PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BONESVEGEN 29 A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Seksjonstegning

Byggetegning

Ferdigattest

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører / Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260142
Addresse	Bonesvegen 29 A		
Postnr.	7047	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Thomas Allisson Granlund		
Selgers navn	Nadia Allisson Granlund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If.. - gjennom sameiet

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Initialer selger:
T A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle tillatelser foreligger for boligen

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Takterrasse og inngangsparti, samt plen med tilhørende areal.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.08.2026

Signert av *Thomas Allisson Granlund*

Signert av *Nadia Allisson Granlund*

Initialer selger:
T A
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Bonesvegen 29 A

7047 TRONDHEIM

5001/49/300/32/0/0

Rapportdato

11.08.2026

TG 0	4
TG 1	19
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Befaring utført den 10.08.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BØNESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Bonesvegen 29 A , 7047, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/49/300/32/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

Tomt: 9 023.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Nadia Granlund, Thomas Allisson

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligbygg oppført i 2022. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flatt tak i trekonstruksjoner. Isolert ytterdør. Vinduer og verandadør med karmer av PVC-plastg med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

1.etasje			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, toalettrom, stue/spisestue/kjøkken, bod/kott.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Markterrasse.

2.etasje			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 4 soverom, bad/vaskerom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

3.etasje			
BRA-i 36 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 18 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/trapp, soverom, bad, bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Takterrasse.

Sum areal			
BRA-i 144 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 32 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 149 m^2

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

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - 2.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad - 3.etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
10.08.2026

2 Lovlighet

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

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 05.07.2023.

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

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i PVC-plast med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i PVC-plast med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

7 Takterrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Rekkverkshøyde og lysåpninger oppfyller dagens krav.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

8 Markterrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Markterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
-

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

9 Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Pulttak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 3.etasjen. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Ved visuell kontroll fra bakkenivå og himling i 3.etasjen ble det ikke registrert symptomer på skader på taktekkingen. På bakgrunn av alder er det ingen grunn til å mistenke svikt.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

11 Bad/vaskerom - 2.etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0

Kommentar:
Selger har full FDV-dokumentasjon didgitalt.

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 40 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Årsak/konsekvens
Manglende drensspalte på sisternekasse. Man oppdager ikke eventuelle lekkasje fra sisterne tidlig nok.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

12 Bad - 3.etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0

Kommentar:
Selger har FDV-dokumentasjon digitalt.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til top slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Årsak/konsekvens
Manglende drensspalte på sisternekasse.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

13 Innvendig trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappene er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Normal slitasje på trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Trappener er forskriftsmessig utført.

14 Toalettrom - 1.etasje

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på installasjoner er rommet forøvrig.

15 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

17 Innvendige vann og avløpsrør

TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap til vannbåren varme er installert i bod/kott i 1.etasjen. Rørskap for tappevann er installert i bod i 2.etasjen. Det er ført drensrør fra skapet inn til badet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

18 Oppvarming

TG 1

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme fra fjernvarmesentral. Rørskap for dette er installert i kott under trapp i 1.etasjen. Det er sluk i gulvet. Anlegget er ikke videre kontrollert eller vurdert.

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

19 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
QR-kode i sikringsskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

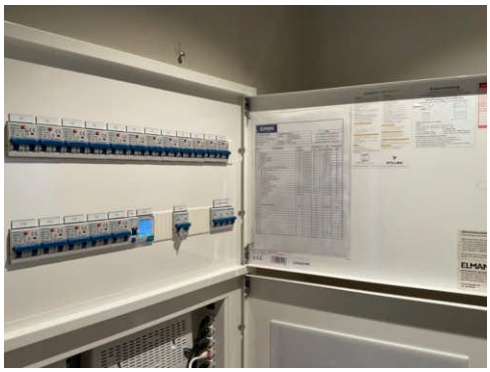
Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 29 A - 5001/49/300/32/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

20 Skadedyr

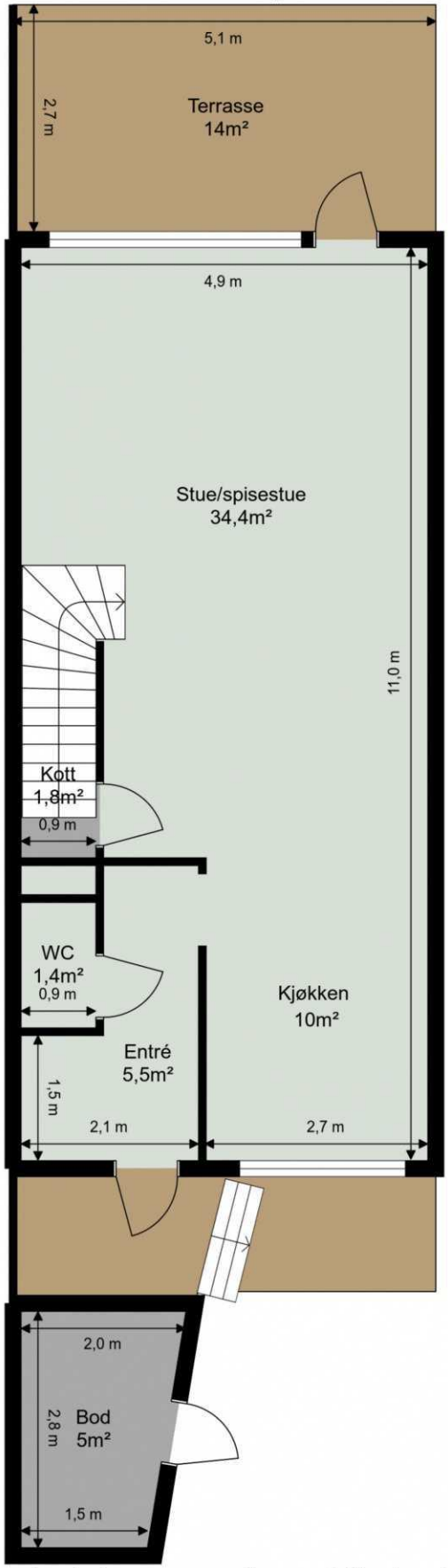
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen kontroll/tiltak er nødvendig.

Gjetnes takst

Bonesvegen 29 A

1. Etasje

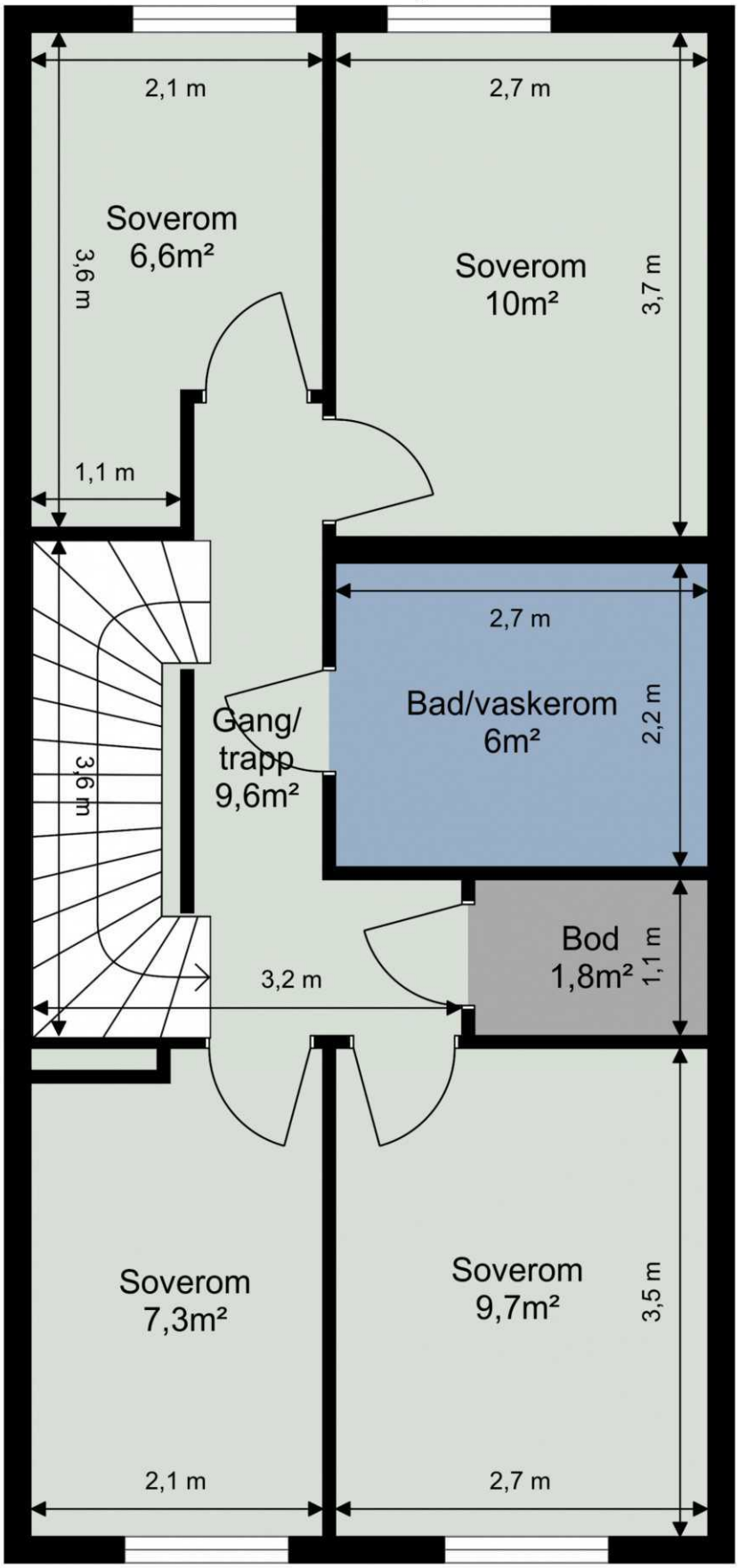


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Bonesvegen 29 A

2. Etasje

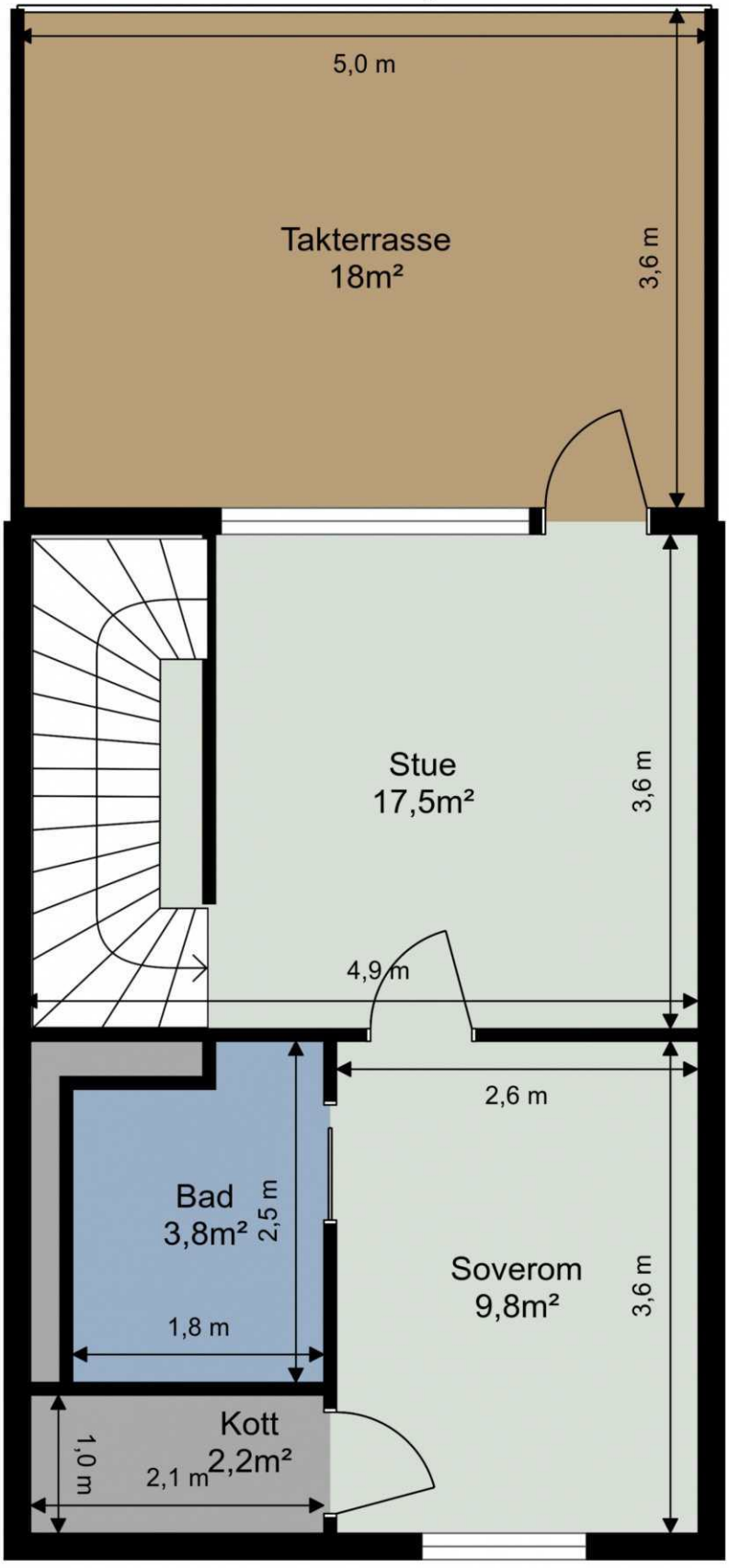


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

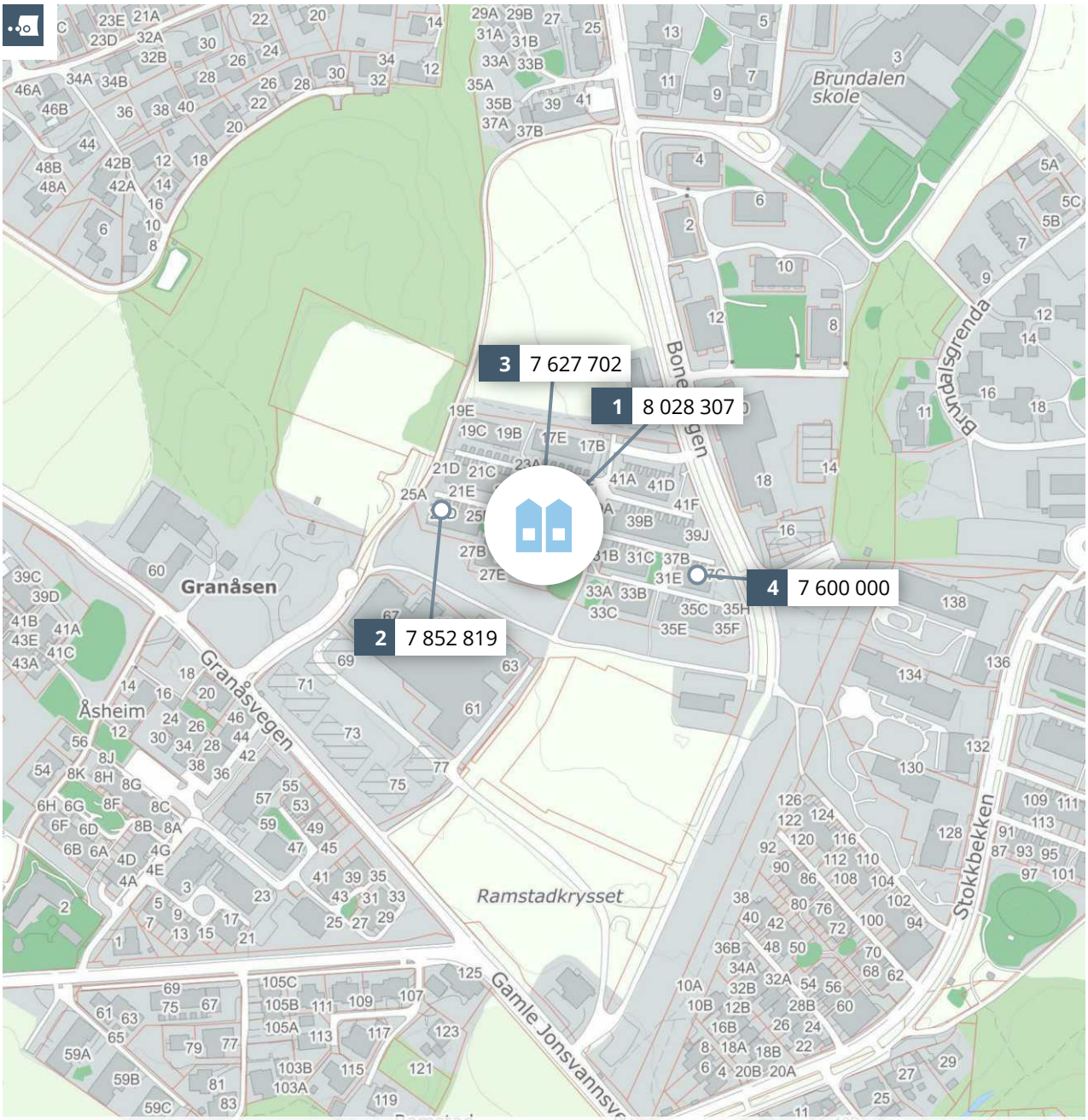
Gjetnes takst

Bonesvegen 29 A

3. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Meglers verdivurdering

BONESVEGEN 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bonesvegen 29 A, 7047 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 49 BNR 300 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 23

Verdivurdert til

7 490 000

27 299	7 517 299	52 203
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2022

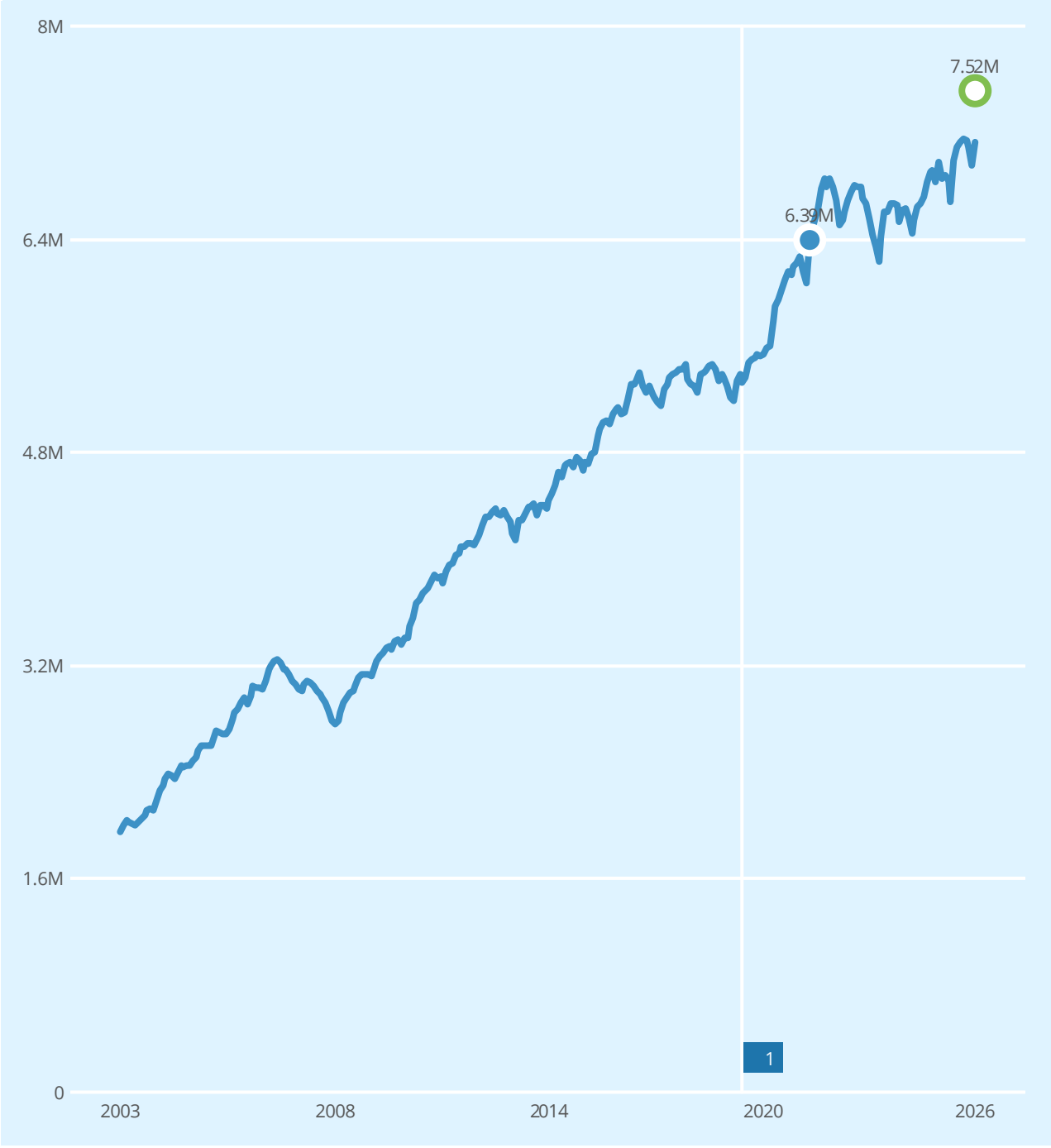
Fellesutgifter	3 274
Formue	7 974
Soverom	5
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bonesvegen 23 G				26.02.2026	7 500 000	**8 000 000**	28 307	8 028 307	**55 752**
	144 m²	2021	9 024 m²	5 sov						
2	Bonesvegen 25 B				25.02.2026	7 500 000	**7 820 000**	32 819	7 852 819	**49 389**
	159 m²	2022	9 024 m²	4 sov						
3	Bonesvegen 23 C				12.05.2026	7 490 000	**7 600 000**	27 702	7 627 702	**53 716**
	142 m²	2021	9 024 m²	5 sov						
4	Bonesvegen 37 C				05.05.2026	7 490 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**53 147**
	143 m²	2022	0 m²	5 sov						

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.01.2022		31.01.2022	-	6 390 000	-	6 390 000

Rekkehus til salgs i 7047 TRONDHEIM nå

1
rekkehus til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 778 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Rekkehus solgt i 7047 TRONDHEIM siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

7.6M
7.5M
7 437 000 Salgspris i snitt
7 339 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.1M
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

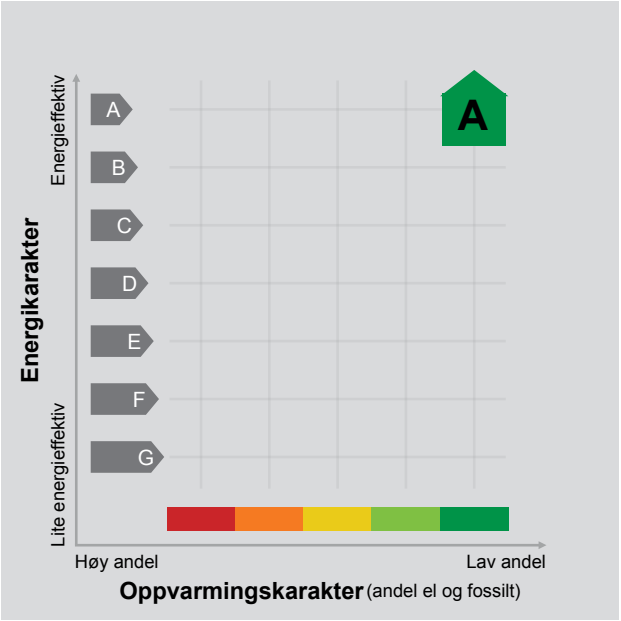
52 462 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

52 203 Bonesvegen 29 A Totalpris 7 517 299

51 675 Østbyen bydel i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Bonesvegen 29A
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300757882
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	df995972-13ca-41ed-bc87-b5166a95f303
Dato	08.06.2023
Innmeldt av	Maxbo Tekniske Tjenester AS v/ SONDRE GRØNLAND



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bonesvegen 29A
Postnummer: 7047
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 08.06.2023 9:40:56
Energimerkenummer: df995972-13ca-41ed-bc87-b5166a95f303

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 300
Seksjonsnummer: 32
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300757882

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	112 m²
Areal tak	36 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	38 m²
Oppvarmet BRA	143 m²
Totalt BRA	143 m²
Oppvarmet luftvolum	362 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.01.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,89

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.6.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Energimerking boliger i rekke

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Maxbo Tekniske Tjenester AS
Navn person	Sondre Grønland

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	24,6
Ventilasjonsvarme	2,4
Varmtvann	29,8
Vifter	3,8
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	89,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 268 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 605 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 268 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

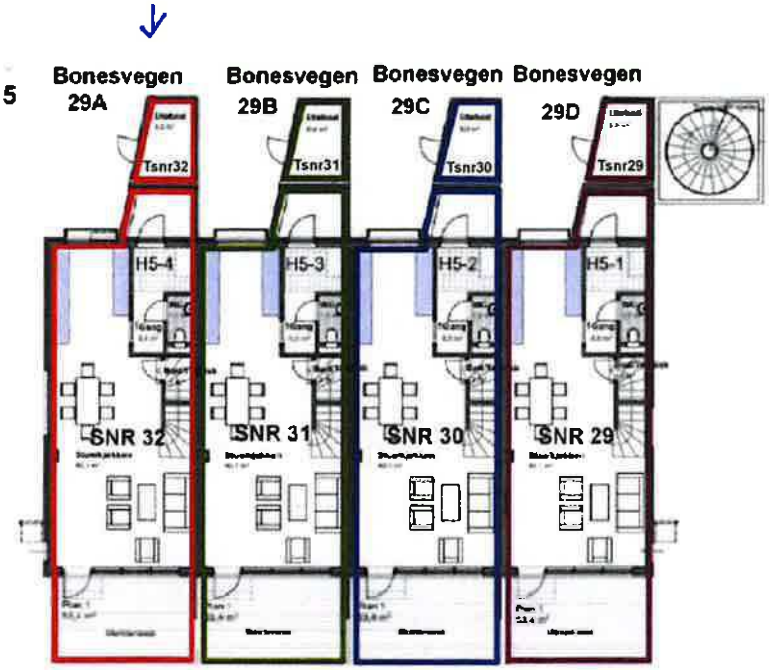
Elektrisitet	5 033 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 235 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 268 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,4 %

Kartverket

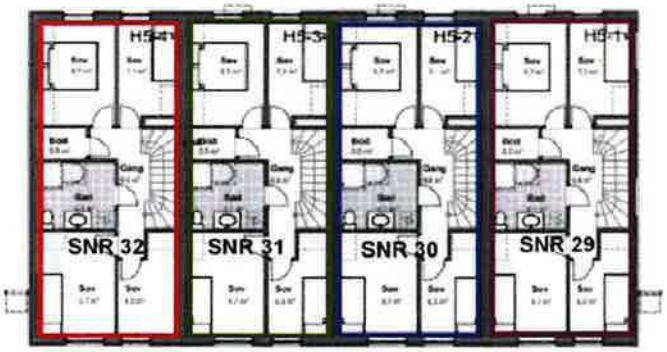
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1052122/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 16:40

plan 1, hus 5

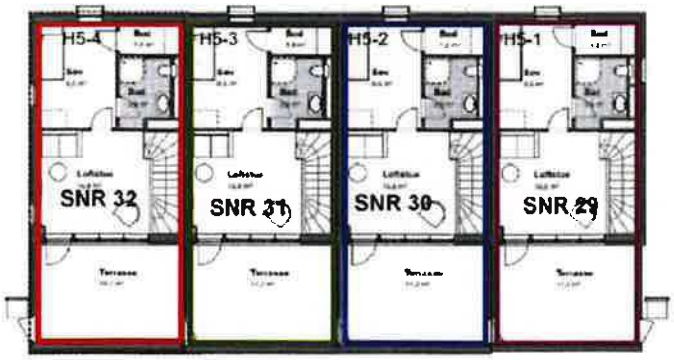


Bygningsnr 300757882 | Bygningsnr 300757883 | Bygningsnr 300757887 | Bygningsnr 300757889

plan 2



plan 3



SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjon

Elerseksjonering

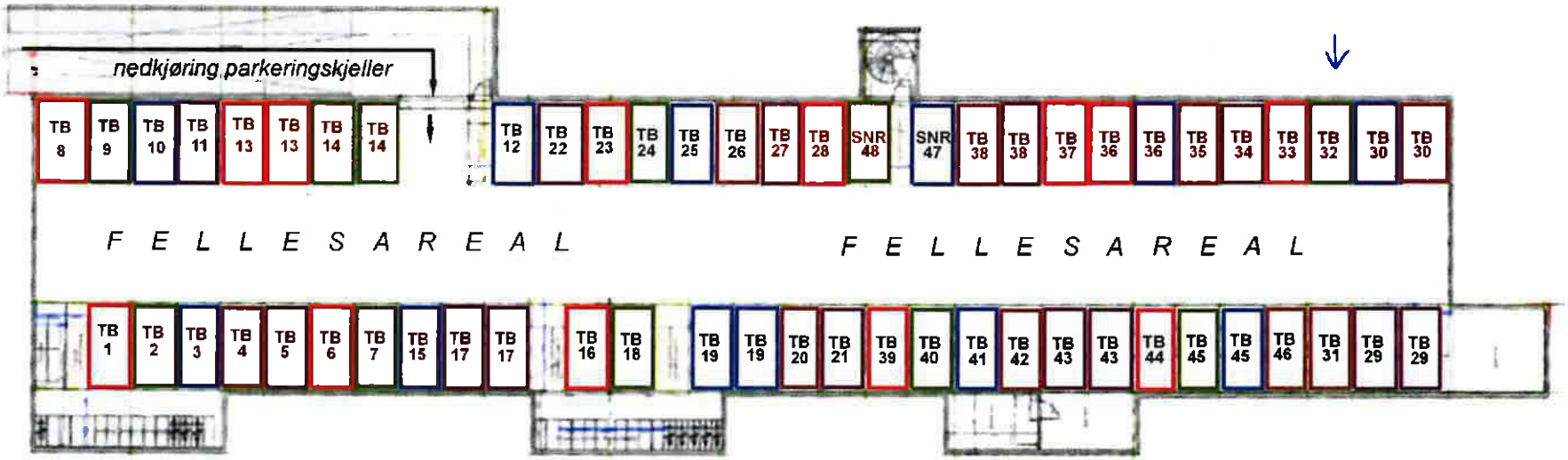
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202120686

Dato: 22.06.2021 Side 7/9

Bygningsnr 300757916

Parkeringskjeller

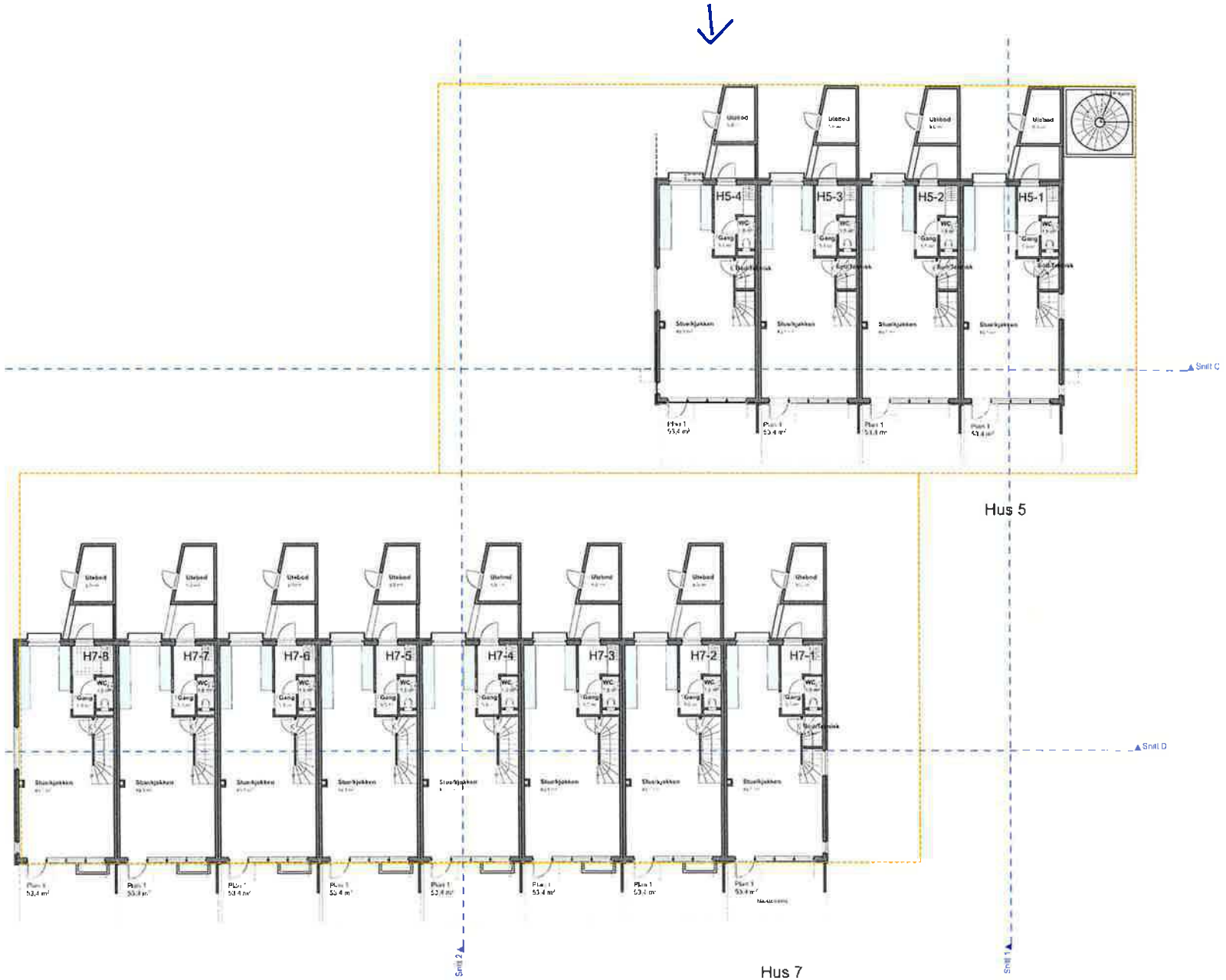


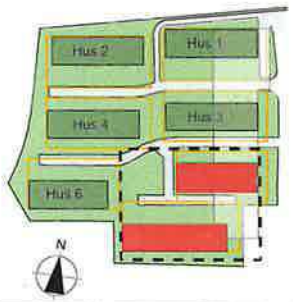
TB = tilleggsareal bygg seksjon (parkeringsplass)

SNR = seksjonsnummer (parkeringsplass)

Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 2/9

A20-104
Hus 5 og 7 - Plan 1





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kfr.
B	20.08.19	Mindre justeringer, fjernet to hus rekke 5	acn	
A	06.06.19	Justering for prising	acn	

Prosjekt
Granås øst rekkehus BK1

Kontroll prosjekt
Sign: acn

Tiltakshaver
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 69
7072 Heimdal

Gnr/Bnr /Festenr
49/300

Arkitekt
Heidingsen 14
7042 Trondheim
VISAVIS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke

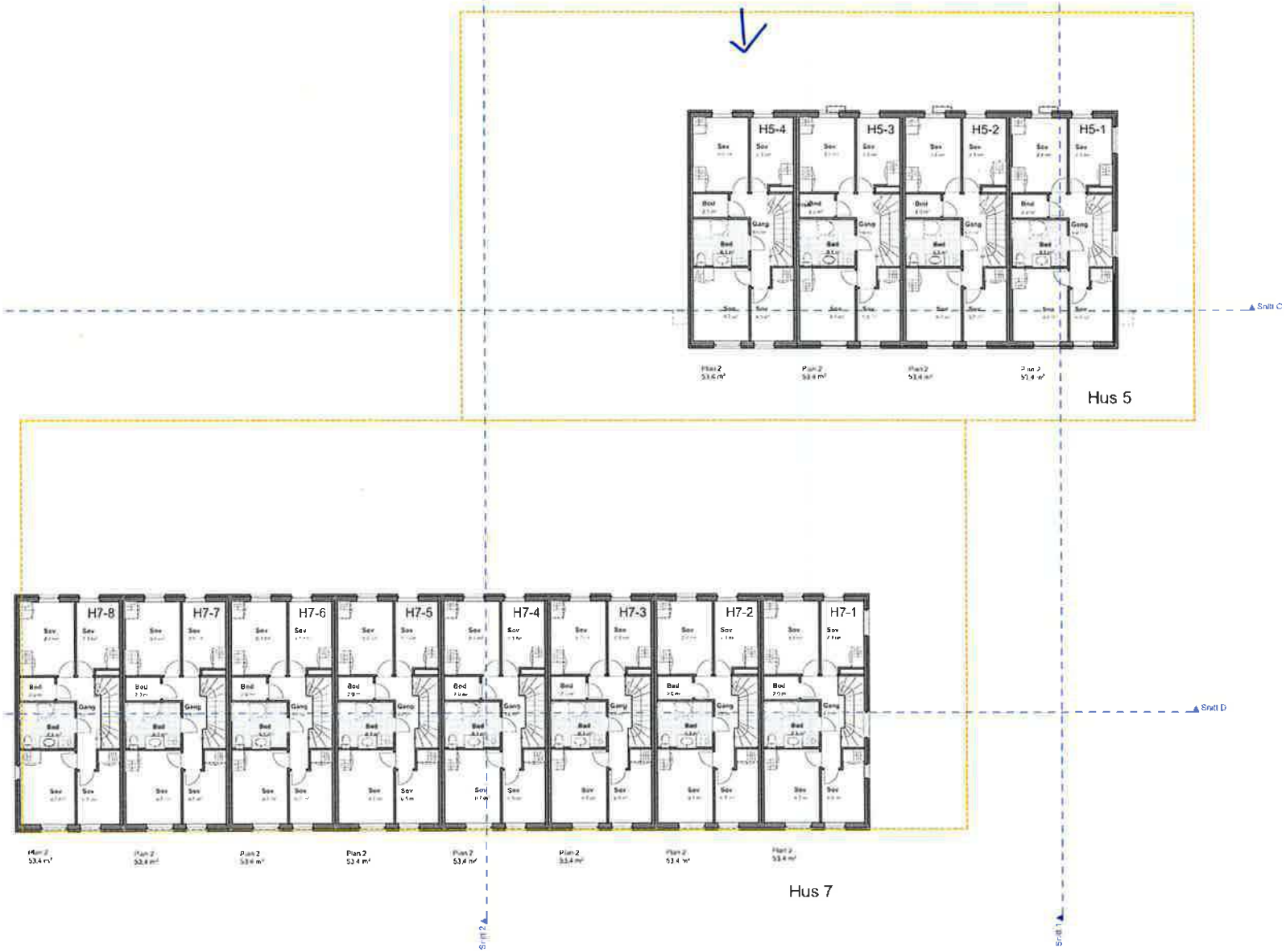
Dato
30.11.18

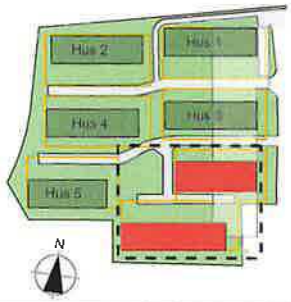
Tegning
Hus 5 og 7 - Plan 1

Målestokk
1:200

Tegningsnr
A20-104
B

A20-108
Hus 5 og 7 - Plan 2





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto.
B	20.08.19	Mindre justeringer, fjernet to hus rekke 5	acn	
A	06.06.19	Justering for prising	acn	

Prosjekt
Granås øst rekkehus BK1

Kontroll prosjekt: Sign. acn | Kontroll

Tiltakshaver
Granås Øst AS
Hestad Solig, Vestre Rosten 69
7012 Heimdal

Gnr./Bnr. Festetr
49/300

Arkitekt
Beddingen 14
7042 Trondheim
VISAVIS

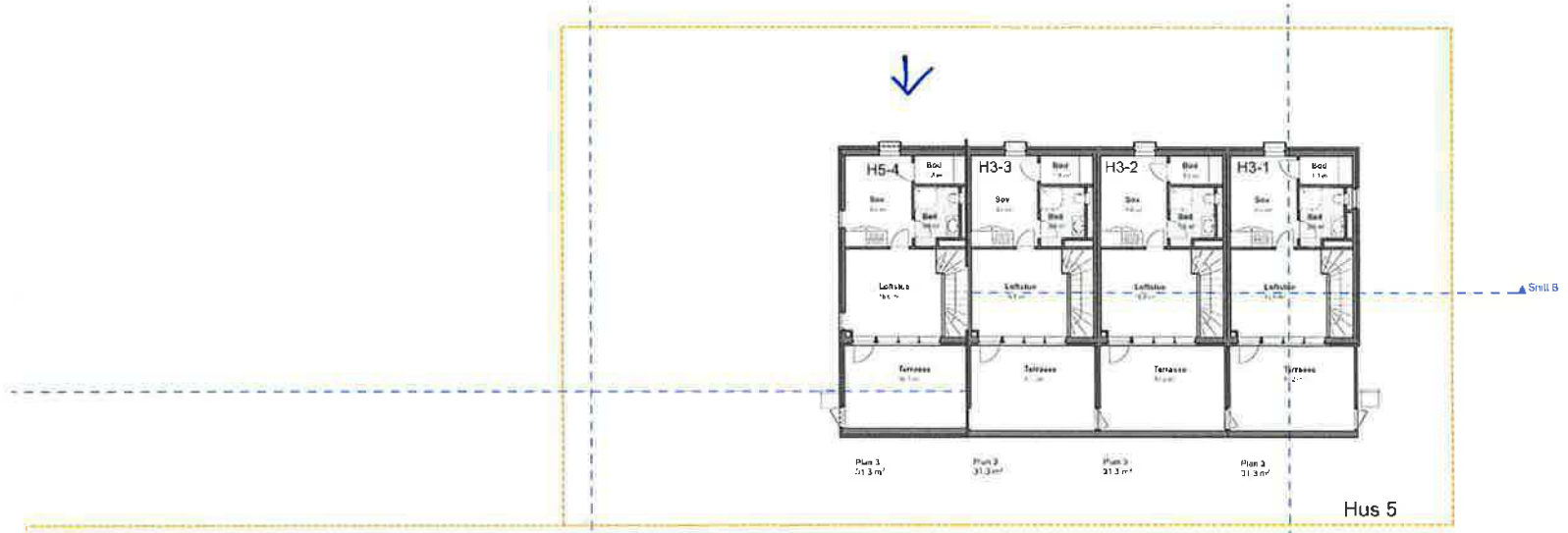
Dato
30.11.18

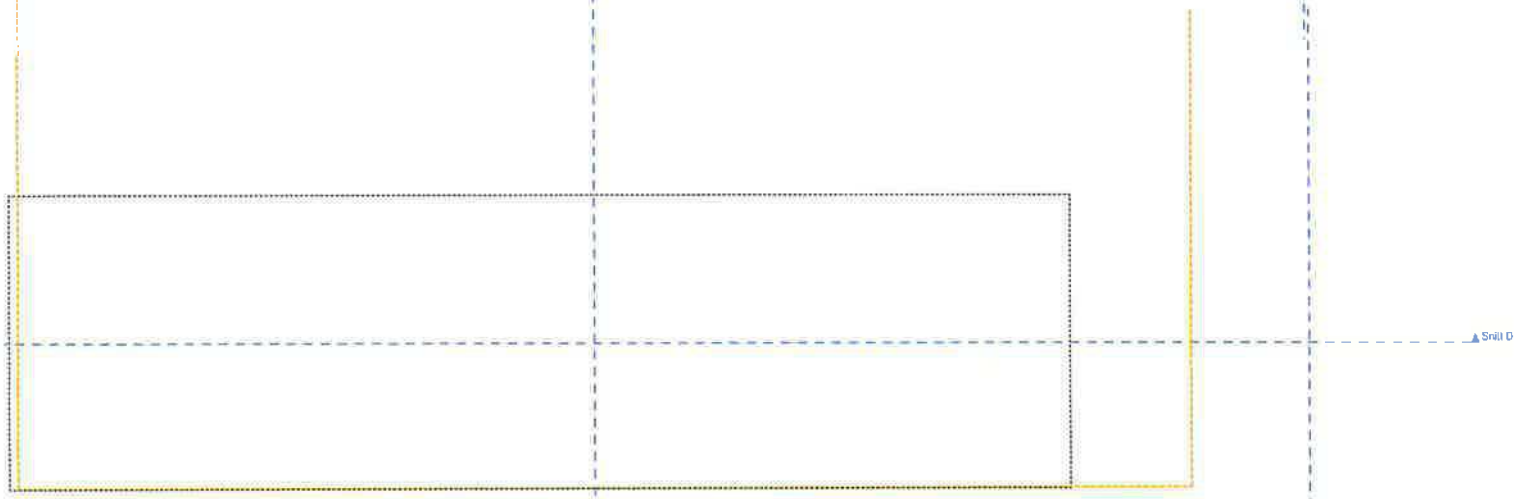
Tegning
Hus 5 og 7 - Plan 2

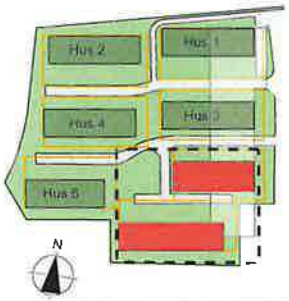
Målestokk
1:100, 1:200

Tegningsnr.
A20-108
B

A20-112
Hus 5 og 7 - Plan 3







Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kt.
B	20.06.19	Mindre justeringer, tilpasset to hus rekke 5	acn	
A	06.06.19	Justering for prising	acn	

Prosjekt
Granås øst rekkehus BK1

Kontroll prosjekt: Sign. jj, Kontroll acn

Tiltakshaver
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vesure Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.
49/300

Arkitekt
Beddingen 14
7042 Trondheim
VISAVIS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av dette tegningsgrunnlag er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato 30.11.18

Tegning
Hus 5 og 7 - Plan 3

Målestokk 1:200

Tegn.-nr. A20-112 B

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Arkitektene VIS-À-VIS AS

Nordregate 6
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/87098 oppgis ved alle henvendelser		13.02.2023

Granås Øst, ferdigattest for rekkehus BK1, gnr/bnr 49/300, adresser Bonesvegen 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/300/0/0
Bygningsnummer:	, 0,
Ansvarlig søker:	Arkitektene VIS-À-VIS AS
Tiltakshaver:	GRANÅS ØST AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRANÅS ØST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.12.2022. Søknaden er komplettert 31.01.2023 og 07.02.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/83438-6.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLSLETTA 1

Vedtatt av årsmøte 16.03.26 med hjemmel i vedtektene §3-2.

1 Formål og virkeområde

Ordensreglene skal sikre ro, orden, sikkerhet og et godt bomiljø for alle som oppholder seg i sameiet. Reglene gjelder for samtlige seksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende. Seksjonseiere er ansvarlige for at reglene gjøres kjent og etterleves.

2 Ro og støy

- Det skal være nattero mellom kl. 23:00–07:00. Ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy, varsles berørte naboer på forhånd.
- Støyende arbeid (banking, boring, saging m.m.) er tillatt:
  - hverdager kl. 07:00–20:00
  - lørdag kl. 10:00–18:00
- På søndager og helligdager gjelder lov om helligdager og helligdagsfred.

3 Bruk og vedlikehold

3.1 Bruksenheten (boligen) og tilknyttede arealer

- Bruken skal ikke påføre andre skade, ulempe eller urimelig sjenanse.
- Boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet i kald årstid; ventilasjon må opprettholdes; ild og varme brukes aktsomt. Ved mistanke om skadedyr skal styret varsles umiddelbart. Se også punkt 7.
- Balkonger/terrasser holdes ryddige og fri for lagring av søppel; løse gjenstander skal sikres mot vind; snø/is fjernes av seksjonseier. Grilling skal skje hensynsfullt; kullgrill er ikke tillatt på treverk og skal stå minst 2 m fra fasade.
- Endringer som påvirker fasade, fellesareal eller tekniske installasjoner krever forhåndsgodkjenning fra styret. Unntak gjelder for tiltak som er forhåndsregulert i Samlet plan (vedtektene, vedlegg 2).

3.2 Fellesarealer og parkeringskjeller

- Gangveier, grøntområder og garasjeanlegg skal holdes ryddige. Personlige eiendeler oppbevares ikke på fellesareal.
- Avfall kildesorteres og kastes i merkede beholdere. Se også punkt 7.
- Mating av fugl og vilt er ikke tillatt.
- Parkeringsplass skal ikke brukes til lagring; eiendeler må holdes innenfor oppmerkede linjer. Det er forbudt å bore i taket i parkeringskjeller; enkelt oppheng kan kun monteres på vegg der dette er tillatt, jf. Samlet plan (vedtektene, vedlegg 2).

- Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart eller lett antennelig materiale i parkeringskjelleren av hensyn til brann- og sikkerhetsregler. Rømningsveier skal holdes helt frie for hindringer.

4 Kjøring og parkering

- Kjøring på sameiets fellesområder (tun, gang- og sykkelveier og grøntarealer) er ikke tillatt, med unntak for kortvarig nyttekjøring.
- Parkering på sameiets fellesområder (tun, gang- og sykkelveier og grøntarealer) er ikke tillatt.
- Gjesteparkering er for besøkende og skal ikke benyttes av seksjonseieres kjøretøy. Gjesteparkering skal ikke brukes til langtidslagring av kjøretøy, campingvogn, tilhenger eller varebil.
- Feilparkerte kjøretøy kan ilegges advarsel og borttaues for eiers regning. Gjentatte brudd kan anses som mislighold av sameieforholdet.

5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre. Eier skal sørge for at dyr ikke sjenerer, og at ekskrementer fjernes. Dyr skal ikke bindes utendørs slik at de får tilgang til naboers eiendom. Ved gjentatte klager kan styret kreve tiltak eller begrensning.

6 Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og følger ordensreglene; kontaktinformasjon til leietaker meldes til styret/beboerportal. Regler for varighet/ varsling ved utleie følger vedtektene §2-1.

7 Avfall, miljø og skadedyr

Avfall skal kastes i riktige beholdere og må ikke settes utenfor. Mat skal ikke legges ut da dette tiltrekker skadedyr. Ved mistanke om skadedyr skal styret varsles umiddelbart; utbedring dekkes av seksjonseier.

8 Sikkerhet

Brann- og elsikkerhet skal ivaretas i tråd med lov og forskrift. Bruk av varme, grill og elektrisk utstyr skal skje aktsomt. Lading av batterier til elsykler, sparkesykler og annet lithiumbasert utstyr skal ikke skje innendørs uten tilsyn eller om natten. Se også punkt 3.1.

9 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold av sameieforholdet. Styret kan gi skriftlig advarsel. Ved gjentatte eller vesentlige brudd kan det iverksettes tiltak etter vedtektene §§7-1 til 7-3 og eierseksjonsloven §§38–39 (pålegg om salg/fravikelse).

Vedtekter

for

Sameiet Solsletta 1

(org. nr. 927 808 153)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Solsletta 1. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 27.08.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 46 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr 49, bnr. 300 i Trondheim kommune. Snr. 47 og 48 (næringsseksjoner) er ekstra parkeringsplasser.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler er parkeringsplass i parkeringskjeller.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening for alle seksjonseiere i sameiet

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv..

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Enerett til bruk
Seksjonseierne hver for seg har enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på **vedlegg 1.**

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Parkeringskjeller består av 58 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Enkelte seksjonseiere har mer enn en parkeringsplass. Snr. 47 og 48 (næringsseksjoner) er ekstra parkeringsplasser som utbygger kan selge til seksjonseiere i Sameiet Solsletta 1 eller Sameiet Solsletta 2.

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet Solsletta 1. Dersom parkeringsplassen skal selges til andre seksjonseiere, er eier forpliktet til å sørge for og bekoste en reseksjonering for å sikre rettsvern. Parkeringsplass som ligger som næringsseksjon kan selges til seksjonseiere i Sameiene Solsletta 1 og Solsletta 2. Parkeringsplassen skal selges til sameier i Sameiet Solsletta 1 eller Sameiet Solsletta 2 dersom seksjonseieren selger sin bolig.

Det henvises til pkt. 4-6 for parkeringsplasser som ligger som tilleggsdel til en seksjon, og som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere, beboere i sameiet Solsletta 1 eller Solsletta 2. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjeller.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles mellom seksjonseiere som disponerer parkeringsplass med like stor del per plass og i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

El- bil lading
Det er tilrettelagt for lading av el-bil og ladbare hybrider i parkeringskjeller. Seksjonseier er forpliktet til å søke styret om etablering. Kostnader til etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet disponerer 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Alle sameier har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for parseller/grøntarealer utenfor egen bolig i tråd med det som fremgår av **vedlegg 1.**

For seksjoner i hus i adresse Bonesvegen 17 A – D, Bonesvegen 20 A – D Bonesvegen 23 D – G, og Bonesvegen 27 H må det søkes styret i sameiet om graving, beplantning o.l i grunnen, da disse ligger over p-planets tak.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egenoppførte installasjoner.

Vedlikeholdsplikten bestemt i §5-1 skal omfatte egenoppførte installasjoner. Dette gjelder i all hovedsak modifikasjoner, endringer eller tillegg som er gjort etter overtakelse i 2021/2022. Vedlikeholdsplikten er gjeldende ved eierskiftet selv om vedlikehold skulle vært uført av tidligere seksjonseier. Ansvar for sikkerheten rundt egenoppførte installasjoner skal falle på seksjonseier selv om installasjonen tok plass før eierskiftet.

Unntak på modifikasjon som faller under sameiets plikt till vedlikehold er:

(1) Utvidet balkong for rekke 1 og 2 med forbehold om at dokumentasjon viser fagkyndig utførelse.

(2) Utvidet terrasse ettersom vedlikehold må utføres på hele terrassen i samme tidsrom.

(3) Utvidet levegg som beskrevet i samlet plan. I dette tilfellet må vedlikehold skje på samme tidspunkt som øvrige levegger slik at fargenyansen er lik.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, og kontingent velforening, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. jfr. Eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Eiere av næringsseksjon (garasjeplass) som ikke er eier av boligseksjon i Sameiet Solsletta 1 har ikke rett til å delta i årsmøtet og har ikke stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Eier av næringsseksjon (parkeringsplass) har ikke ekstra stemme i årsmøte som eier av denne seksjonen.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

VEDLEGG 1.


Ballbane
Snarveg til skole
H 2
H 1
Nedkjøring p-kjeller
Lek og opphold
H 4
H 3
Ny gangveg
Lek og opphold
Lek og opphold
H 6
H 5
BK2
H 7
Kvartalslek
Ny gangveg
Heimdal bolig
1:500
Granåsen øst - BK1
Forenklet utomhusplan
Norconsult
5186454
L-10-00-03
01

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Bakgrunn og rettslig utgangspunkt for planen

Styret har utarbeidet et forslag til en samlet plan for bruk av fellesarealer som nevnt i vedtektene punkt 3-3:

> «*Seksjonseierne hver for seg har enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1*»

Dokumentet «Samlet_plan_Solsletta1.pdf», datert 06.03.2023, er skrevet inn som billag i vedtektene under punkt 3-3 med tillegg:

> «Retningslinjer for bruk av fellesarealer er gitt i vedlegg 2.»

Planen er utarbeidet for å sikre at eiendommen har et enhetlig estetisk uttrykk som er besluttet av årsmøtet. Videre er det ønskelig at planen skal klargjøre hva den enkelte seksjonseier kan foreta seg uten å søke til styret.

Rettslig grunnlag

Sameiet Solsletta 1 er bundet av eierseksjonsloven (esl.). Videre er sameiet bundet av sameiets vedtekter og husordensregler.

Eierseksjonsloven (esl.) § 25 første ledd regulerer seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten (egen bolig) og fellesareal. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

> *«Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.»*

Med «fellesareal» menes alt areal som verken er hoveddel eller tilleggsdel til en bruksenhet jf. definisjonen i esl. § 4 bokstav e).

Utearealene som denne planen omhandler er verken regulert som *hoveddel* eller *tilleggsdel*, og er derfor å anse som fellesareal. Som nevnt følger det likevel av sameiets vedtekter punkt 3-3 at seksjonene har enerett til bruk av disse delene av fellesarealet. Hvilke arealer det er knyttet enerett til, fremgår av vedlegg 1 til vedtektene.

En slik enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene kan kun være midlertidig og fastsettes i inntil tretti år, jf. esl. § 25 femte ledd. Den eksklusive bruksretten kan også anses å følge direkte av esl. § 25 første ledd, som sier at alt fellesareal kan benyttes til den bruk det er beregnet til. På grunnlag av dette vil en eier ha eksklusiv råderett over areal som ligger i naturlig tilknytning til vedkommende leilighet, slik som en begrenset og avgrenset del av uteareal utenfor en leilighet som ligger på bakkeplan og som har direkte tilgang til denne ved for eksempel en dør ut fra leiligheten.

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Hvilke begrensninger følger av bruksretten, og hva må det søkes om?

Selv om den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de konkrete uteområdene som denne planen gjelder, er områdene sameiets fellesareal. Dette innebærer at oppføring av faste installasjoner, slik som eksempelvis levegger og heller, og endring av slike installasjoner, krever sameiets tillatelse.

I stedet for å behandle hver søknad individuelt, har sameiet utarbeidet denne bruksrettsplanen der det fremgår hvilke tiltak den enkelte seksjon kan foreta seg på uteområdet og klare retningslinjer for slike tiltak. Dette letter styrets arbeid samtidig som det sikrer forutberegnelighet og likebehandling av seksjonseierne.

Planen tar sikte på å regulere de vanligste tiltakene, men det er ikke mulig å favne alle mulige situasjoner. Oppføring/tilbakeføring av installasjoner og lignende som ikke er regulert i denne planen, må fortsatt omsøkes styret. Dersom seksjonseier unnlater å innhente samtykke, kan styret pålegge eieren å tilbakeføre fellesarealet.

Alle tiltak gjennomføres for eierens regning og risiko.

Dersom sameiet må foreta arbeid på fellesareal som er hindret av selvinitiert installasjon, vil seksjonseier bli pålagt kostnad for demontering og eventuell ettermontering.

Det nevnes også at all installasjon på områder som denne planen omfatter er underlagt seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter **§5 «Vedtekter for Sameiet Solsletta 1»**, jf. punkt 5-1 (8)

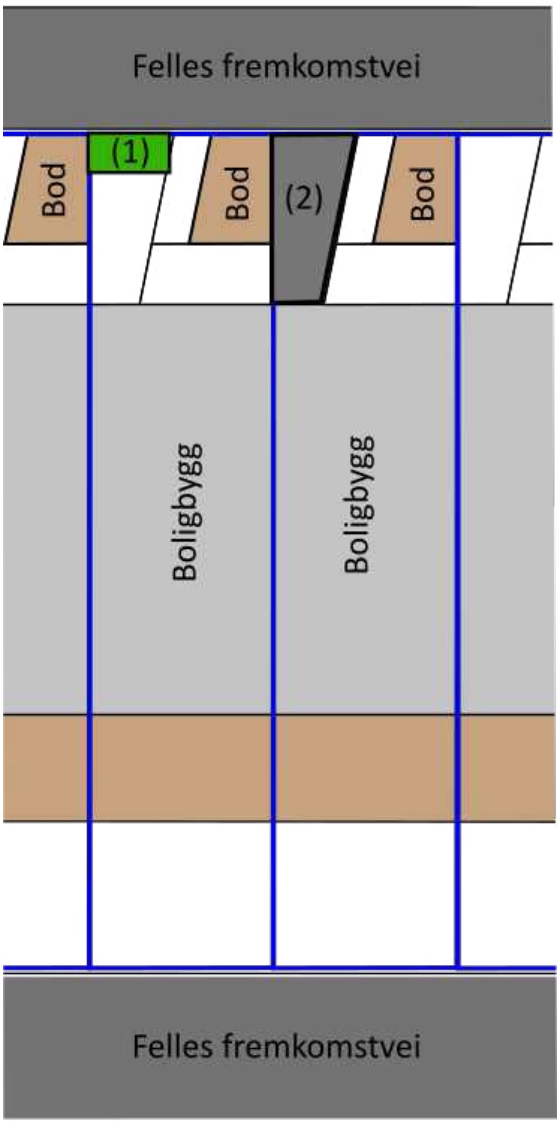
Selv om den enkelte seksjonseier har en eksklusiv bruksrett, må ikke bruken være til skade, ulempe eller sjenanse for øvrige seksjonseiere, jf. esl. § 25 annet ledd. Bruken må heller ikke være til visuell ulempe for andre.

I tillegg til at bruken ikke må være til skade, ulempe eller sjenanse for andre, innskrenkes også bruken til å kun gjelde «*det de er beregnet til eller vanligvis brukes til*», jf. esl. § 25 første ledd. Hva arealet normalt kan brukes til sier seg vanligvis selv - et uteområde utenfor den enkelte bolig vil vanligvis brukes til rekreasjon, planting, grilling, lek og sosiale lag.

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Felles for alle boenheter



Rød stiplet linje på oversiktstegning enkelte rekker

- Vær obs på rød stiplet linje, da dette markerer hvor parkeringskjeller går. Det skal ikke graves, plantes eller slås jordspyd innenfor dette området, uten samråd med styret.

Markise og utvendig solskjerming:

- Se side 11 for beskrivelse.

Hekk mot felles fremkomstvei, se (1)

- Beplantning av hekk, type: Alperips (Ribes alpinum Schmidt), er godkjent.
- Tetthet: 6 stk på 180 cm

Området mellom inngang og felles fremkomstvei, se (2)

- Lys stein slik som er ved innkjøring til parkeringsplassen. Ta kontakt med styret for oppklarende instruksjoner.
- Gress/jord
- Platting. Olje skal være nøytral. Samme stil som resten av sameiet.
- **Installasjon skal ikke overstige 50 cm høyde på noe sted.**

Beplantet hekk

- Hekk som er beplantet av grøntanlegg er vernet av styret og må søkes om å fjernes. Vi ønsker et helhetlig syn og vil la hekker gro seg til før vi vurderer videre hva som tillates.

Fargeforklaring oversiktstegninger

- Blå linje markerer arealet til hver boenhets bruksrett. Utenomhus er fremdeles fellesareal, men som seksjonseier har en disposisjonsrett.
- Grønt området er vernet hekk.
- Rød stiplet linje markerer dekke til parkeringskjeller.
- Lysegrått området markerer hver enkelt boenhet.

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

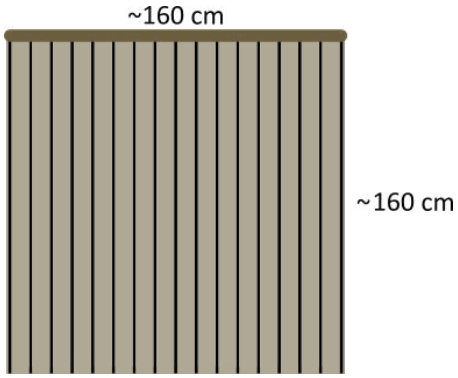
Generelle retningslinjer:

Levegg og platting kan bli levert fra Jobzone (ref. Thomas Kvarsnes tlf 40090237). Styret skal bli involvert dersom leveransen ikke er mulig på tidspunktet, eller ved tilfellet der kontaktinformasjonen er ugyldig.

Illustrasjonene skal betraktes som referanse. Faktisk mål må tilpasses hvert tilfelle, men skal ikke avvike stort fra de målene som er oppført. Helhetlig syn skal opprettholdes gjennomgående i sameiet. Minner samtidig om at Byggesaksforskriften (SAK10) §4-1 legger føringer for levegg som alle må følge. Her fremgår det blant annet at levegg ikke skal være høyere enn 180 cm over bakken på noe sted. Gjør egen vurdering, på eget ansvar.

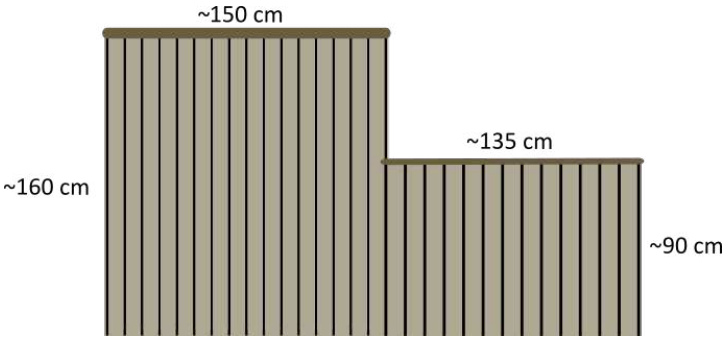
Levegg A

- Opprinnelig brukt som skillevegg i for eksempel rekke 1 (Bonesvegen 17A-G)
- Bredde ~10 cm



Levegg B

- Opprinnelig brukt som levegg på platting mellom seksjoner i for eksempel rekke 4 (Bonesvegen 21A-G)
- Bredde ~10 cm



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

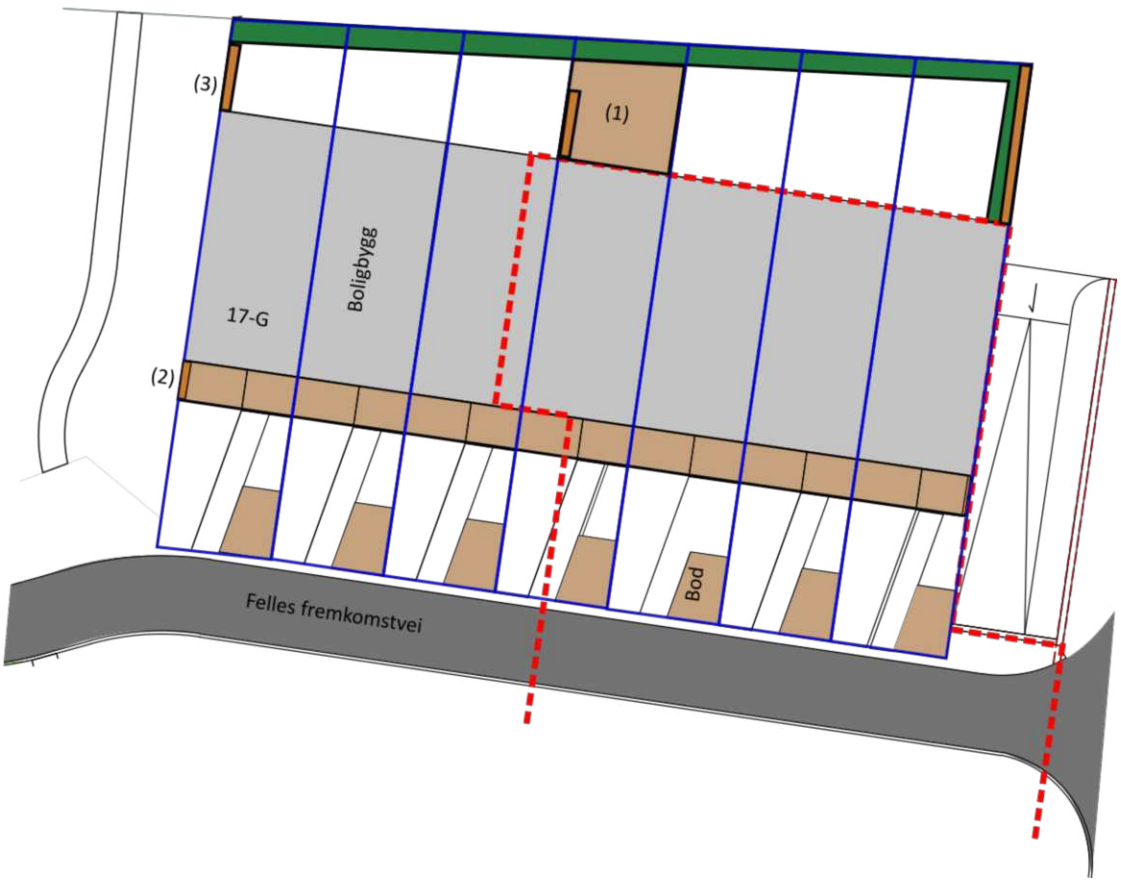
Rekke 1 (Bonesvegen 17A-G)

Platting og levegg på nordside (se (1))

- Nøytral olje. Samme stil som resten av sameiet
- Levegg B kan monteres i grenselinjen, men samkjør først med nabo for å unngå konflikter. Legg merke til at «Lov om grannegjerde» ikke gjelder levegg, men gir en liten pekepinn på hva en kan forvente når en bor tett sammen.
- Platting kan bygges frem til hekk.

17-G

- Levegg A kan bygges, (2), i lik stil slik som resten av rekken. Høyden på selve veggen kan tilpasses, slik at den blir like høy som allerede eksisterende levegg.
- Levegg B kan bygges (3).



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 2 (Bonesvegen 19A-G)

Platting og levegg på nordside (se (1))

- Nøytral olje. Samme stil som resten av sameiet
- Levegg B kan monteres i grenselinjen, men samkjør først med nabo for å unngå konflikter. Legg merke til at «Lov om grannegjerde» ikke gjelder levegg, men gir en liten pekepinn på hva en kan forvente når en bor tett sammen.
- Platting kan bygges frem til hekk.

19-G

- Platting kan bygges på området (2), frem til hekk.
- Området (3) kan legges med stein eller platting.



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 3 (Bonesvegen 19A-G)

23-A

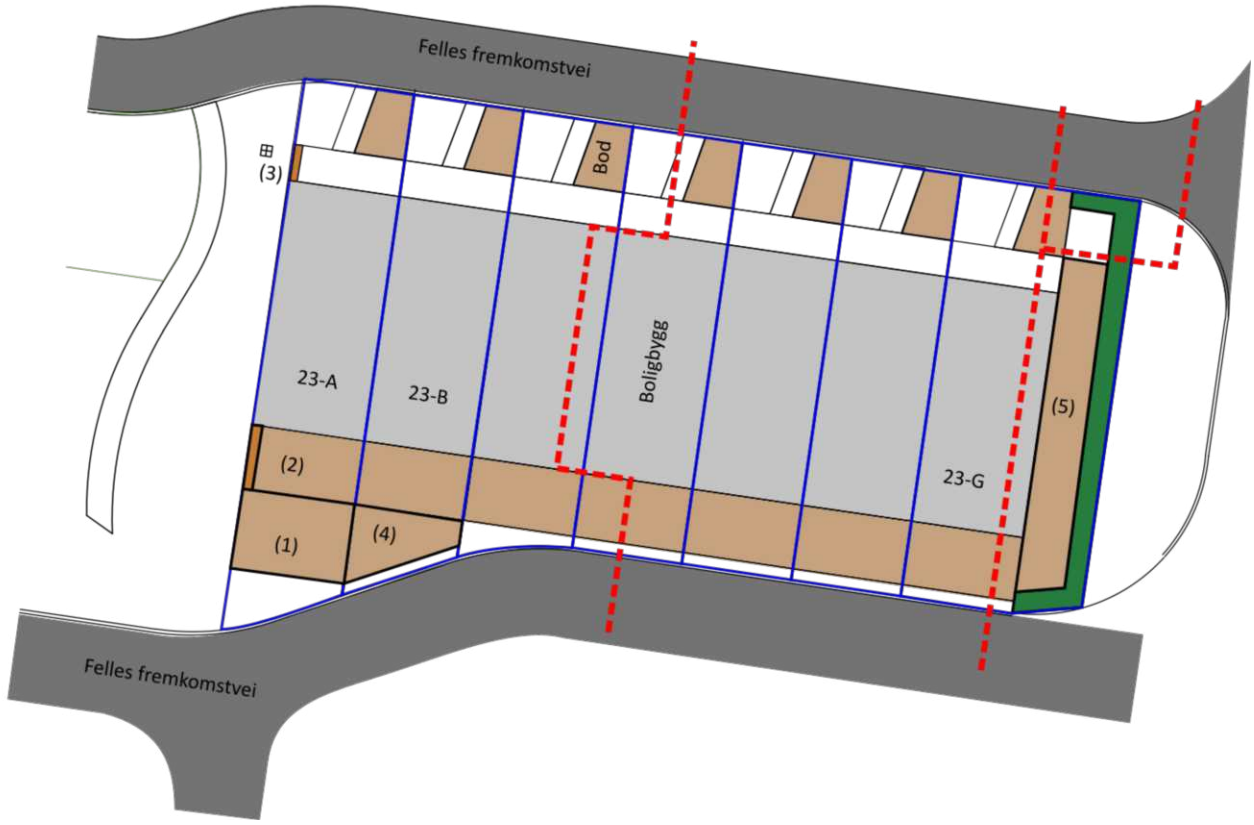
- Platting kan bygges på området (1). Merk, liten glippe til vei på utvidelse (4).
- Levegg B kan monteres (2) slik at den går i ett med opprinnelig platting. Ikke lengre enn de andre i rekken.
- Levegg A kan bygges, (3), i lik stil som resten av rekken. Høyden på selve veggen kan tilpasses, slik at den blir like høy som allerede eksisterende levegg.

23-B

- Platting kan bygges på området (4). Merk, liten glippe til vei.

23-G

- Platting kan bygges på området (5), frem til hekk.



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 4 (Bonesvegen 19A-G)

Platting på sørside

- Platting kan forlenges til området (1). Merk, liten glippe til vei.

21-A

- Platting kan bygges på området (2), frem til hekk.
- Området (3) kan legges med stein eller platting



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 5 (Bonesvegen 29A-D)

29-A

- Platting kan bygges på området (1), frem til hekk.
- Vær oppmerksom på rød linje over området (1) som markerer tak på parkeringskjeller.

29-D

- Platting kan bygges på området (2), frem til hekk.



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

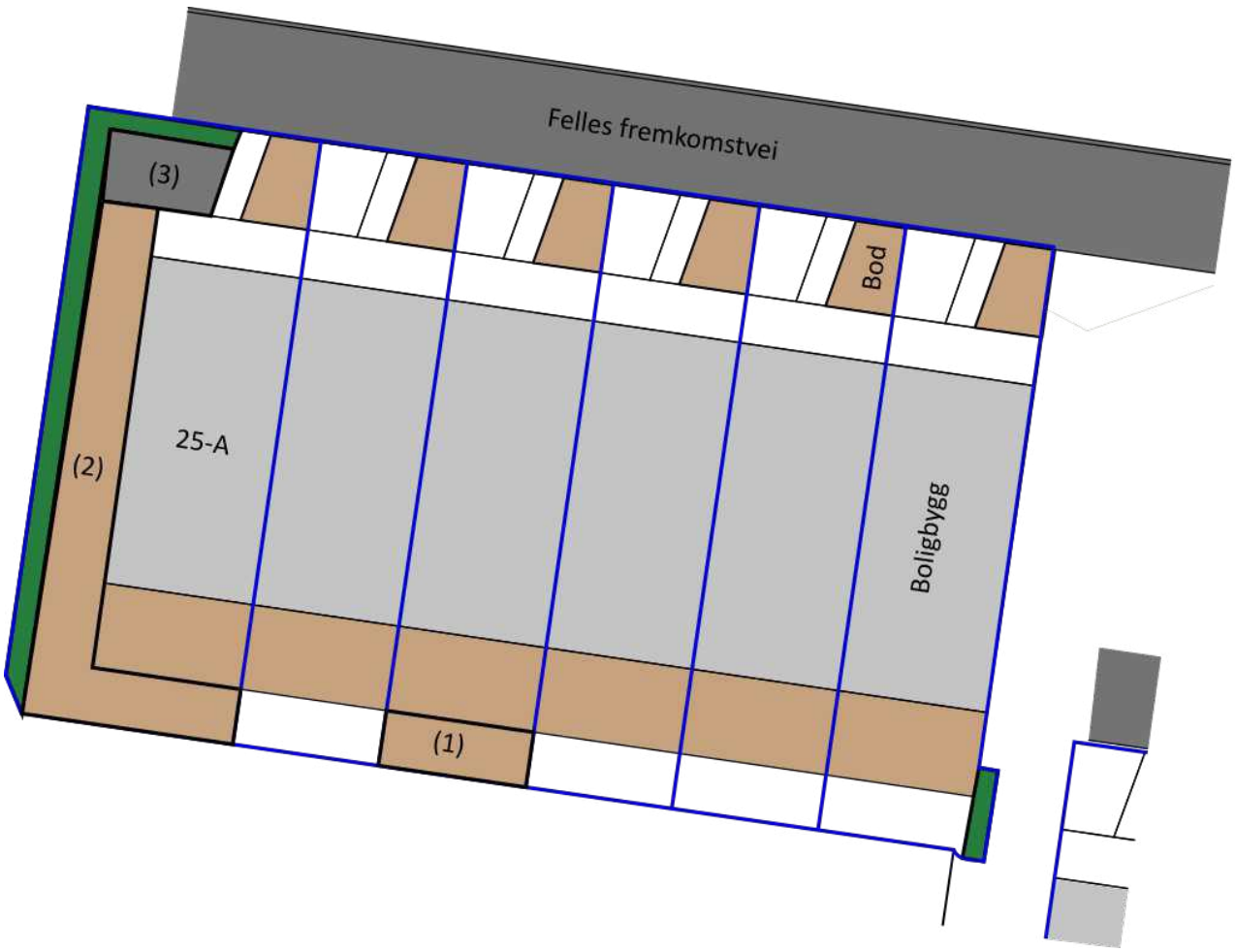
Rekke 6 (Bonesvegen 25A-F)

Platting på sørside

- Platting kan forlenges til grenselinjen, se (1). Skal ikke overstige 200 cm.

25-A

- Platting kan bygges på området (2), frem til hekk. Sørvendt forlengelse skal ikke overstige 200 cm, og ikke gå over til kommunens område.
- Området (3) kan legges med stein eller platting



Rekke 7 (Bonesvegen 27A-H)

Platting på sørside

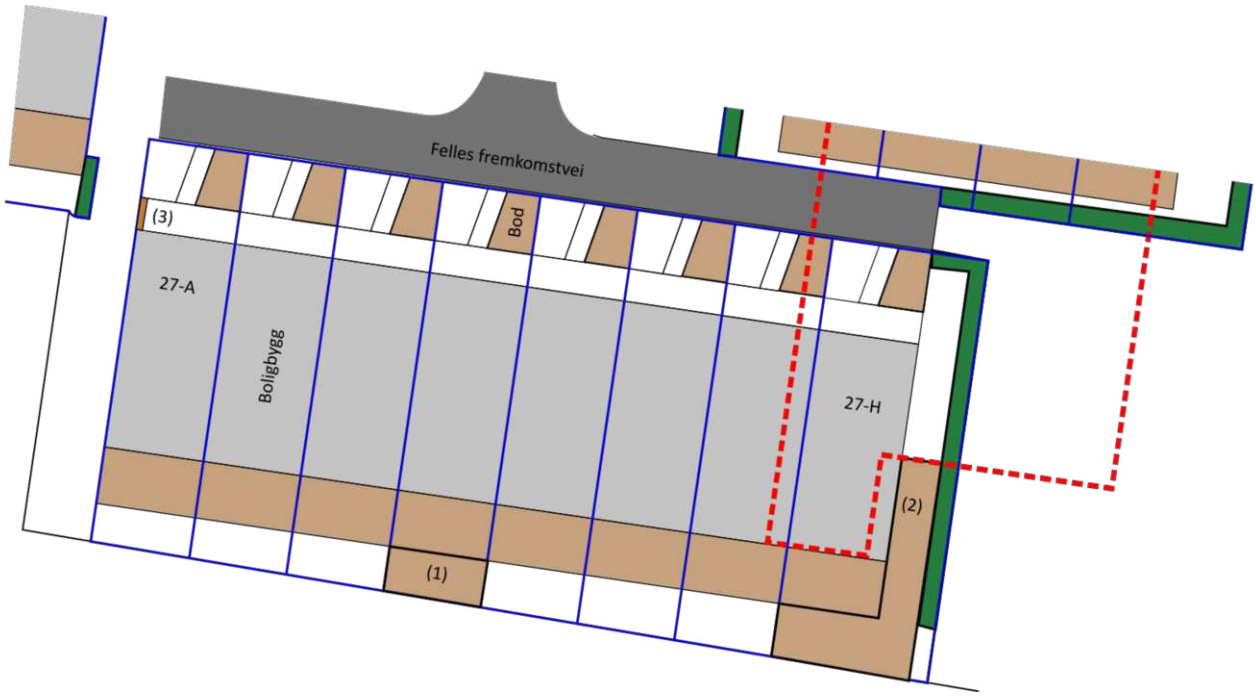
- Platting kan forlenges til grenselinjen, se (1). Skal ikke overstige 200 cm.

27-H

- Platting kan bygges på området (2), frem til hekk. Sørvendt forlengelse skal ikke overstige 200 cm, og ikke gå over til kommunens område.
- **Vær spesielt oppmerksom på at deler av bruksretten ligger over parkeringskjeller med membran.**

27-A

- Levegg A kan bygges, (3), i lik stil som resten av rekken. Høyden på selve veggen kan tilpasses, slik at den blir like høy som allerede eksisterende levegg.



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Utvendig solskjerming

Utarbeidet etter samtaler med en leverandør. Her ble det tatt valg som legger til rette for bruk av farger på screen og markiser som passer godt med resten av fargene i boligmassen. Hovedtanken er svarte rammer med duker og screen i antrasitt.

Farge:

- Farge på rammer og boks til screen og markiser er sort i ru/matt utførelse
- Farge på screen fargekode 118118 – 3 % (1 %)
- Farge på duk til markiser o.l. 407/324

Til informasjon:

Husrekker med solvendt terrasse i 1. etasje vil ha mulighet til å montere screens foran de store vinduene utvendig, men ikke ha plass nok til montering av markiser. Dette på grunn av liten avstand mellom baldakinene og hvor panelet slutter over vinduene.

Det er mulig å montere screens, selv for de boligtypene med 5-6 cm avstand. For disse boligtypene anbefales to alternativer av styret:

- Sort ramme som dekker hele vindusflaten, inkludert dør. Kassen på 14 cm vil da henge litt over kanten fra panelet.
- Screen festes helt inntil rammen på vinduet og må ha hvite rammer som matcher vindusrammene. Her vil det ikke være mulig å legge screen over døren da rammen vil ligge for tett innpå mekanismen for døråpning.

Leverandør:

Styret har utarbeidet en rammeavtale med leverandør, Markisemannen, ved distriktsleder Terje Myhre. Her har vi forhandlet en gunstig pris som en del av avtalen.

Terje Myhre

920 180 10

terje.myhre@markisemannen.no

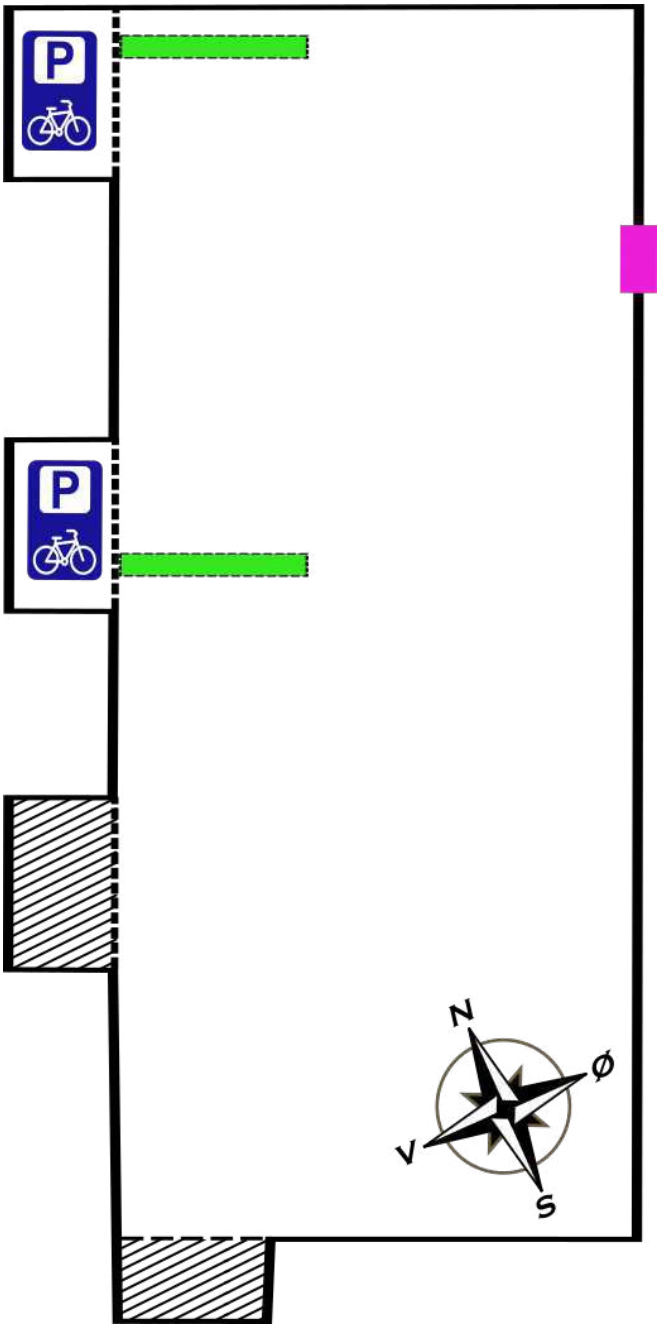
Det presiseres dog at man ikke behøver å bruke denne leverandøren og beboere stiller selvfølgelig fritt til å velge leverandør og montør selv.

Lokale tilpasninger og andre fastmonterte løsninger må søkes til styret om.

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Garasjeanlegg

- Stiplet felt er forbeholdt styrets formål. Andre eiendeler vil bli fjernet uten forvarsel ved behov. Det skal ikke brukes av beboer i sameiet. Felles verktøy/utstyr vil bli plassert på et av de stiplede feltene.
- Sykkelparkering, med tilhørende sykkelfremkomstvei er markert.
- På grunn av byggetekniske hensyn skal det **ikke** bores i taket!
- Enkelt oppheng av **sykkel/bildekk** kan monteres på vegg. Dessverre er ikke dette gjeldende for de som har parkeringsplass i nærhet til innfelt areal, og dermed ikke tilhørende vegg.
- Parkeringsplass som ikke er i bruk, skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler, mindre særskilt tillatelse er gitt fra styret. **Må søkes.**



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solsletta 1

Tid: Mandag 16.03.2026 - kl.18:00
Sted: Charlottenlund Videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjett: kr 85 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Husordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler for sameiet. Formålet er å sikre tydelige og felles rammer for bruk av fellesarealer, ivaretakelse av bomiljøet og avklaring av forventninger mellom beboerne. Forslaget bygger på gjeldende praksis og relevante bestemmelser i lovverket, og er utformet for å gi forutsigbarhet og et trygt og godt bofellesskap.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som ligger vedlagt.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Arild Ofstad

Forslag til vedtak: Kandidat til styreleder for 2 år: Line Amalie Berg

6.2 Styremedlem for 2 år

Om styremedlem, Line Amalie Berg, blir valgt til ledervervet må det velges et styremedlem til å tre inn i hennes sted.

Forslag til vedtak: Kandidat til styremedlem for 2 år: Ingvild Hestenes

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ivar Kristoffer Verason Cyvin

Forslag til vedtak: Kandidat til varamedlem for 1 år: Ivar Cyvin fortsetter

---

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

20.02.2026
Sameiet Solsletta 1
styret

Sameiet Solsletta 1 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 289 390	710 004	1 195 500	1 481 428
Inntekter garasjer		132 000	132 000	132 000	132 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		247 710	200 376	237 000	209 200
Andre tillegg		62 100	0	82 800	82 800
Andre driftsinntekter	1	0	0	250 000	0
Sum driftsinntekter		**1 731 200**	**1 042 380**	**1 897 300**	**1 905 428**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 280	-7 755	-7 755	-11 985
Styrehonorar		-80 000	-55 000	-80 000	-85 000
Forretningsførerhonorar		-101 245	-98 011	-101 250	-105 600
Honorar administrative tjenester		-15 889	-14 575	-15 100	-16 700
Eksterne honorar	3	-40 774	-15 915	-11 250	-21 700
Kontingent/felleskostnader		0	0	-82 800	-82 800
Drifts- og serviceavtaler	4	-39 398	-25 000	-34 250	-28 080
Vaktmestertjenester		-199 276	-167 310	-150 000	-144 000
Renholdstjenester		0	0	-42 000	-20 000
Løpende vedlikehold	5	-58 098	-2 210	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	6	-2 180 000	0	-300 000	-92 160
Elektroniske fellesavtaler		-232 647	-225 547	-237 000	-209 200
Forsikring		-271 959	-243 290	-243 300	-207 465
Energi, felles		-173 517	-200 862	-255 000	-255 000
Andre driftsutgifter	7	-9 524	-6 921	-66 300	-8 200
Sum driftskostnader		**-3 413 606**	**-1 062 396**	**-1 676 005**	**-1 337 890**
DRIFTSRESULTAT		**-1 682 406**	**-20 016**	**221 295**	**567 538**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 624	21 023	10 000	15 000
Finanskostnader		-41 070	-97	0	-95 628
Netto finansposter		**-23 446**	**20 926**	**10 000**	**-80 628**
Resultat før skattekostnad		**-1 705 852**	**910**	**231 295**	**486 910**
Ordinært resultat etter skatt		-1 705 852	910	231 295	486 910
ÅRSRESULTAT	**8, 11**	**-1 705 852**	**910**	**231 295**	**486 910**
Disponering av totalresultat:		-1 705 852	910	231 295	486 910
Overført til annen egenkapital		0	910	0	0
Overført fra annen egenkapital		-719 528	0	0	0
Overført til udekket tap		-986 324	0	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	7 526
Periodiserte kostnader		88 597	337 608
Mellomregning Klare Finans	9	21 264	5 510
Opptjente renter		17 623	21 023
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	375 926	658 266
Sum omløpsmidler		**503 410**	**1 029 933**
SUM EIENDELER		**503 410**	**1 029 933**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-986 324	719 528
Sum egenkapital		**-986 324**	**719 528**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	1 373 097	0
Sum langsiktig gjeld		**1 373 097**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 217	280 993
Forskudd kunder		21 264	11 059
Påløpte kostnader		18 156	18 354
Sum kortsiktig gjeld		**116 637**	**310 406**
Sum gjeld		**1 489 734**	**310 406**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**503 410**	**1 029 933**

Sted:_____, dato:_____

Arild Ofstad
Leder

Charlotte Håvardstun
Styremedlem

Line Amalie Berg
Styremedlem

Michael Myrvold Jenssen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Velforeningen er p.t. ikke etablert, derfor er det ingen inntekter eller kostnader knyttet til dette.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra 7047 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	11 280	7 755
Sum personalkostnader	**11 280**	**7 755**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 493	8 884
Teknisk rådgivning	30 281	7 031
Sum eksterne honorarer	**40 774**	**15 915**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 773	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	25 000	25 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	10 625	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**39 398**	**25 000**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	52 235	2 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 584	0
Reparasjon og vedlikehold annet	279	210
Sum vedlikehold	**58 098**	**2 210**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	2 180 000	0
Sum periodisk vedlikehold	**2 180 000**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder maling av rekkehus.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	787	0
Generalforsamling/årsmøte	3 250	1 563
Bankgebyrer	658	606
Andre gebyrer	4 460	4 384
Hjemmeside/internett/TV-abo	369	369
Sum andre driftsutgifter	**9 524**	**6 921**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**719 528**	**718 618**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 705 852	910
Opptak lån	1 600 000	0
Avdrag lån	-226 903	0
Årets endring i disponible midler	**-332 755**	**910**
Disponible midler i periodens slutt	**386 773**	**719 528**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**386 773**	**719 528**

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	375 926	658 266
Sum bankinnskudd	**375 926**	**658 266**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**719 528**	**718 618**
Annen egenkapital 01.01	719 528	718 618
Årets resultat	-1 705 852	910
Annen egenkapital 31.12	**-986 324**	**719 528**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-986 324**	**719 528**

Sameiet har negativ egenkapital som følge av at det er gjennomført vedlikehold. Positive resultat i framtiden og nedbetaling av lån vil bidra til å styrke egenkapitalen.

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken Finans**
Lånenummer:	**90517439427**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	7.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.08.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	226 903
Opptak i perioden:	1 600 000
Lånesaldo 31.12:	**1 373 097**
Saldo 5 år frem i tid:	686 551

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517439427	23	32 820	754 860
	18	28 307	509 526
	5	21 743	108 715

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solsletta 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solsletta 1

Styreleder	Arild Ofstad (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Charlotte Håvardstun (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Michael Myrvold Jenssen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Line Amalie Berg (sign.)	16.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SOLSLETTA 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SOLSLETTA 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1DQ68-OL1OW-ZJICS-17KP4-3BOSQ-5SYYE

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-20 08:31:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1DQ68-QL1OW-ZJICS-17KP4-3BOSQ-S5YYE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Sameiet Solsletta 1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Solsletta 1 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Arild Ofstad
Styremedlem, Line Amalie Berg
Styremedlem, Michael Myrvold Jenssen
Styremedlem, Charlotte Håvardstun
Varamedlem, Ivar Kristoffer Verason Cyvin

Styrets arbeid i siste periode

Styremøter og saksbehandling
Det har siden årsmøtet 10. april 2025 vært avholdt ni styremøter og 133 saker er behandlet. Flere saker er gjengangere, men har blitt behandlet og avsluttet i hvert møte med konkrete målsettinger og arbeidsoppgaver for den enkelte fram mot neste styremøte. Godt oppmøte og god stemning hele veien - og noen sene kvelder.

Kommunikasjon
Informasjon fra styret og ut til eierne har gått pr. e-post, mens enkelte påminnelser og mindre viktig informasjon er delt på sameiets facebookside. Internt i styret har vi brukt flere kanaler for å holde fast i saker og løse oppdukkende utfordringer. Responstiden har til tider vært foruroligende kort.

Henvendelser fra eierne har vi opplevd som saklig, vennlig og konstruktiv. Samarbeidsviljen i forbindelse med maleprosjekt, garasjevask og andre saker har vært forbilledlig.

Kommunikasjonen med de driftspartnerne vi har inngått avtaler med har vært god, og gjort oss bedre kjent med anlegget og styrets forvaltningsansvar. Tobb har vært imøtekommende og hjelpsom rundt alt som handler om HMS, forvaltning og økonomi.

Entreprenør Heimdal Bolig og underentreprenører har fra vært alt fra pliktoppfyllende og løsningsorienterte til krevende. Det kan se ut som at tett oppfølging og utholdenhet fungerer.

Driftsavtaler
Styret i et boligsameie er forpliktet til å inngå avtaler for kontroll, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og bygningsmasse (fellesarealer). Dette for å opprettholde garanti, stabil drift av tekniske løsninger og at eiernes verdier ivaretas. Samtlige avtaler er på plass.

Økonomi
Sameiet endte på et positivt økonomisk resultat for 2025. Dette skyldes lavere kostnader på energi enn budsjettert, reforhandlede avtaler og en økning av felleskostnader sist år. Vi har derfor gått inn i 2026 uten å øke felleskostnadene til tross for låneopptak.

Øvrig aktivitet
Sameiet gjennomførte i mai sin første felles dugnad, med stor oppslutning. Takk til komiteen for god organisering og gjennomføring, og til alle andre for godt arbeid og god stemning.

Hele bygningsmassen fikk et strøk maling i år, og prosjektet ble gjennomført med godt resultat til avtalt tid og pris, og uten negative hendelser.

Kommende år
For 2026 vil styrets hovedanliggender være god drift, internkontroll, og oppfølging av saker i Apex for fellesarealene. Områdets velforening er etablert, og den blir så bra som vi gjør den til når den aktiveres til sommeren. Det er ingen planlagte store prosjekter for 2026.

En oppfordring
Sameiets styre ivaretar eiernes interesser og verdier, og det skjer ikke av seg selv. Alle har det travelt, men vi ber alle om å tenke gjennom om de har mulighet for å ta på seg ansvar i en periode i årene som kommer. Det er ikke vanskelig, og man lærer det man trenger underveis.

Styret i Sameiet Solsletta 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2026

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLSLETTA 1

Vedtatt av årsmøte 16.03.26 med hjemmel i vedtektene §3-2.

1 Formål og virkeområde

Ordensreglene skal sikre ro, orden, sikkerhet og et godt bomiljø for alle som oppholder seg i sameiet. Reglene gjelder for samtlige seksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende. Seksjonseiere er ansvarlige for at reglene gjøres kjent og etterleves.

2 Ro og støy

- Det skal være nattero mellom kl. 23:00–07:00. Ved spesielle anledninger som kan medføre ekstra støy, varsles berørte naboer på forhånd.
- Støyende arbeid (banking, boring, saging m.m.) er tillatt:
  - hverdager kl. 07:00–20:00
  - lørdag kl. 10:00–18:00
- På søndager og helligdager gjelder lov om helligdager og helligdagsfred.

3 Bruk og vedlikehold

3.1 Bruksenheten (boligen) og tilknyttede arealer

- Bruken skal ikke påføre andre skade, ulempe eller urimelig sjenanse.
- Boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet i kald årstid; ventilasjon må opprettholdes; ild og varme brukes aktsomt. Ved mistanke om skadedyr skal styret varsles umiddelbart. Se også punkt 7.
- Balkonger/terrasser holdes ryddige og fri for lagring av søppel; løse gjenstander skal sikres mot vind; snø/is fjernes av seksjonseier. Grilling skal skje hensynsfullt; kullgrill er ikke tillatt på treverk og skal stå minst 2 m fra fasade.
- Endringer som påvirker fasade, fellesareal eller tekniske installasjoner krever forhåndsgodkjenning fra styret. Unntak gjelder for tiltak som er forhåndsregulert i Samlet plan (vedtektene, vedlegg 2).

3.2 Fellesarealer og parkeringskjeller

- Gangveier, grøntområder og garasjeanlegg skal holdes ryddige. Personlige eiendeler oppbevares ikke på fellesareal.
- Avfall kildesorteres og kastes i merkede beholdere. Se også punkt 7.
- Mating av fugl og vilt er ikke tillatt.
- Parkeringsplass skal ikke brukes til lagring; eiendeler må holdes innenfor oppmerkede linjer. Det er forbudt å bore i taket i parkeringskjeller; enkelt oppheng kan kun monteres på vegg der dette er tillatt, jf. Samlet plan (vedtektene, vedlegg 2).

- Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart eller lett antennelig materiale i parkeringskjelleren av hensyn til brann- og sikkerhetsregler. Rømningsveier skal holdes helt frie for hindringer.

4 Kjøring og parkering

- Kjøring på sameiets fellesområder (tun, gang- og sykkelveier og grøntarealer) er ikke tillatt, med unntak for kortvarig nyttekjøring.
- Parkering på sameiets fellesområder (tun, gang- og sykkelveier og grøntarealer) er ikke tillatt.
- Gjesteparkering er for besøkende og skal ikke benyttes av seksjonseieres kjøretøy. Gjesteparkering skal ikke brukes til langtidslagring av kjøretøy, campingvogn, tilhenger eller varebil.
- Feilparkerte kjøretøy kan ilegges advarsel og borttaues for eiers regning. Gjentatte brudd kan anses som mislighold av sameieforholdet.

5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre. Eier skal sørge for at dyr ikke sjenerer, og at ekskrementer fjernes. Dyr skal ikke bindes utendørs slik at de får tilgang til naboers eiendom. Ved gjentatte klager kan styret kreve tiltak eller begrensning.

6 Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og følger ordensreglene; kontaktinformasjon til leietaker meldes til styret/beboerportal. Regler for varighet/ varsling ved utleie følger vedtektene §2-1.

7 Avfall, miljø og skadedyr

Avfall skal kastes i riktige beholdere og må ikke settes utenfor. Mat skal ikke legges ut da dette tiltrekker skadedyr. Ved mistanke om skadedyr skal styret varsles umiddelbart; utbedring dekkes av seksjonseier.

8 Sikkerhet

Brann- og elsikkerhet skal ivaretas i tråd med lov og forskrift. Bruk av varme, grill og elektrisk utstyr skal skje aktsomt. Lading av batterier til elsykler, sparkesykler og annet lithiumbasert utstyr skal ikke skje innendørs uten tilsyn eller om natten. Se også punkt 3.1.

9 Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold av sameieforholdet. Styret kan gi skriftlig advarsel. Ved gjentatte eller vesentlige brudd kan det iverksettes tiltak etter vedtektene §§7-1 til 7-3 og eierseksjonsloven §§38–39 (pålegg om salg/fravikelse).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solsletta 1 mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Charlottenlund Videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Arild Ofstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Buch Reiten (TOBB)

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Scheide Sannes

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjett: kr 85 000

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 85 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Husordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til husordensregler for sameiet. Formålet er å sikre tydelige og felles rammer for bruk av fellesarealer, ivaretakelse av bomiljøet og avklaring av forventninger mellom beboerne. Forslaget bygger på gjeldende praksis og relevante bestemmelser i lovverket, og er utformet for å gi forutsigbarhet og et trygt og godt bofellesskap.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som ligger vedlagt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Arild Ofstad

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Line Amalie Berg

6.2 Styremedlem for 2 år

Om styremedlem, Line Amalie Berg, blir valgt til ledervervet må det velges et styremedlem til å tre inn i hennes sted.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ingvild Hestenes

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ivar Kristoffer Verason Cyvin

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Ivar Cyvin fortsetter

Protokoll for Sameiet Solsletta 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arild Ofstad (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Kathrine Buch Reiten (sign.)	17.03.2026
Protokollvitne	Henrik Scheide Sannes (sign.)	17.03.2026

Innkalling til årsmøte 2025 for Solsletta 1

Tid og sted:

Tid: Torsdag 10. april 2025 kl. 18.00

Sted: Tobbs lokaler i Krambugata 1 i Trondheim (like ved Nova kino)

Innledning

Saksbehandling ifølge vedtektene i følgende dagsorden:

1. Konstituering
   1.1. Valg av møteleder
   1.2. Valg av sekretær
   1.3. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
   1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
   1.6. Deklarere møte satt om 1a.-1e. er gjennomført
2. Årsoppgjør for 2024 (Vedlegg 1)
   2.1. Godkjenning av regnskap
   2.2. Disponering av resultat
   2.3. Revisjonsberetning (Vedlegg 2)
3. Styrets årsmelding 2025 (Vedlegg 3)
4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025
5. Informasjon fra styret
   5.1. Orienteringssak 1: Maling av fasade
   5.2. Orienteringssak 2: HMS/Service på brannslokker
6. Saker fra styret/seksjonseiere (se etterfølgende tekst for mer informasjon)
   6.1. Beslutningsak 1: Maling/beisning av søyler og bjelke under balkong
   6.2. Beslutningssak 2: Skifter av farge på sameiets boligmasse
   6.3. Beslutningssak 3: Egeninnsats ved maling av "egen" andel
   6.4. Beslutningssak 4: Innføring av dugnad
   6.5. Beslutningssak 5: Utskifting av vinduer
   6.6. Beslutningssak 6: Utomhus maling
   6.7. Beslutningssak 7: Kostnadsfordeling ved maling av sameiets boligmasse

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

01.04.2025, Trondheim
Styret, Solsletta 1

solsletta1@styrepost.no

Informasjon fra styret

Byggherreforskrift ved maling

Som bedrift er vi underlagt byggherreforskrift når vi skal gjennomføre en større vedlikeholdsoppgave, slik som maling av fasade. Dette medfører økte kostnader i form av kontraktsoppfølging, risikovurdering, oppfølging av forsikringer, planlegging osv. Dette skal sammenfattes i en SHE-plan. På grunn av manglende kompetanse på området, og manglende kapasitet, har styret bestemt å engasjere Tobb til å gjøre denne jobben. Vi har selv valgt å finne firma til å gjøre arbeidet for å dempe kostnaden med at Tobb selv gjør dette.

Ved egeninnsats er vi fremdeles underlagt byggherreforskrift. Styret står også med ansvar for HMS og må sørge for at alle forsikringer er på plass, opplæring, at stilas er forskriftsmessig satt opp, at maling gjøres etter forskrift med mer. Dette er en såpass stor oppgave og kommer med et så stort ansvar at styreleder selv ikke ønsker en slik løsning. Det er derfor ikke et alternativ for nåværende styret og godkjenne en slik retning.

Sameiebrøk

Vi har et par saker angående kostnadsfordeling i årets årsmøte. For oppklaring har vi valgt å ha en generell informasjonspost som illustrerer sakens natur. All fasade og fellesområdet (selv det du har bruksrett på) eies av sameiet i helhet. Dette betyr følgende, hvis husvegg/vindu på rekke 7 skulle ta skade av luftbårne gjenstander i en storm, så ville kostnaden av dette blitt delt av hele sameiet. Hvis kjelleren i rekke 2 skulle trenge vedlikehold om 10 års tid av ymse årsaker, så vil dette bli en kostnad til sameieti helhet. Disse kostnadene fordeles etter sameiebrøken. Endring av sameiebrøken krever full enighet blant seksjonseierne. Det er blitt argumentert at det finnes unntak som følge av nytte/forbruk, men dette gjelder ikke vedlikehold eller nødvendig arbeid på eksisterende konstruksjon. Vi henviser til denne artikkelen som understreker terskel for å gå utenom sameiebrøken:

https://www.eiendomsadvokater.no/domstolsnytt/dom-fordeling-av-felleskostnader-i-eierseksjonssameie/

Styresammensetning

Thomas har sagt seg villig til å fortsette for å ha noe kontinuitet.

Jonas har flyttet og kommer ikke til å fortsette.

Kristian har meldt avgang og kommer ikke til å fortsette.

Vi holder et siste styremøte kort tid etter årsmøte. Vi håper å lande kontrakt angående maling og andre avtaler før det meldes til Brønnøysund. Ved innmelding til Brønnøysund vil vi ikke ha et beslutningsmyndig styret og styret (Thomas) kan kun gjøre kritiske oppgaver.

Vi bør få holdt et ekstraordinært årsmøte kort tid etter ordinært årsmøte for å kunne veksle styremedlemmer og få et fullverdig styret. Jonas har sagt seg villig til å hjelpe det nye styret med dokumenter, innføring og bittelitt oppfølging i den første tiden.

Orienteringssak 1: Maling av fasade

Prosessen har tatt lang tid da det har vist seg å være utfordrende å finne leverandører som kan ta på seg oppdraget, og ikke minst alle regler som må følges for å være byggherre for en slik jobb.

Kostnaden for dette oppdraget vil beløpe seg fra 1.9 millioner til 2.2 millioner.

Betalingen av dette vil bli enten en engangskostnad til hver enkelt seksjon og hver enkelt kan avgjøre selv hvordan de ønsker å finansiere. Sameiet kan låne penger til dette, noe som gir dårlige vilkår siden vi ikke har noen reel sikkerhet, vi kan også få kortsiktige midler gjennom Tobb, men dette er begrenset til 2x felleskostander.

41k i snitt per enhet er lavt. Hvis ikke tilbyder klarer å ettersende våre krav til SHE-plan går vi ikke videre med dette firma og vi må be noen andre ta jobben. Andre tilbydere har gitt rundt 2.5M (55k i snitt pr enhet), mulig vi må gå for en av de løsningene for å få gjennomført dette i år.

Orienteringssak 2: HMS/Service på brannslokker

Vi har et nytt HMS system. Dette skal brukes for å registrere avvik som oppstår på sameiets fellesområdet. Avvik meldes til styret, som deretter registrerer dette inn i avvikssytemet til BevarHMS.

Dette systemet bør utnyttes. Et par punkt på lista er bestilling av container ved vårrengjøring for kast av diverse store og små gjenstander. Dette har vi enda ikke bestilt og vil ha innspill til når det ønskes, og om det ønskes.

Alle boenheter skal ha et fungerende brannslokkerapparat. Dette faller under vedlikeholdsplikten til hver seksjonseier. Dersom det har for lite trykk (sjekkes på apparatet), har vært brukt, eller mangler plombe, så skal dette rapporteres til styret og dette må ordnes. **Alle seksjonseiere bør vende pulverapparatet 4 ganger i året for at dette ikke skal klumpe seg.** Siden denne informasjonen har latt seg vente, **vil styret organisere kontroll på brannslokkere i våres, den 8. mai.** 5 år etter kontroll skal alle apparater gjennom en service. Det vil komme mer informasjon om kontroll av brannslokker den 8.mai når datoen nærmer seg. I praksis betyr dette at alle må legge ut sine apparater ved inngangspartiet, så vil kontrollør komme til kontroll.

Saker fra styret/eierne

Beslutningsak 1: Maling/beisning av søyler og bjelke under balkong

Innmeldt av Rita Brandth Reinertsen og Roy Andersen

Det vises til at søyler og bjelker under balkong i rekkene 17 og 19 er ubehandlet og etter 3,5 år fremstår som skjoldet og lite pene. Vi hadde ønsket at det ble gitt tillatelse til at disse kunne bli behandlet på en måte som gjorde de mindre skjemmende. Vi som forslagsstillere ønsker gjerne å få videreførte samme farge som på boligen. Dette for fortsatt å kunne ivareta et felles uttrykk for seksjonene.

Årsmøtet tilslutter ønsket om å kunne male eller beise søyler og bjelke under balkongene i rekke 17 og 19. Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig for maling/beisning av søyler og bjelker i sin seksjon i og med at saken berører bare en begrenset del av seksjonseierne i Solsletta 1.

Styrets kommentar:

Søyler og bjelker faller under sameiets plikt til vedlikehold. Planen var å kjøpe inn beis til ubehandlet treverk å ha tilgjengelig i P-kjeller. Styret kan derimot ikke belage seg på egeninnsats fra seksjonseiere til vedlikehold uten risikovurdering og ansakffelse av utstyr. Vi foreslår at sameiet går til innkjøp av beis til platting, gardintrapp og utstyre til beising. At dette fremskaffes etter samtale med HMS i Tobb, bevar HMS.

Forslag til vedtak og styrets innstilling:

Styret går i gang med utredning av risikovurdering av dette, for å slippe å engasjere entreprenør til denne jobben. Hvis dette lar seg gjøre, skaffer styret utstyr fortløpende, senest i midten av mai.

Beslutningssak 2: Skifter av farge på sameiets boligmasse

Innmeldt av Aleksander Tokle

Sameiets boligmasse må males. I den forbindelse foreslås det å endre farge på boligene fra dagens sorte, til en lysere farge. Begrunnelsen er både estetisk og praktisk. Det ønskes en lettere og mer innbydende farge. Sortfargen er dessuten uheldig mht. varme på sommeren, og den vil krever mer vedlikehold enn lysere farge. Beboerne må få anledning til å komme med innspill til valg av farge. Det foreslås at det settes en frist på 14 dager for beboerne å melde inn forslag til farge til styret, og at det deretter holdes en avstemming over fargevalg, hvor eksisterende farge er et alternativ.

Forslag til vedtak:

Fargevalg av sameiets boligmasse tas opp til avstemning. Flertallet avgjør.

Styrets kommentar:

Skifte av farge krever flere nye lag med maling, noe som vil øke arbeidet betraktelig. Tibudet vi har fått er ett strøk. Samtidig, så vil dette forlenge en allerede lang prosess og tilbakestille det arbeidet som alt er gjort i forhold til å innhente tilbud. Et tredje punkt er at, vi har et sameie ved siden av oss, som har samme uttrykk som oss med noe variasjon. En endring ville påvirket helhetsuttrykket. Vi ser ikke bort ifra at vi en dag bør slå sammen sameiene.

Styrets innstilling:

Avslå

Beslutningssak 3: Egeninnsats ved maling av "egen" andel

Innmeldt av Aleksander Tokle

Sameiets boligmasse skulle vært malt for flere år siden, og flere av beboerne er selv i stand til å utføre dette på egen andel. Kostnadsspørsmålet er også helt uavklart. Det foreslås derfor at den enkelte sameier kan velge å selv male "sin" andel av boligmassen, under følgende vilkår:

1. Maling skal ha samme fargekode som eksisterende kode, eller ny fargekode ihht. avstemning foreslått over.

2. Malingen kjøpes inn/betales av den enkelte sameier.

3. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for både egensikkerhet og sikkerhet ift naboer ved utførelsen av malingen.

4. Den enkelte sameier kan velge å engasjere hjelp til å utføre arbeidet. Kostnaden dekkes av sameieren.

5. Malingen skal gjennomføres i løpet av inneværende år.

6. Sameier som velger å gjennomføre maling selv, blir ikke belastet med kostnad for maling av sameiets øvrige boligmasse (de andre andelene)

Sameierne oppfordres til å gå sammen i rekkene for å samarbeide om utføringen av malingen, leie av stilas, lift etc.

Forlag til vedtak:

Den enkelte sameier kan velge å male egen andel selv ihht det skisserte forslaget

Styrets kommentar:

Styrets innstilling:

Beslutningssak 4: Innføring av dugnad

Innmeldt av Aleksander Tokle

Grøntarealer og fellesområder blir ikke tilfredsstillende ivaretatt, og tråkkes/gruses ned, gamle og ødelagte leker mv. blir liggende ute. Det foreslås at sameiet gjennomfører dugnad vår og høst for å rake, luke, legge i jord/sår gress, oljer/beiser bord, benker, går over lekeapparater mv.

Vedtak: Det gjennomføres dugnad hver vår (april) og hver høst (oktober)

Styrets kommentar:

Dugnad er en flott måte å bli kjent med naboer. En dugnad kan gjerne planlegges av noen utenom styret, men det må koordieneres sammne med styret ettersom de sitter med overordnet HMS ansvar. Sameiet kan dekke innkjøp av nødvendig utstyr og mat/hygge, men med krav om at det gjøres en ordentlig risikovurdering og opplæring i bruk av utstyr. Hvis dugnad gjøres i regi av sameiet skal det fremligge en detaljert beskrivelse av aktivitetene som skal gjøres, og hvilket utstyr som trengs.

I tillegg kan styret legge dette inn som en påminner i HMS systemet. Dette vil da være en påminner om at det kan organiseres. Det kan også bestilles kontainer for kast til vårrengjøring om dette er ønskelig og kostnadseffektivt for sameiet i helhet.

Det fremgår ikke fra sak hvordan dette skal håndheves, og vi har problemer nok å få folk inn i styret. Mer arbeids i form av håndhevelse vil ikke gjøre rekrutering lettere.

Styrets innstilling:

Avslå, men det har vært til orientering og oppfordring til at noen (gjerne innmelder) kan organisere dugnad.

Beslutningssak 5: Utskifting av vinduer

Innmelder Aleksander Tokle

Stuevinduene i rekke 1 og 2 lar seg ikke åpne, og det blir derfor varmt på sommeren. Det ønskes å undersøke muligheten med glassmester for å bytte ut vindu helt eller delvis med vindu som lar seg åpne. Forslag forelegges styret. Kostnad dekkes av den enkelte sameier.

Forslag til vedtak:

Mulighet for modifisering/utskifting av heldekkende vindu undersøkes med glassmester.

Styrets kommentar:

Til oppklaring, dette gjelder store vinduer for rekke 1 og 2 som er i 2. etg mot nord. Styret har ingen innvending mot bytte av vindu, så lenge dette blir godt kommunisert og orientert med styret i tråd med vedtektene og ønske om likt uttrykk gjennomgående. Krav til vedlikehold og HMS bør ivaretaes og utredes. Det bør settes rammer rundt denne endringen slik at det følger en mal som er tilstrekkelig beskrevet og kan tillegges «Samlet Plan» for sameiet.

Styrets innstilling:

Godkjenn vedtak i ordlagt forstand. Endelig uttrykk kan godkjennes, og legges til «Samlet plan» i et ekstraordinært årsmøte som lett kan organiseres digitalt.

Beslutningssak 6: Utomhus maling

Innmelder Charlotte Håvardstun

Sameiets boligmasse må males. Det står i leveransebeskrivelsene at boligene leveres med ett strøk maling, og at det anbefales å male det andre strøket ila det første året. Det vil si at vi er langt på overtid, særlig de rekkene som ble oppført først.

Forslag til vedtak:

- De enkelte rekkene kan gå sammen om å utføre jobben på egenhånd, eller selv velge å engasjere hjelp til å utføre arbeidet. Den enkelte er da selv ansvarlig for at jobben utføres, og for egen og naboers sikkerhet i malingsperioden.

- Dersom hele sameiet skal gå sammen og engasjere hjelp til å utføre arbeidet, skal kostnaden baseres på kvadratmeter som skal males (innvendig kvm er ikke en egnet modell til dette formålet).

Styrets kommentar:

Les innledende informasjon fra styret når det kommer til kostnadsfordeling og egeninnsats fra seksjoneeiere. Krever å gå utenom sameiebrøken, noe som ikke lar seg gjøre i annledning nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling:

Avslå

Beslutningssak 7: Kostnadsfordeling ved maling av sameiets boligmasse

Innmeldt av Aleksander Tokle

For det tilfellet at maling av sameiets boligmasse skal gjennomføres ved å engasjere firma for gjennomføringen, og betalingen ikke kan/ønskes dekket av sameiets oppsparte midler og heller fordeles på sameierne som en ekstraordinær engangsbetaling, foreslås det at kostnaden fordeles på sameierne basert på antall utvendig kvadratmeter som rent faktisk skal males.

Forslag til vedtak:

Eventuell ekstraordinær kostnad fordeles som foreslått.

Styrets kommentar:

Les innledende informasjon fra styret når det kommer til kostnadsfordeling. Krever å gå utenom sameiebrøken, noe som ikke lar seg gjøre i annledning nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling:

Avslå

VEDLEGG 1 Sameiet Solsletta 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		710 004	710 004	1 195 500	1 195 500
Inntekter garasjer		132 000	132 000	132 000	132 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		200 376	200 376	227 600	237 000
Andre tillegg		0	0	82 800	82 800
Andre driftsinntekter		0	0	0	250 000
Sum driftsinntekter		**1 042 380**	**1 042 380**	**1 637 900**	**1 897 300**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar		-55 000	-55 000	-55 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-98 011	-94 629	-98 010	-101 250
Honorar administrative tjenester		-14 575	-5 106	-3 600	-15 100
Eksterne honorar	2	-15 915	-13 600	-8 500	-11 250
Kontingent/felleskostnader		0	0	-82 800	-82 800
Drifts- og serviceavtaler	3	-25 000	-25 000	-38 000	-34 250
Vaktmestertjenester		-167 310	-58 805	-135 000	-150 000
Renholdstjenester		0	-11 750	-42 000	-42 000
Løpende vedlikehold	4	-2 210	-2 025	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-300 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-225 547	-215 161	-227 600	-237 000
Forsikring		-243 290	-217 224	-239 175	-243 300
Energi, felles		-200 862	-265 413	-280 000	-255 000
Andre driftsutgifter	5	-6 921	-15 766	-77 800	-66 300
Sum driftskostnader		**-1 062 396**	**-987 234**	**-1 645 240**	**-1 676 005**
DRIFTSRESULTAT		**-20 016**	**55 146**	**-7 340**	**221 295**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		21 023	20 736	8 000	10 000
Finanskostnader		-97	0	0	0
Netto finansposter		**20 926**	**20 736**	**8 000**	**10 000**
Resultat før skattekostnad		**910**	**75 882**	**660**	**231 295**
Ordinært resultat etter skatt		910	75 882	660	231 295
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**910**	**75 882**	**660**	**231 295**
Disponering av totalresultat:		910	75 882	660	231 295
Overført til annen egenkapital		910	75 882	0	0

Sameiet Solsletta 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 526	0
Periodiserte kostnader	7	337 608	299 677
Mellomregning Klare Finans	7	5 510	9 303
Opptjente renter	7	21 023	20 736
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	658 266	729 680
Sum omløpsmidler		**1 029 933**	**1 059 396**
SUM EIENDELER		**1 029 933**	**1 059 396**

Sameiet Solsletta 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	719 528	718 618
Sum egenkapital		**719 528**	**718 618**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		280 993	301 550
Forskudd kunder		11 059	9 303
Påløpte kostnader		18 354	29 925
Sum kortsiktig gjeld		**310 406**	**340 778**
Sum gjeld		**310 406**	**340 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 029 933**	**1 059 396**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Granlund Allisson Leder	Kristian Halten Jensen Styremedlem	Jonas Frafjord Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Velforeningen er p.t. ikke etablert, derfor er det ingen inntekter eller kostnader knyttet til dette.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Sum personalkostnader	**7 755**	**7 755**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	12 113
Teknisk rådgivning	7 031	1 488
Sum eksterne honorarer	**15 915**	**13 600**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Teknisk rådgivning gjelder bistand fra TOBB ifmb. muggutfordringer.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	25 000	7 500
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	17 500
Sum drifts- og serviceavtaler	**25 000**	**25 000**

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	210	2 025
Sum vedlikehold	**2 210**	**2 025**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	1 563	10 250
Bankgebyrer	606	597
Andre gebyrer	4 384	4 494
Hjemmeside/internett/TV-abo	369	369
Andre kostnader	0	56
Sum andre driftsutgifter	**6 921**	**15 766**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**718 618**	**642 736**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	910	75 882
Årets endring i disponible midler	**910**	**75 882**
Disponible midler i periodens slutt	**719 528**	**718 618**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**719 528**	**718 618**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	658 266	729 680
Sum bankinnskudd	**658 266**	**729 680**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**718 618**	**642 736**
Annen egenkapital 01.01	718 618	642 736
Årets resultat	910	75 882
Annen egenkapital 31.12	**719 528**	**718 618**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**719 528**	**718 618**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Solsletta 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Solsletta 1

Styreleder	Thomas Granlund Allisson (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jonas Frafjord (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kristian Halten Jensen (sign.)	07.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

VEDLEGG 2

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SOLSLETTA 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SOLSLETTA 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 82HQ4-D888G-QLECC-6TCG8-VXE0N-AFTQE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-14 09:46:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 82HQ4-D888G-QLECC-6TCG8-VXE0N-AFTQE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDLEGG 3

Årsmelding 2025

Driften og økonomien av sameiet er pr. dato ikke i god stand. Ved årsmøte 2024 ble det varslet en økning på felleskostnaden som ikke ble igangsatt. Dette ble korrigert til budsjettet for 2025, med en økning i inntekt fra 89.000,- til 131.000,- per måned. Selv med det økte budsjettet, så vil sameiet ikke ha mulighet til å betale maling av fasade uten ekstra innbetaling fra seksjonseierne i sameiet. Kostnad på maling kommer på minst 2.000.000,-, hvorav sameiet har 500.000 i arbeidskapital. Mer informasjon om dette under årsmøte.

Styret vil ikke være fullsatt etter årsmøte 2025, da ingen har registrert seg til valg. Dette er et stort problem. Med mindre vi får **minst** 2 nye til å melde seg som styremedlem for den neste perioden, må vi få ekstern hjelp for å få et beslutningsgyldig styret. Dette er både krevende og kostbart. Det er ikke mange andre enn advokater som stiller til slike roller profesjonelt. Uten et fullsatt styret vil viktige vedlikeholdsfunksjoner være hemmet og vi har problemer med å inngå nye kontrakter. Et tilbud på maling i vår/sommer 2025 er enda ikke signert, og dette kan potensielt bli utsatt videre.

To styremedlem har meldt avgang fra styret og vil ikke stille til gjenvalg.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Thomas Granlund Allisson

Styremedlem, Jonas Frafjord

Styremedlem, Kristian Halte Jensen

Styrets arbeid i siste periode

To hovedoppgaver fra året som var. HMS plan har blitt satt i drift og blitt en del av rutinene til styret. Vi oppfordrer beboere til å melde avvik om noe skulle dukke opp og be om at dette markeres som et avvik i systemet fra Tobb, bevarHMS. Den andre oppgaven har vært å få tak i tilbud for maling av fasade. Begge disse oppgavene har egen orienteringssak i årsmøtet.

Utover disse hovedoppgavene, har en del tid gått med til oppfølging og diskusjon av saker vi har gående med Heimdal. Blant annet saken om lekkasje i kjeller. Heimdal påstår fremdeles det er restfukten fra konstruksjon som fremdeles er problemet. De gjorde derfor tiltak for å lede drypp ned langs søylene. Dette har nylig vist seg å ikke være tilstrekkelig, og vi har biler med skade som følge av drypp. Dette bør følges opp videre av nytt styre. Vi har også gjort oppfølging av kontrakter og samling av de kontraktene vi har løpende.

Protokoll årsmøte Sameiet Solsletta 1 10.04.2025 kl 18.00 i lokalene til Tobb

Antall oppmøtte: 23 oppmøtte

Fullmakter: 6

Kandidater til styre:

Styremedlemmer: Charlotte – Mikael - Line

Styreleder: Arild

Vara: Ivar

1. Konstituering.

1.1. Valg av møteleder – Thomas Allisson

1.2. Valg av sekretær – Thomas Allisson

1.3. Valg av en seksjonseier Cl å undertegne protokollen sammen med møteleder – Eirik Helno Herø

1.4. Registrering av antall stemmeberettigede og ev. Fullmakter – 23 oppmøtte og 6 fullmakter.

1.5. Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen - ok

1.6. Deklarere møte som om 1a.-1e. er gjennomført - ok

2. Årsoppgjør for 2024 (Vedlegg 1) - ok

2.1. Godkjenning av regnskap - ok

2.2. Disponering av resultat - ok

2.3. Revisjonsberetning (Vedlegg 2) - ok

3. Styrets årsmelding 2023 (Vedlegg 3) - ok

4. Godtgjørelse for styret for perioden 2024-2025 a kroner 85.000 føres for økt rekrutering til styret. - ok

5. Informasjon fra styret - ok

5.1. Orienteringssak 1: Maling av fasade - orientert

5.2. Orienteringssak 2: Maling av fasade - orientert

6. Saker fra styret/seksjonseiere (se tekst for mer informasjon)

6.1. Beslutningsak 1: Maling/beisning av søyler og bjelke under balkong **Vedtatt**.

6.2. Beslutningssak 2: Skifte av farge på sameiets boligmasse. **Avvist**

6.3. Beslutningssak 3: Egeninnsats ved maling av "egen" andel **Trukket**

6.4. Beslutningssak 4: Innføring av dugnad **Besluttet at noen ser på denne.**

6.5. Beslutningssak 5: Utskifting av vinduer. **Vedtatt å ta dette med i samlet plan.**

6.6. Beslutningssak 6: Utomhus maling. **Trukket**

6.7. Beslutningssak 7: Kostnadsfordeling ved maling av sameiets boligmasse. **Trukket**

6.8 Nytt styre: Det ble meldt inn følgende kandidatert til nytt styre:

Styreleder: Arild Ofstad (for 1 år)

Styremedlemmer(for 2 år): Line Gilde – Michael Myrvold Jenssen – Charlotte Håvardstun
Varamedlem (for 1 år):Ivar Kristoffer Verason Cyvin

Disse ble stemt gjennom. Dagens styre går av.

Signert 14. april Trondheim

Møteleder/styreleder
Thomas Allisson



Representant for signering
Eirik Helno Herø



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613297477
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
976232909	HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS		Postboks 5778, Torgarden, 7437 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	49	300

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	300	0	1	106 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	2	106 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	3	106 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	4	106 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	5	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	6	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	7	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	8	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	9	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	10	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	11	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	12	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	13	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	14	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	15	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	16	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	17	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	18	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	19	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1052122 Tinglyst: 27.08.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
18/8-21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1052122/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 16:40
Side 1 av 15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	49	300	0	20	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	21	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	22	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	23	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	24	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	25	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	26	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	27	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	28	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	29	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	30	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	31	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	32	138 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	33	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	34	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	35	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	36	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	37	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	38	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	39	106 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	40	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	41	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	42	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	43	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	44	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	45	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	46	160 / 6718	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	49	300	0	47	12 / 6718	Næringsseksjon	Nei	Nei
5001	49	300	0	48	12 / 6718	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
18/8-21

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1052122/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 16:40

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	tb@hem.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Vestre Rosten 69	7072	HEIMDAL	996 34 170

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	49	300	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923472908	Granås familieboliger AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	106	B	13	B	160	B	25	B	138	B	37	B	160	B	49			
2	B	106	B	14	B	160	B	26	B	138	B	38	B	160	B	50			
3	B	106	B	15	B	138	B	27	B	138	B	39	B	106	B	51			
4	B	106	B	16	B	138	B	28	B	138	B	40	B	160	B	52			
5	B	160	B	17	B	138	B	29	B	138	B	41	B	160	B	53			
6	B	160	B	18	B	138	B	30	B	138	B	42	B	160	B	54			
7	B	160	B	19	B	138	B	31	B	138	B	43	B	160	B	55			
8	B	160	B	20	B	138	B	32	B	138	B	44	B	160	B	56			
9	B	160	B	21	B	138	B	33	B	160	B	45	B	160	B	57			
10	B	160	B	22	B	138	B	34	B	160	B	46	B	160	B	58			
11	B	160	B	23	B	138	B	35	B	160	B	47	N	12		59			
12	B	160	B	24	B	138	B	36	B	160	B	48	N	12		60			
Sum tellere:		6718		Nevner =		6718													

Dato	Innsenderens underskrift
14.06.21	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)	X	hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	X	det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	X	seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	X	det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	X	rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	X	arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	X	det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.06.21	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trhm 7/5-2021	Roar	Granås Familieboliger AS orgnr. 923472908 v/ Roar Munkhaugen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	49	300	

Dato	Underskrift	Stempel
3/8-21	Trond Lidset	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
14.06.21	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bonesvegen 17 - 29, 7047 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			

N

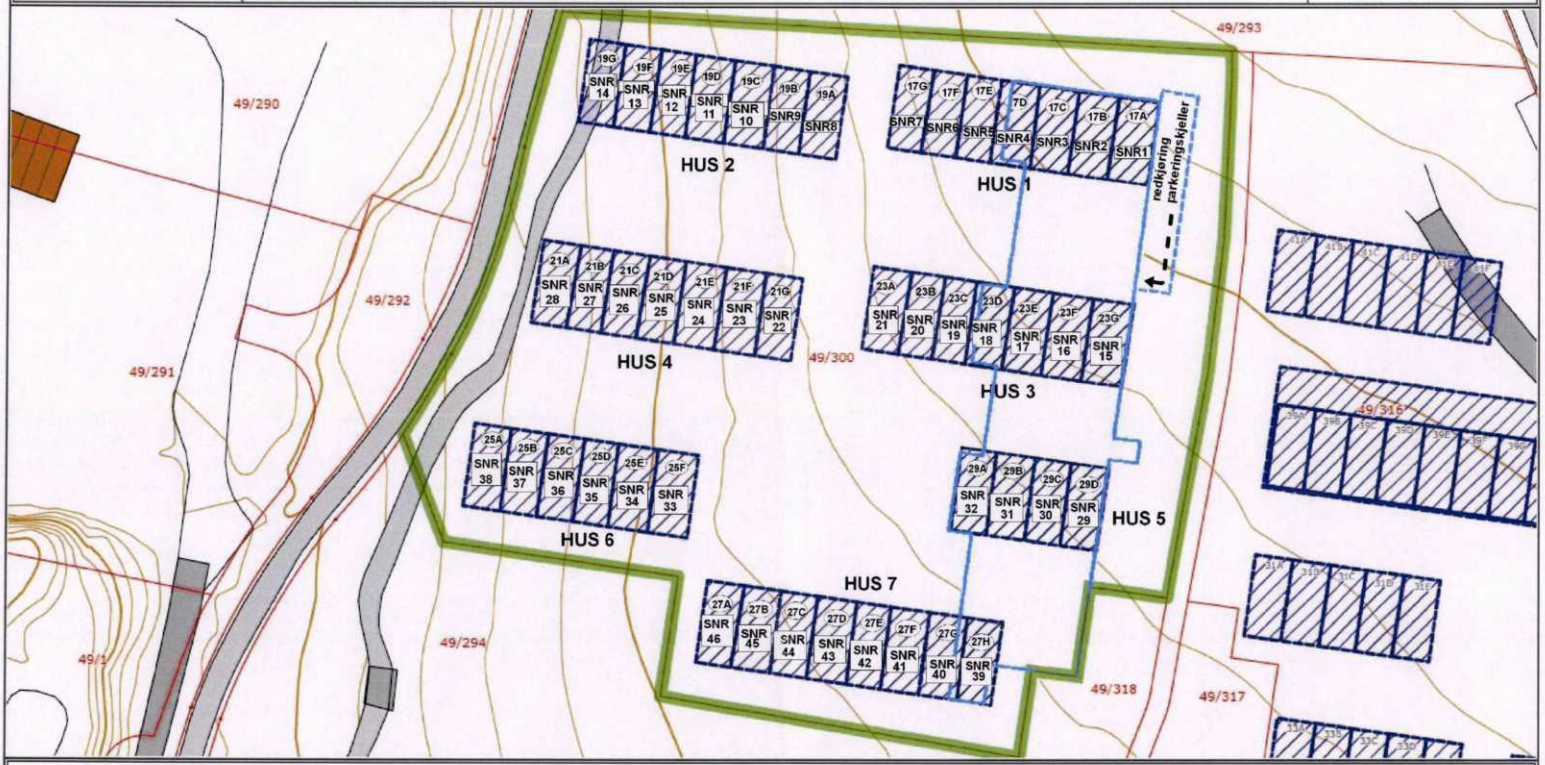
side 1/9

TRONDHEIM

parkeringskjeller seksjoner

Seksjonert eiendom markert med grønn strek

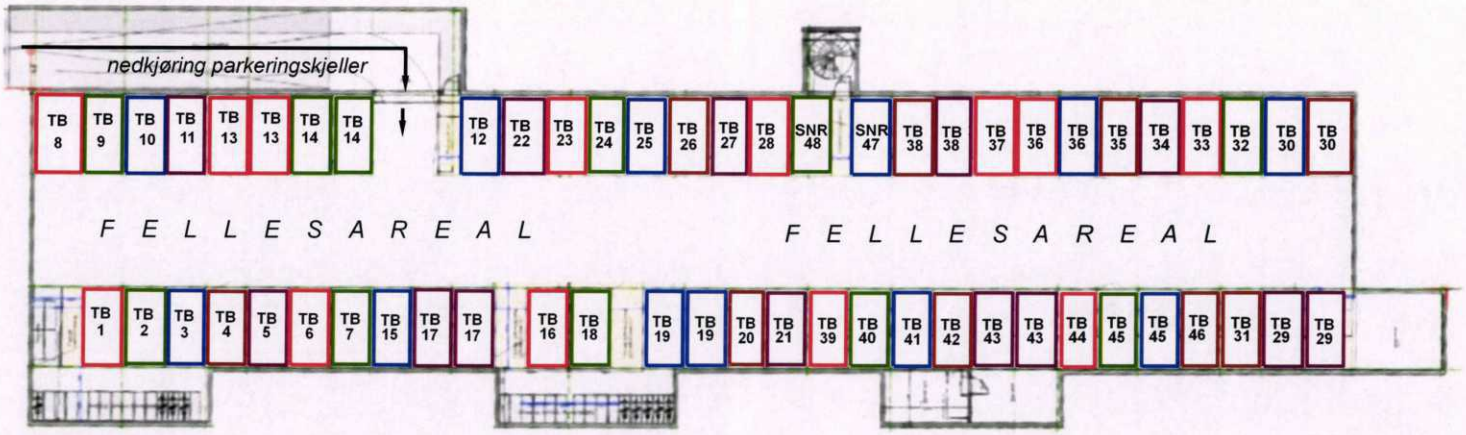
ikke målestokk



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Bygningsnr 300757916

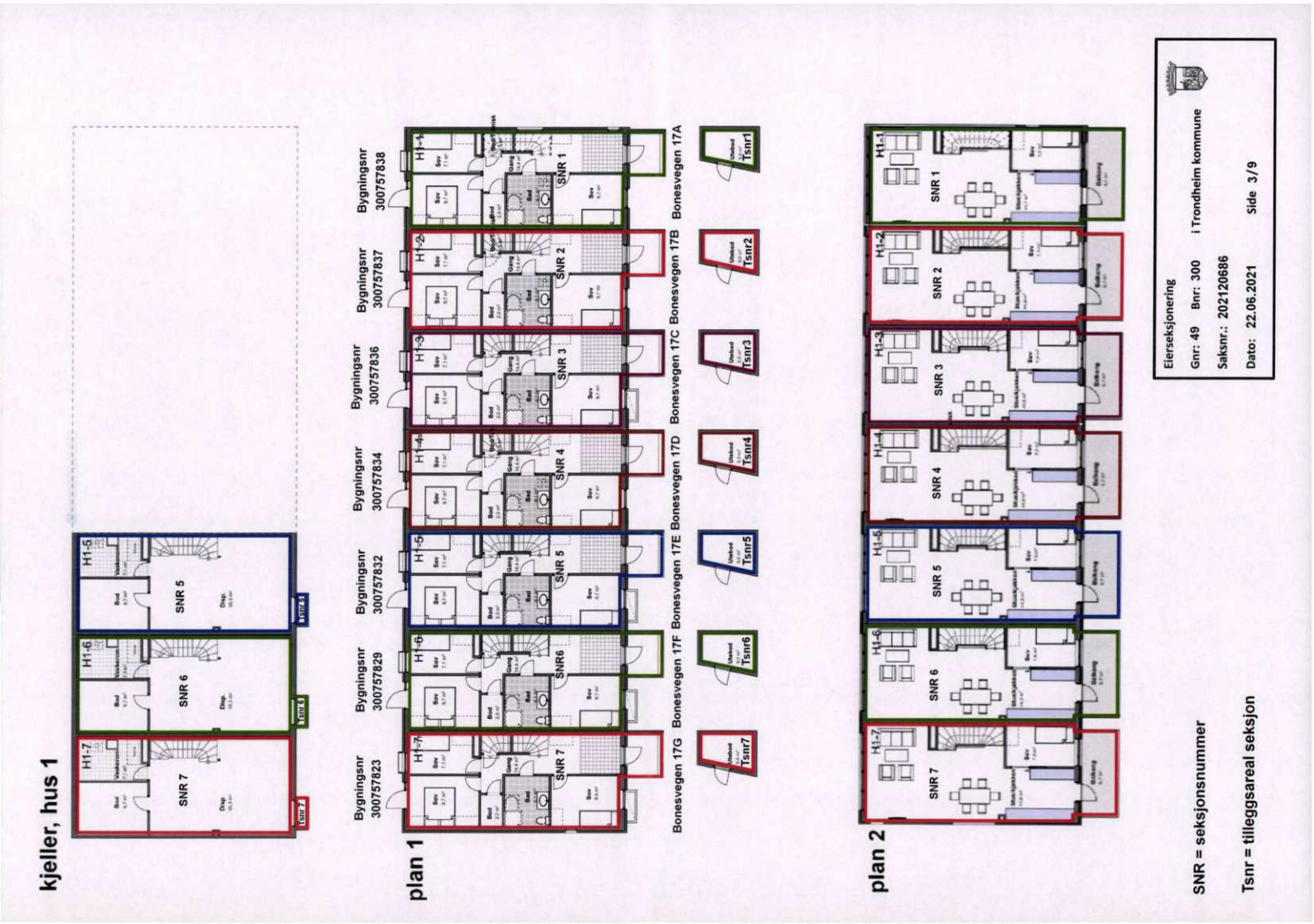
Parkeringskjeller

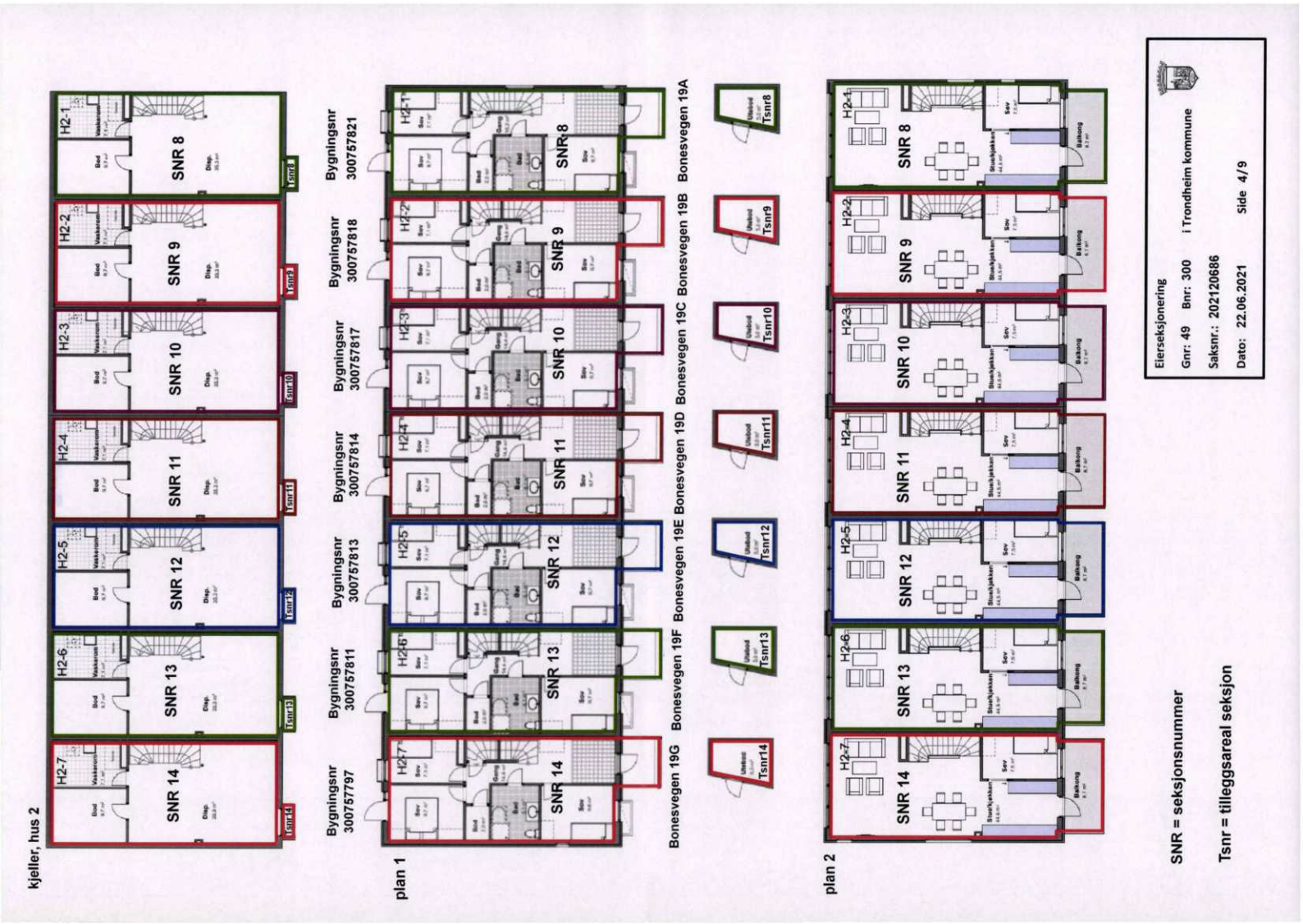


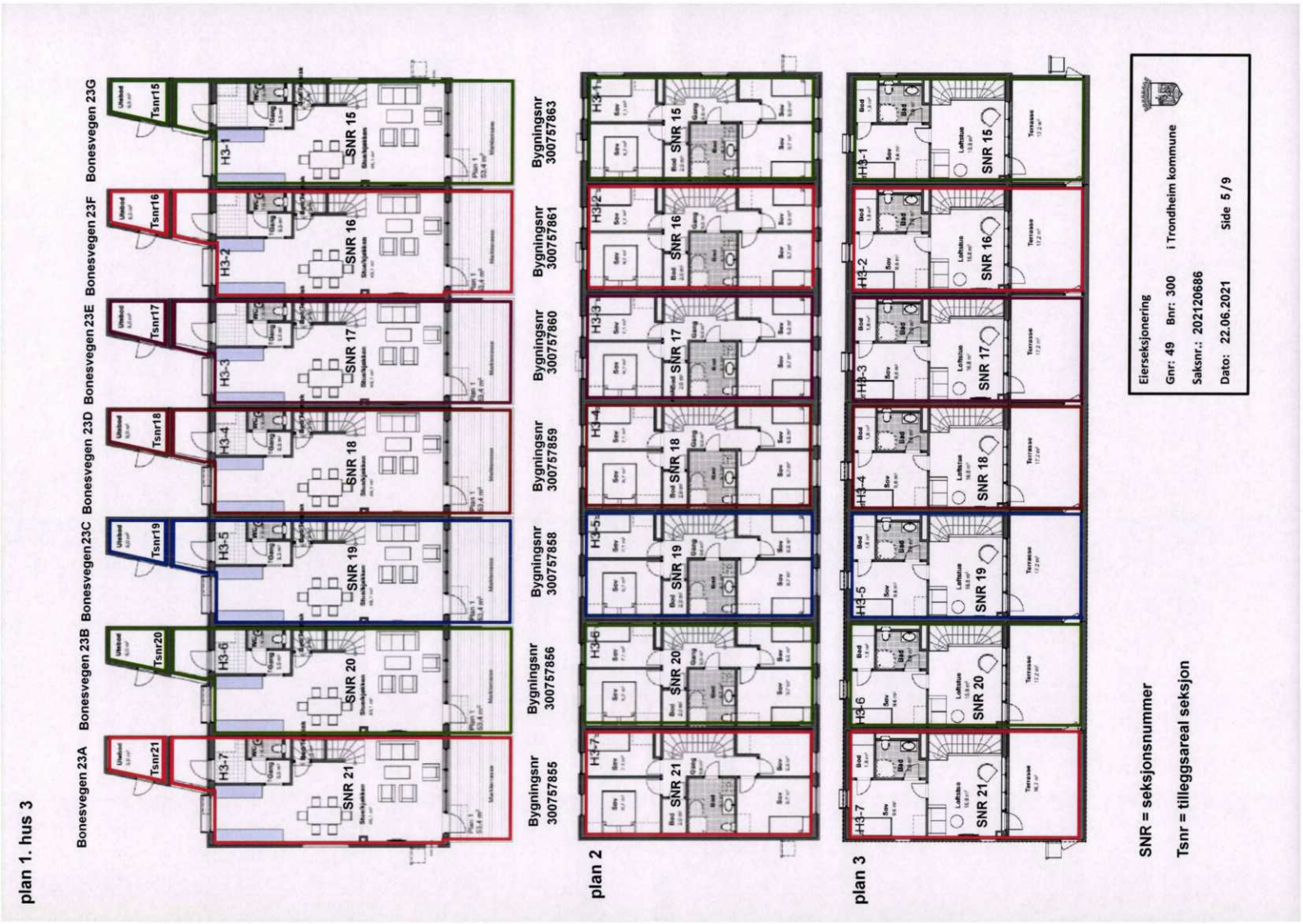
TB = tilleggsareal bygg seksjon (parkeringsplass)

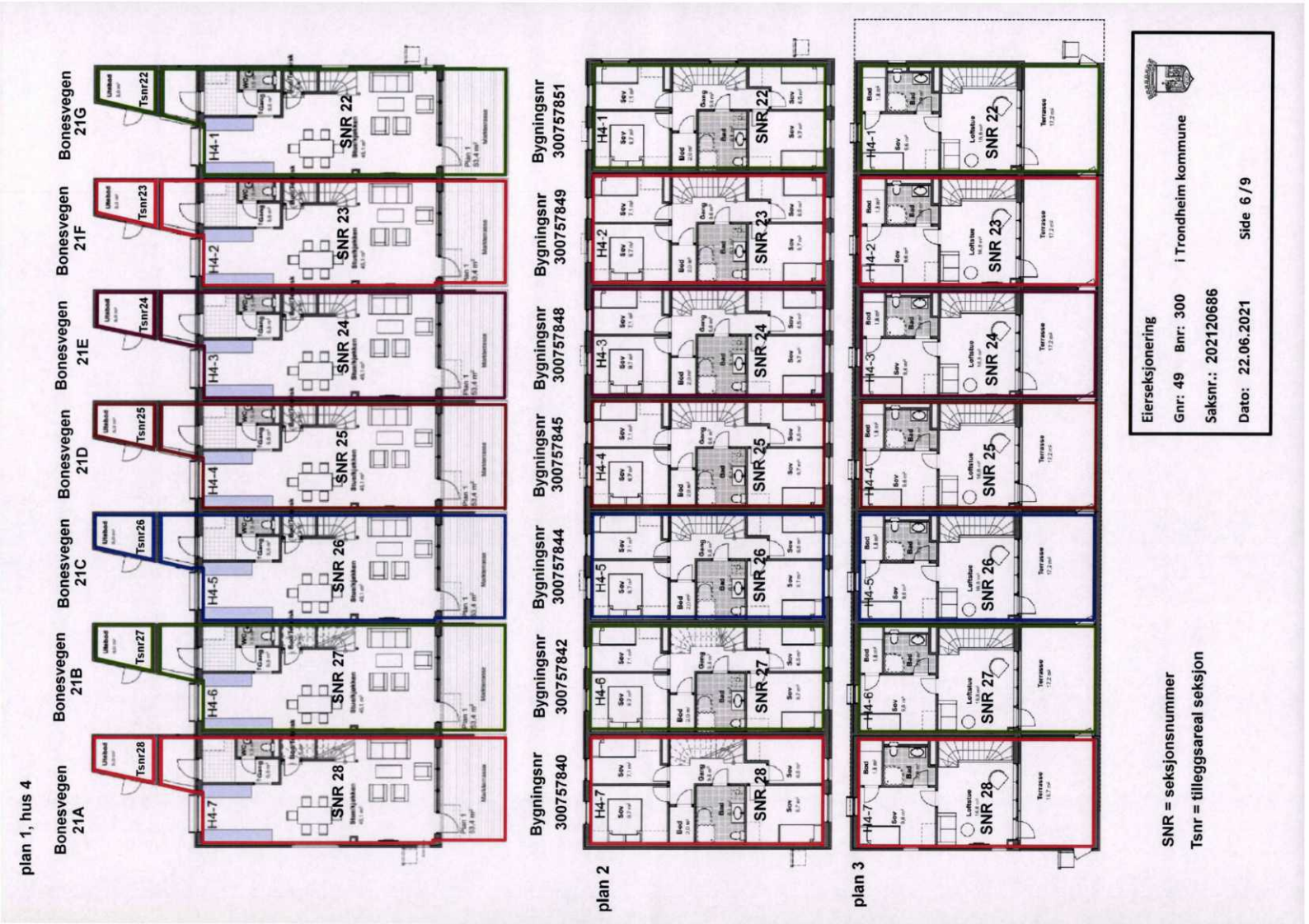
SNR = seksjonsnummer (parkeringsplass)

Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 2/9

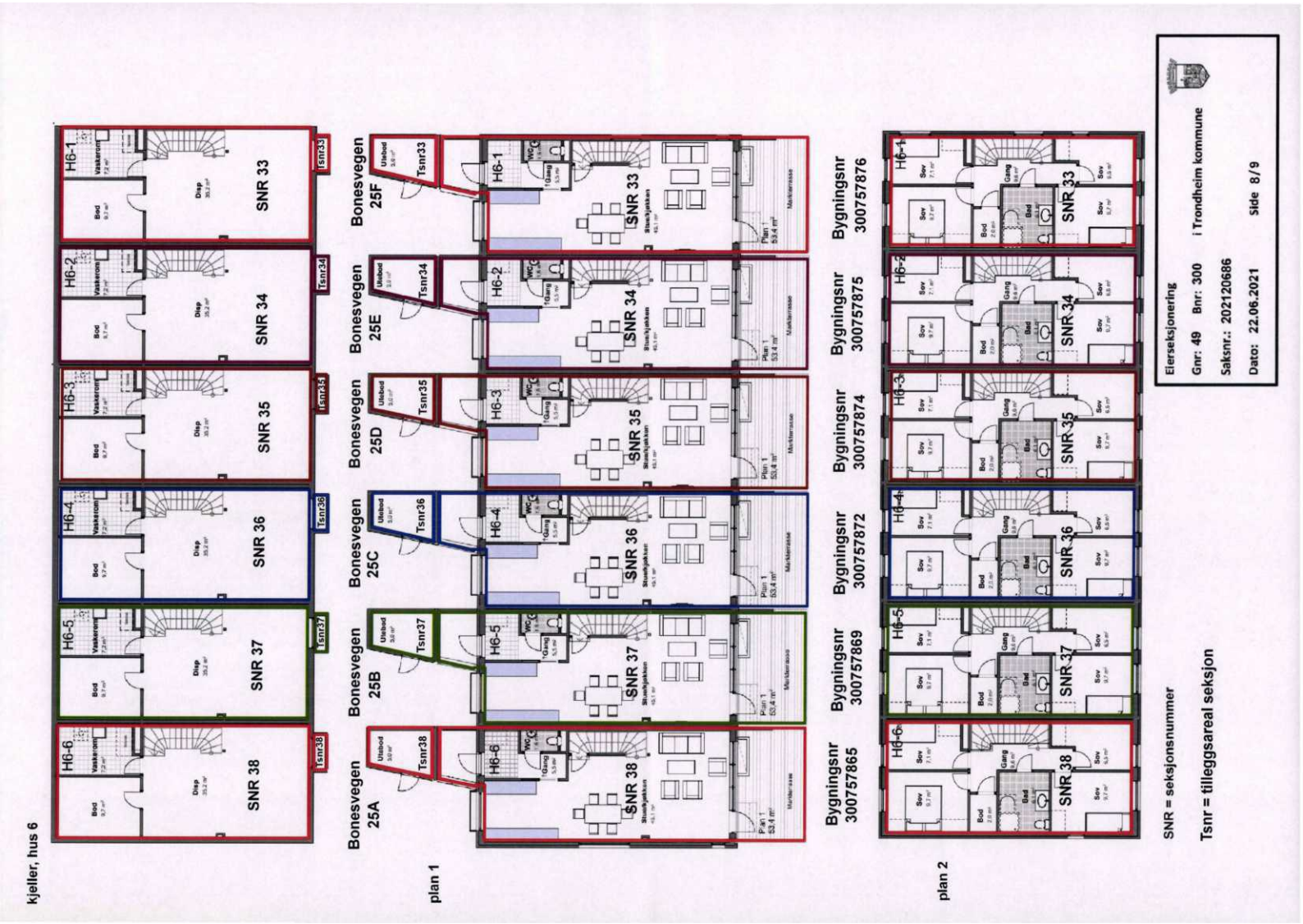

kjeller, hus 1
plan 1
plan 2
Bygningsnr 300757823
Bygningsnr 300757829
Bygningsnr 300757832
Bygningsnr 300757834
Bygningsnr 300757836
Bygningsnr 300757837
Bygningsnr 300757838
Bonesvegen 17G
Bonesvegen 17F
Bonesvegen 17E
Bonesvegen 17D
Bonesvegen 17C
Bonesvegen 17B
Bonesvegen 17A
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR6
SNR 7
Tsnr1
Tsnr2
Tsnr3
Tsnr4
Tsnr5
Tsnr6
Tsnr7
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 3/9
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

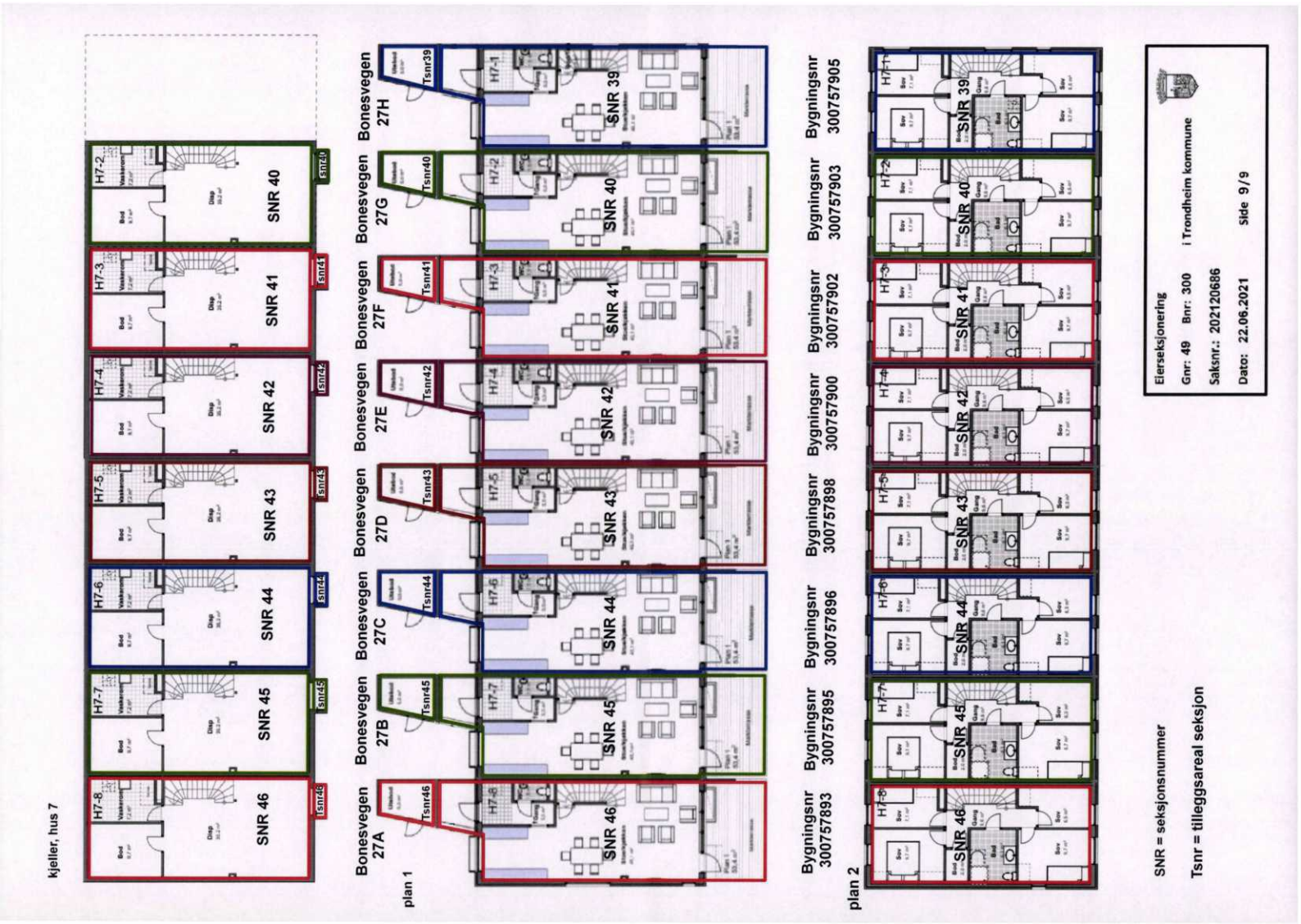

kjeller, hus 2
SNR 14
SNR 13
SNR 12
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
Bygningsnr 300757797
Bygningsnr 300757811
Bygningsnr 300757813
Bygningsnr 300757814
Bygningsnr 300757817
Bygningsnr 300757818
Bygningsnr 300757821
plan 1
Bonesvegen 19G
Bonesvegen 19F
Bonesvegen 19E
Bonesvegen 19D
Bonesvegen 19C
Bonesvegen 19B
Bonesvegen 19A
plan 2
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 4/9
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon


plan 1. hus 3
Bonesvegen 23A
Bonesvegen 23B
Bonesvegen 23C
Bonesvegen 23D
Bonesvegen 23E
Bonesvegen 23F
Bonesvegen 23G
Bygningsnr 300757855
Bygningsnr 300757856
Bygningsnr 300757858
Bygningsnr 300757859
Bygningsnr 300757860
Bygningsnr 300757861
Bygningsnr 300757863
plan 2
plan 3
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 5/9


plan 1, hus 4
Bonesvegen 21A
Bonesvegen 21B
Bonesvegen 21C
Bonesvegen 21D
Bonesvegen 21E
Bonesvegen 21F
Bonesvegen 21G
Tsnr28
Tsnr27
Tsnr26
Tsnr25
Tsnr24
Tsnr23
Tsnr22
H4-7
H4-6
H4-5
H4-4
H4-3
H4-2
H4-1
SNR 28
SNR 27
SNR 26
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 22
Bygningsnr 300757840
Bygningsnr 300757842
Bygningsnr 300757844
Bygningsnr 300757845
Bygningsnr 300757848
Bygningsnr 300757849
Bygningsnr 300757851
plan 2
plan 3
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 6/9


plan 1, hus 5
Bonesvegen 29A
Bonesvegen 29B
Bonesvegen 29C
Bonesvegen 29D
Tsnr32
Tsnr31
Tsnr30
Tsnr29
H5-4
H5-3
H5-2
H5-1
SNR 32
SNR 31
SNR 30
SNR 29
plan 2
Bygningsnr 300757882
Bygningsnr 300757883
Bygningsnr 300757887
Bygningsnr 300757889
plan 3
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 7/9


kjeller, hus 6
plan 1
plan 2
Bonesvegen 25A
Bonesvegen 25B
Bonesvegen 25C
Bonesvegen 25D
Bonesvegen 25E
Bonesvegen 25F
Bygningsnr 300757865
Bygningsnr 300757869
Bygningsnr 300757872
Bygningsnr 300757874
Bygningsnr 300757875
Bygningsnr 300757876
SNR 38
SNR 37
SNR 36
SNR 35
SNR 34
SNR 33
Tsnr38
Tsnr37
Tsnr36
Tsnr35
Tsnr34
Tsnr33
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 8/9


kjeller, hus 7
SNR 46
SNR 45
SNR 44
SNR 43
SNR 42
SNR 41
SNR 40
plan 1
Bonesvegen 27A
Bonesvegen 27B
Bonesvegen 27C
Bonesvegen 27D
Bonesvegen 27E
Bonesvegen 27F
Bonesvegen 27G
Bonesvegen 27H
plan 2
Bygningsnr 300757893
Bygningsnr 300757895
Bygningsnr 300757896
Bygningsnr 300757898
Bygningsnr 300757900
Bygningsnr 300757902
Bygningsnr 300757903
Bygningsnr 300757905
SNR 39
Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202120686
Dato: 22.06.2021 Side 9/9
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

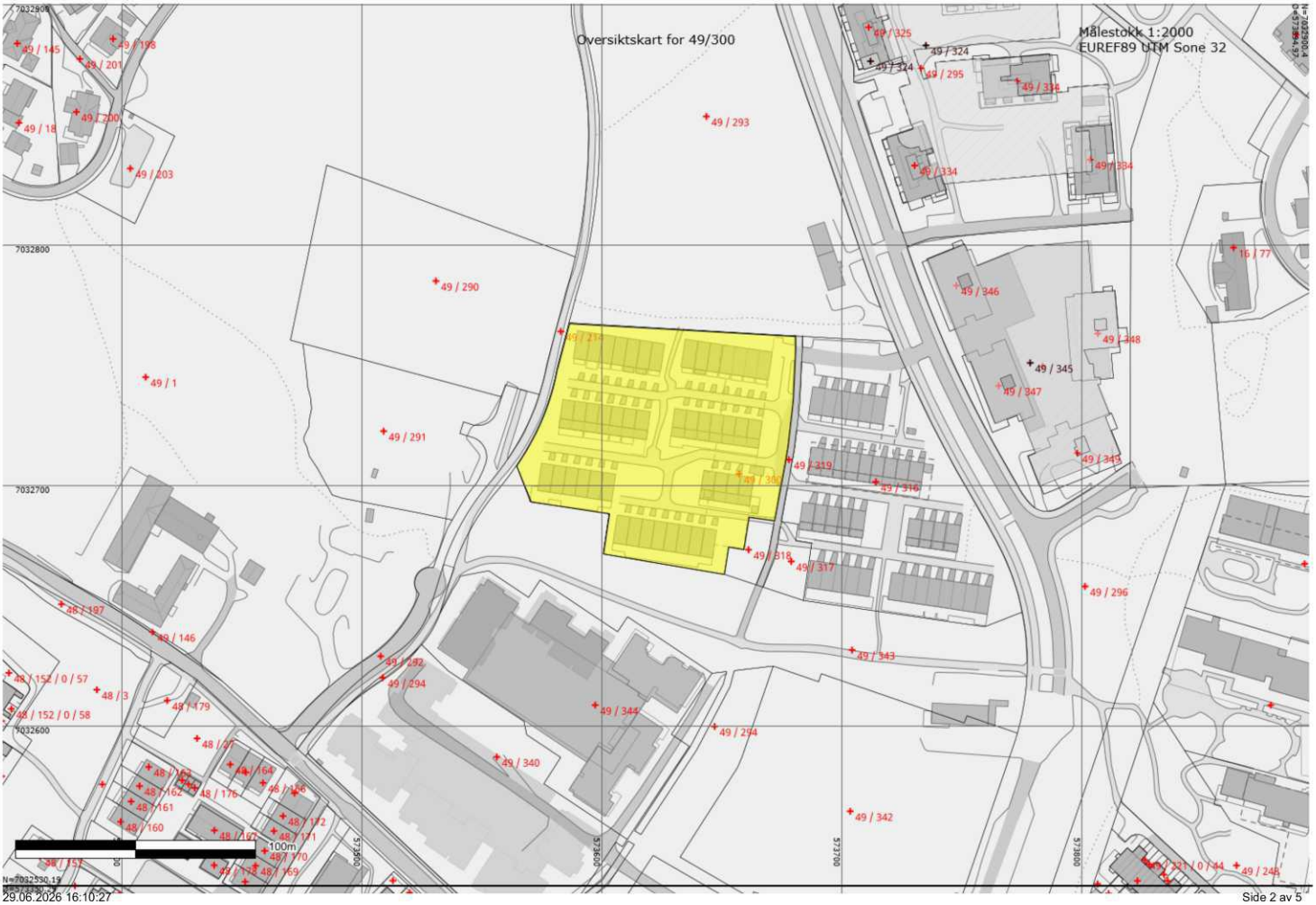
Trondheim

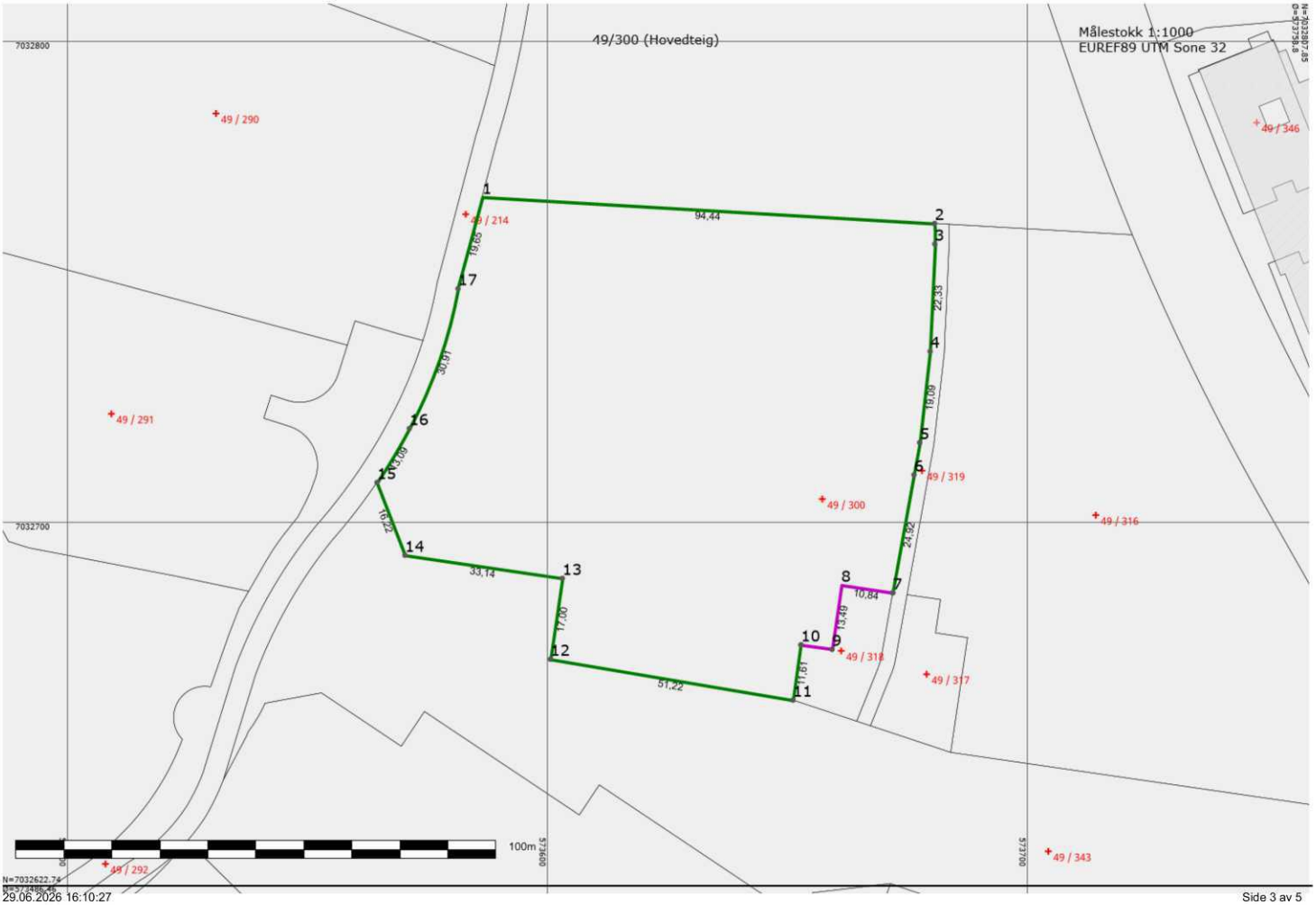
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**300**	**0**	**32**

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 49/300
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
49 / 293
49 / 290
49 / 1
49 / 291
49 / 292
49 / 294
49 / 340
49 / 344
49 / 342
49 / 343
49 / 296
49 / 345
49 / 346
49 / 348
49 / 347
49 / 334
49 / 324
49 / 325
49 / 295
49 / 319
49 / 316
49 / 318
49 / 317
49 / 145
49 / 198
49 / 201
49 / 18
49 / 200
49 / 203
16 / 77
48 / 197
48 / 146
48 / 152 / 0 / 57
48 / 3
48 / 152 / 0 / 58
48 / 479
48 / 37
48 / 164
48 / 163
48 / 162
48 / 176
48 / 161
48 / 160
48 / 172
48 / 171
48 / 170
48 / 169
48 / 167
48 / 157
49 / 221 / 0 / 44
49 / 248


49/300 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7032800
7032700
49 / 290
49 / 214
49 / 346
49 / 291
49 / 319
49 / 300
49 / 316
49 / 318
49 / 317
49 / 343
49 / 292
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
94,44
19,65
30,91
19,09
22,33
24,92
10,84
13,49
11,61
51,22
17,00
33,14
19,09
100m

Areal og koordinater

Areal: 9023,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032704,78 Øst: 573657,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032767,57	573586,40	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			94,44	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032762,12	573680,68	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	37,99
			4,27	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032757,85	573680,72	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,33	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032735,54	573679,75	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,09	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032716,57	573677,58	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,80	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032709,87	573676,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,92	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032685,34	573671,99	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,84	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032686,91	573661,26	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	10	
			13,49	Ikke hjelpelinje	skjerm	10	
9	7032673,56	573659,31	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	10	
			6,54	Ikke hjelpelinje	skjerm	10	
10	7032674,51	573652,84	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	10	
			11,61	Ikke hjelpelinje	skjerm	10	
11	7032663,02	573651,16	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			51,22	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032671,53	573600,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,00	Ikke hjelpelinje		10	
13	7032688,35	573603,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,14	Ikke hjelpelinje		10	
14	7032693,14	573570,33	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			16,22	Ikke hjelpelinje		10	
15	7032708,28	573564,50	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	119,01
			13,09	Ikke hjelpelinje		10	
16	7032719,50	573571,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	100,00
			30,91	Ikke hjelpelinje		10	
17	7032748,57	573581,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			19,65	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Bonesvegen 29A 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takoverbyggkant
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Grunnmur
- Taksprang
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo

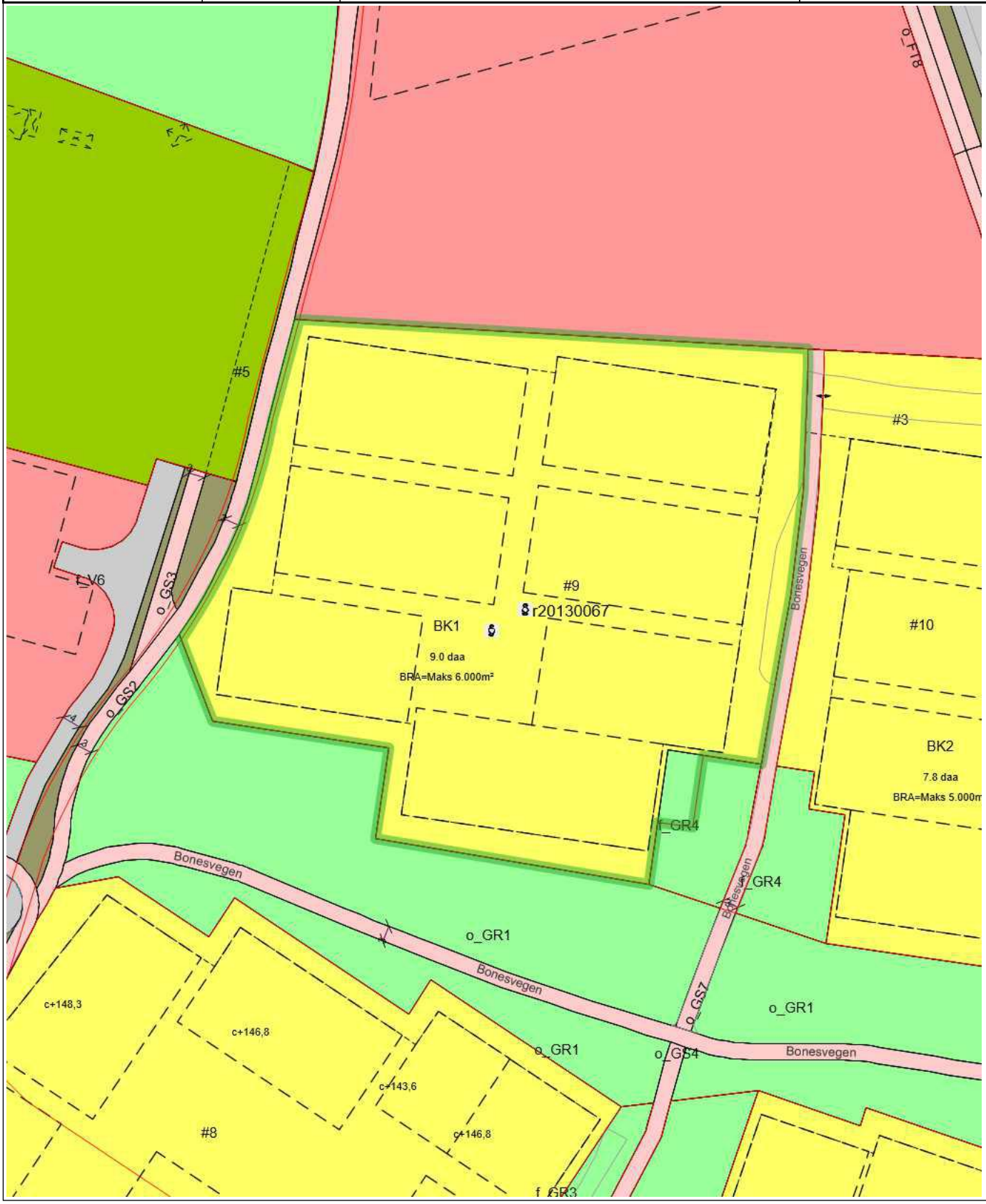

49/293
49/295
49/290
Bønesvegen
49/301
49/291
49/300
49/316
Bønesvegen 31
49/343
49/296
49/344
49/340
49/342
49/248
49/341
48/180

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Bonesvegen 29A 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

RpBestemmelseOmråde

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Barnehage

Undervisning

Idrettsanlegg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

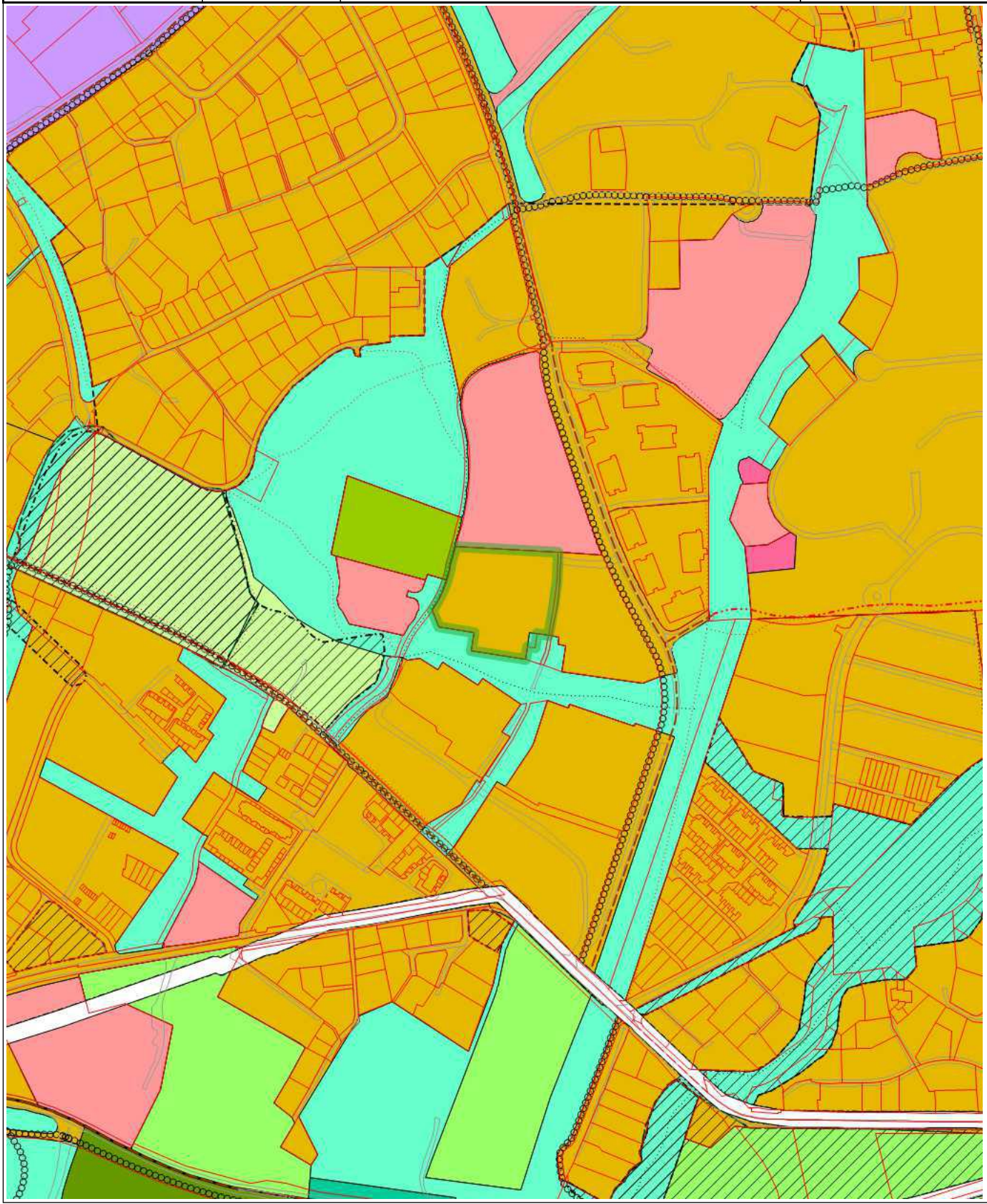
Friområde

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

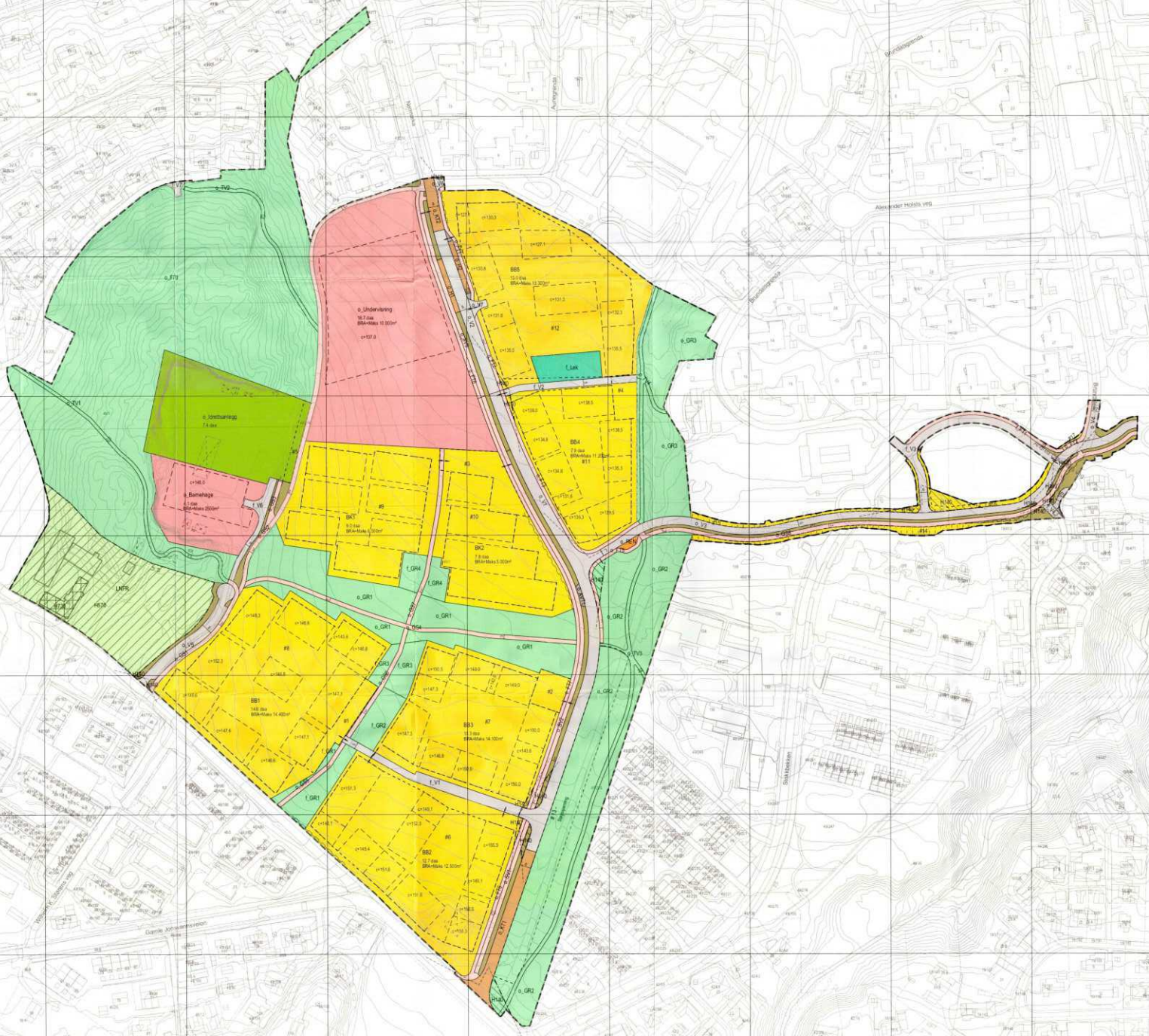
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 32
Adresse:	Bonesvegen 29A 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/30282 r20130067

Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 15.06.2017 og saksnummer 110/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

forkortet av saksbehandler

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Undervisning (1162)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivtransport (2061)
- Kollektivholdeplass (2073)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

5. LNFR OMRÅDER
- LNF areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 12-6 BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde. #1 - #4 bakkeparkering, #5 trappeanlegg. #6 - #12 bruksareal for bolig under terreng og #13 støyskjerming
- #14 - #17 Midlertidig anlegg- og riggområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisktlinje
- Regulert støyskjerm
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense hensynsone
- Vegstengning
- Avkjørsel

Koordinatsystem: EUREF89 – UTM32 — Kartdatum: juli/aug 2017 — Ekvidistanse 1m — 0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Granåsen gård, østre del
gnr/bnr 49/1 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A0)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Justering etter teknisk komité	18.08.2015	ASE/TBH	E. Justeringer	25.10.2016	ASE/TBH
B. Justering etter teknisk komité	27.04.2016	ASE/TBH	F. Til offentlig ettersyn	27.09.2017	ASE/TS
C. Justeringer	24.11.2016	ASE/TBH			
D. Justeringer	31.11.2016	ASE/TBH			

SKISSE/MEDVIRKNING/OPPSTART/PLANPROGRAM	DATO
Kunngjøring oppstart/planprogram og høringsfrist	19.03.2015
Befaring/møte/åpent møte/gatemøte	31.03.2015
Offentlig ettersyn	17.03.-30.04.2016
Befaring/møte/åpent møte/gatemøte - utvidet	utvidet
Befaring/møte/åpent møte/gatemøte	09.05.2016
Befaring/møte/åpent møte/gatemøte	31.05.2017
PLANFORSLAG	15.06.2017

Forslagsstiller: pkj RAMBØLL
Plankart prod. av: RAMBØLL
Dato: 05.07.2015

Reguleringsplan nr: r20130067
Kommunalt saksnr: 13/30282

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130067
Arkivsak:13/30282

Granåsen Gård, østre del, gnr/bnr 49/1, 16/61 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.6.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 5.7.2015, sist endret 27.3.2017

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1 – BB5
- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2
- barnehage, o_Barnehage
- undervisning, o_Undervisning
- idrettsanlegg, o_Idrettsanlegg
- renovasjonsanlegg, o_REN
- lekeplass, f_Lek

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, f_V1 - f_V7, o_V1 - o_V7
- fortau, f_FT1, o_FT1 - o_FT8
- gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS8
- sykkelveg, o_SV1 - o_SV3
- annen veggrunn – tekniske anlegg
- annen veggrunn – grøntareal
- kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
- kollektivholdeplass, o_H1 og o_H2

Grønnstruktur

- grønnstruktur, f_GR1 - f_GR4, o_GR1 - o_GR3
- turveg, o_Tv1 - o_Tv4
- friområde, o_FRI

Landbruks-, natur- og friluftsformål

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder

- bestemmelsesområde, bakkeparkering #1 - #4
- bestemmelsesområde, trappeanlegg #5
- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig under terreng #6 - #12
- bestemmelsesområde, støyskjerming #13
- bestemmelsesområde, midlertidig anlegg- og riggområder #14 - 17

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal plangodkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

Avkjørsler fra offentlige veger skal være teknisk godkjent før det gis igangsettingstillatelse for tilliggende kjellerplan.

3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger innen delområdet igangsettes. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangforbindelser i og gjennom tunene, lekearealer, støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Plan for offentlig grønnstruktur og friområde

Plan for offentlig grønnstruktur og friområde skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

3.5 Fjernvarme

Det tillates etablert fjernvarme undersentral innenfor planområdet. Plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

3.6 Matjord

Overskytende matjord skal brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som forflyttes åpent, eller som skal brukes på nytt, utenfor planområdet, skal være fri for floghavre.

3.7 Midlertidig adkomst

Boligområdene skal ha fremtidig kjøreadkomst via planlagt Brundalsforbindelsen. Innenfor planområdet tillates gitt igangsettingstillatelse for inntil 270 boenheter med midlertidig kjøreadkomst via Nermarka.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering og boder o.l helt eller delvis under nytt terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene for areal under terreng. Dekket skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak.

4.1.2 Utnyttelsesgrad
Maks BRA for de enkelte felt er påført plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Det skal etableres minimum 680 boenheter innenfor planområdet.

Parkeringsplasser for motorkjøretøy på terreng som angitt innenfor bestemmelsesområde parkering, skal ikke medregnes i BRA.

4.1.3 Byggehøyder
Bebyggelsen kan føres opp til tillatt høyde, som er angitt på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og areal på maks 10% av takflaten.

Trapp og heismaskinrom tillates etablert mot yttervegg med en høydebegrensing på 1 meter over maks gesims.

Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,4 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig.

4.1.4 Boligtyper
Minimum 10% og maksimum 30% av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10% av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Et regnskap som viser antall leiligheter med parkeringsplasser som dekker kravet i kommuneplanens arealdel skal følge med hver enkelt byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering
Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast for søppelsuganlegg innenfor hvert byggeområde.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av

utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.6 Parkering og atkomst
Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres minst 1,2 p-plass pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det kan etableres maksimum 40 p-plasser innenfor formålsgrensen for «undervisning».

Det skal etableres minimum 200 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «undervisning», beregnet som 1/3 av elevtallet.

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «idrettsanlegg».

For barnehagen skal det etableres sykkelparkeringsplasser i henhold til følgende beregningsgrunnlag:

- Minimum 0,15 sykkelparkeringsplasser per barnehageplass
- Minimum 0,4 sykkelparkeringsplasser per ansatt, hvorav minimum halvparten skal være overdekket.
- Minimum 0,05 sykkelvognplasser per barn

Bilatkomst til de ulike feltene skal plasseres som vist med atkomstpiler på plankartet. Avkjørselspiler til delområder kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves noe såfremt trafikksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at tilfredsstillende siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Ved avkjørsler (og kryss) skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

4.1.7 Felles lekeareal
Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor hvert boligfelt. Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og skal ha gode solforhold. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Det skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

4.1.8 Utforming av uteareal
Det skal være minimum 50 m2 uterom per bolig hvorav 25m2 som er felles. Det tillates oppført lette konstruksjoner til lek og opphold i felles uterom.

4.1.9 Overvannshåndtering
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til boligformål.

Det tillates oppført sykkelskur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 200 m2 innenfor hvert bebyggelsesområde. Dette skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse BB1

4.2.1 Formål
Område BB1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt BB1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #8. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1.

Innenfor BB1 tillates det ikke bakkeparkering med unntak av i bestemmelsesområde #1 der det tillates anlagt til sammen maksimalt 6 p-plasser på terreng.

4.2.3 Støyskjerming
Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.2.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #1.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.3 Boligbebyggelse BB2

4.3.1 Formål
Område BB2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt BB2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #6.

4.3.3 Støyskjerming
Balkonger ut mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei og o_KT1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.3.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor felt BB2.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.4 Boligbebyggelse BB3

4.4.1 Formål
Område BB3 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB3 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #7. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates anlagt til sammen maksimalt 10 p-plasser på terreng.

4.4.3 Støyskjerming
Balkonger ut mot o_V1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.5 Boligbebyggelse BB4

4.5.1 Formål
Område BB4 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.5.2 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt BB4 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #11. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 8 p-plasser på terreng.

4.5.3 Støyskjerming
Balkonger ut mot o_V1 og o_V3 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot o_FT3. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.5.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #4.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.6 Boligbebyggelse BB5

4.6.1 Formål
Område BB5 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.6.2 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt BB5 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #12. Det tillates etablert inntil 8 p-plasser på terreng innenfor felt BB5.

4.6.3 Støyskjerming
Balkonger ut mot o_V2 og o_KT2 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT1. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT1 for å sikre areal for snøopplag.

4.7 Boligbebyggelse BK1

4.7.1 Formål
Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.7.2
Felt BK1 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.7.3 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt BK1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #9.

4.8 Boligbebyggelse BK2

4.8.1 Formål
Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.8.2
Felt BK2 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.8.3 Parkering og adkomst
Parkering for boliger innenfor felt BK2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #10.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres felles atkomst for boliger på felt BK1 og BK2. Det tillates etablert inntil 15 p-plasser på terreng innenfor #3.

4.8.4 Støyskjerming
Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT7. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT7 for å sikre areal for snøopplag.

4.8.5 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #3.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.9 Offentlig tjenesteyting – barnehage

4.9.1 Formål
Arealet reguleres til offentlig barnehage. Det tillates etablert funksjoner og aktiviteter i sokkelen som er tilknyttet idrettsanlegget.

4.9.2 Gjerde
Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal.

4.9.3 Avfallshåndtering
Barnehagen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

Det skal etableres en nedgravd container for papp innenfor arealer avsatt til barnehage.

4.10 Undervisning – skole

4.10.1 Formål og utnyttelse
Område o_Undervisning skal benyttes til skole.
Arealer under bakken skal ikke inngå i BRA.

4.10.2 Avfallshåndtering
Skolen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

4.10.3 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor formålsgrensen for «undervisning».

4.10.4 Overvannshåndtering
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til "undervisning".

4.10.5 Utforming
Innenfor formålsgrensen for «undervisning» skal det etableres utearealer egnet for ballspill. Det skal etableres skjermende vegetasjon langs o_GS2.

4.11 Idrettsanlegg
4.11.1 Formål
Område o_Idrettsanlegg skal benyttes til ballbane.

4.11.2 Utforming
Det skal opparbeides en ballbane med sikringssoner, slik at samlet størrelse er 90 x 58 meter. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress.

Det kan opparbeides klatrevegger og andre oppholdselementer rundt ballbanen. Før slike elementer etableres, må steinbruddets vegger og stabiliteten undersøkes nærmere.

Det skal etableres sikringsgjerder innenfor o_Idrettsanlegg. Endelig plassering og utforming skal avklares i detaljplanleggingen av idrettsanlegget og godkjennes av Trondheim kommune.

Innenfor området tillates etablert støttemur der hvor terrenget krever det for å få opparbeidet området i tråd med plan.

4.11.3 Overvannshåndtering
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig idrettsanlegg.

4.11.4 Trappeforbindelse
Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en åpen trappeforbindelse fra o_GS2 opp til idrettsanlegget.

4.12 Lekeplass
f_Lek skal opparbeides som felles kvartalslekeplass på minimum 800 m². Kvartalslekeplassen skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

Kvartalslekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. f_Lek skal utformes i samråd med barn og unge.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg
5.1.1 Veg, f_V1
Veg f_V1 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB1, BB2 og BB3.

Det tillates etablert inntil 10 p-plasser på terreng innenfor f_V1.

5.1.2 Veg, f_V2
Veg f_V2 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB4 og BB5.

5.1.3 Veg, f_V6
Veg f_V6 kan benyttes til varelevering, avfallshåndtering, drift og vedlikehold for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V6 skal være felles for o_Barnehage og o_Idrettsanlegg.

5.1.4 Veg, o_V1
Veg o_V1 skal benyttes til offentlig veg. Det skal etableres gangfelt over o_V1 som kobler sammen o_GS4 og o_Tv3 og o_FT3 og o_SV2.

5.1.5 Veg, o_V2
Veg o_V2 skal benyttes til offentlig veg.

5.1.6 Veg, o_V3 og o_V4
Veg o_V3 og o_V4 skal benyttes til offentlig veg.

Det skal etableres gangfelt over o_V3 som kobler sammen o_GS8 og o_FT3 og o_GS8 og o_FT4.

5.1.7 Veg, o_V5
Veg o_V5 skal benyttes til offentlig veg. Det tillates etablert inntil 12 hente-/bringeplasser innenfor o_V5.

Det skal anlegges kantstein langs o_V5 innenfor areal avsatt til "annen veggrunn – grøntareal".

5.1.8 Veg, o_V6
Veg o_V6 skal benyttes til offentlig veg.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1 - o_FT8
Fortau o_FT1 - o_FT8 skal benyttes til offentlig fortau..

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1-o_GS8
Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS8 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Eksisterende gang- og sykkelveg vest i området, o_GS2, skal opprettholdes.

o_GS7 kan benyttes til nyttetransport frem til f_GR4.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV1 - o_SV3
Sykkelveg o_SV1 - o_SV3 skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringeplasser.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.8.1 Annen veggrunn – grøntareal
Det skal etableres støyskjermer på inntil 2 meter innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal mellom o_GS8 og eiendom 16/413 og 16/134 tilnærmet som vist på plankartet. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_GS8 for å sikre areal for snøopplag.

5.7 Kollektivtransport

5.5.1 Kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
Traseer for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2 skal benyttes til busstrasé, og skal ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk.

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

Innenfor o_KT2 kan det etableres midlertidig kjøreveg for de 270 første boligene på planområdet.

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

5.8 Kollektivholdeplass

o_H1 og o_H2 skal benyttes til Kollektivholdeplass med kantsteinstopp. Det tillates oppført ventebod, sykkelparkering og annet møblement i arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Offentlig grønnstruktur
Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

6.1.2 Felles grønnstruktur
Felles grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Innenfor f_GR2 og f_GR4 skal det opparbeides felles kvartalslekeplasser hver på minimum 800 m^2. Felles kvartalslekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

Kvartalslekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Kvartalslekeplassene skal utformes i samråd med barn og unge.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til felles grønnstruktur.

6.1.4 Støyvoll
Det skal etableres en støyvoll på 1 meter innenfor #13 i o_GR2.

6.2 Turveg

6.2.1 Formål
o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

Turvegene skal tilpasses naturlig terreng. For å få en best mulig trasé tillates justering av traseen ved detaljplanlegging.

6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage
Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

6.3.2 Lek og rekreasjon
Det skal opparbeides enkle anlegg for lek og rekreasjon innenfor formålsgrensen for o_FRI.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdsanlegg. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

§8 BESTEMMELSER OM MILJØ

8.1 Plan for 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 skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boliggater blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boliggater på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2.

8.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt og endelig plassering og utforming av støyskjermingstiltak.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett soverom med fasade med støynivå under grenseverdien på Lden = 55 dB. For å tilfredsstille kravet kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker.

8.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting for tiltak som berører grunnen.

8.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB1, BB2 og BB3.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 40 på felt BK1 og BK2.

f_Lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB4 og BB5.

9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkelfelt

Midlertidig kjøreveg frem til bebyggelsen med kjørebanebredde 5 meter og gang- og sykkelfelt med bredde 2,5 meter skal være etablert før det gis brukstillatelse for den første boligen på planområdet.

9.3 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg med tilliggende fortau og sykkelveg frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole.

Dersom utbygging av offentlig kjøreveg skjer før stamrute øst er fastlagt, tillates etablert midlertidig kjøreveg med bredde 5 meter i stedet for o_KT1, o_KT2, o_V1 og o_V2. Fortau o_FT1,

o_FT2 og o_FT3 opparbeides samtidig med kjørevegen. o_SV1- o_SV3 og o_FT6-o_FT8 skal også opparbeides med kjørevegen.

o_V3 med tilliggende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet og tilkoblet Brundalsforbindelsen før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.4 Fortau

f_FT1, o_FT4, o_FT5 og o_FT7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_FT1 og o_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB5.

o_FT3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB4.

o_FT6 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg inn til idrettsanlegget, o_GS3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for idrettsanlegg og barnehage.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i øst-vestlig retning, o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 81, barnehage og idrettsanlegg.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS5 og o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger nr. 81 og skole.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på felt BK1, BK2 og skole.

o_GS8 skal være ferdig opparbeidet, med kobling til fortau langs Stokkbekken, før det gis ferdigattest for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.6 Sykkelveg

o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB3.

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

o_GR1 vest for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BK1 og BB1.

o_GR1 øst for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BB3 og BK2.

f_GR1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB2.

f_GR2 og f_GR3 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB3.

Det skal opparbeides åpen overvannshåndtering gjennom f_GR1, f_GR2 og f_GR3, samtidig med ferdigstilling av grøntdraget.

Støyvoll på 1 meter skal etableres innenfor #13 i o_GR2 samtidig med opparbeidelse av tilliggende offentlig veg.

9.8 Friområde

Granåskollen, o_FRI skal tilrettelegges med stier, møte- og lekeplasser og utsiktspunkt før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet, skole eller barnehage.

9.9 Turveg

Turveg o_Tv1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 eller barnehage.

Turveg o_Tv2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ungdomsskolen.

9.10 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.11 Sikringsgjerde og idrettsanlegg

Nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet skal være ferdig etablert i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse til bolig nr. 531 innen planområdet, idrettsanlegg, skole eller barnehage.

Idrettsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til skole, barnehage og bolig nummer 271.

9.12 Vann og avløp, renovasjon

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 Skolekapasitet

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

10.2 Avfallshåndtering

Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp, glass og metall innenfor o_REN før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp innenfor "o_Barnehage" før det gis brukstillatelse til barnehage.

10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6
Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/ fra E6 og Tungasletta være etablert.

10.4 Brundalsforbindelsen
Brundalsforbindelsen fra omkjøringsvegen til o_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr 271 innenfor planområdet.

Rita Ottervik

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~: eLWS
Heimdal Eiendomsmegling AS
org.nr./fødselsnr.:

Doknr: 1006461 Tinglyst: 09.09.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt over vår eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1: 500 datert 16.08.2022 hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 49 bnr. 300.

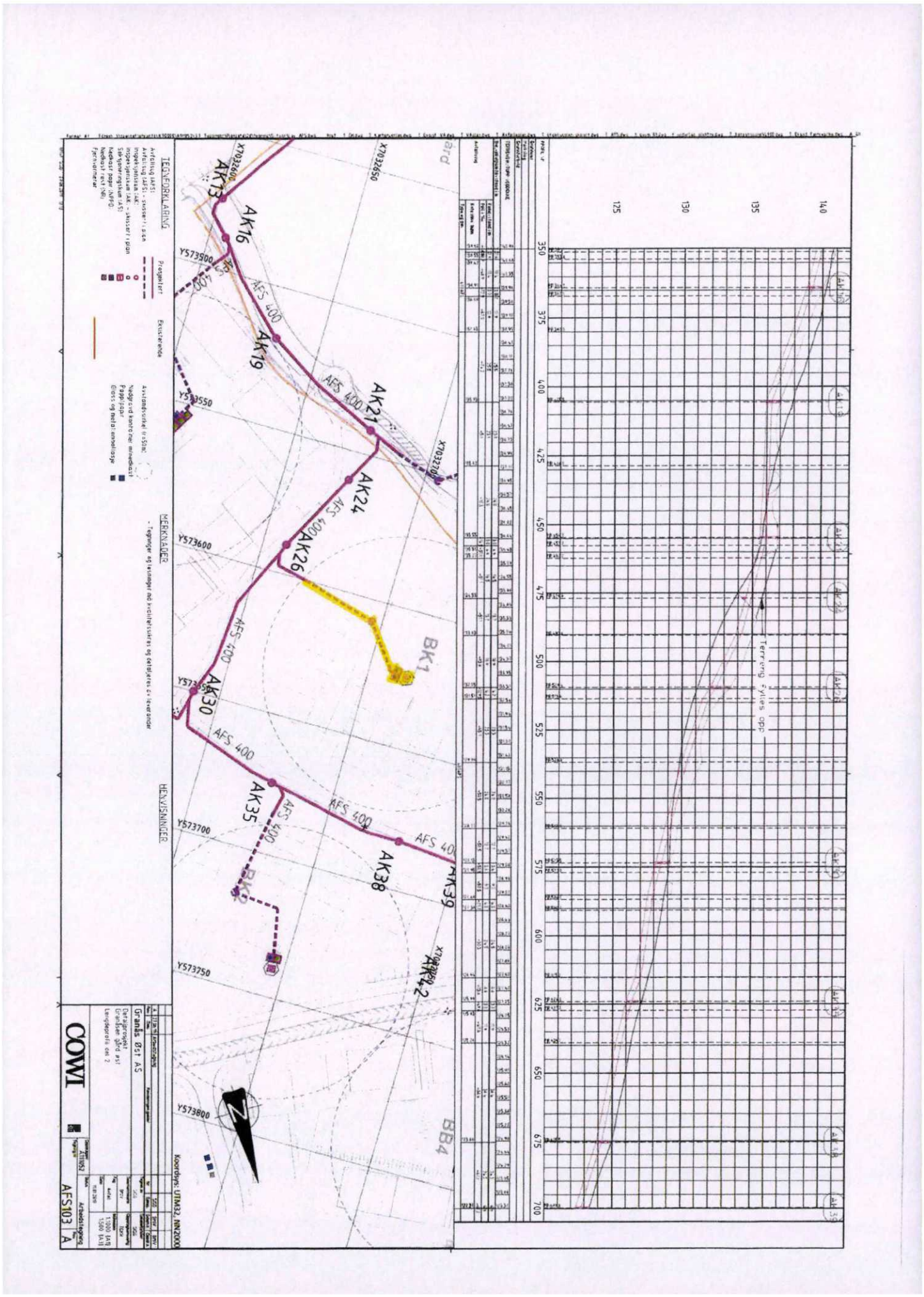
Trondheim, den 27/8-2022

SIGURD HUNSTAD THOMAS A. GRANLUND

For Sameiet Solsletta 7 org nr 927 808 153

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
05.09.22
Tonje Berg

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 05.09.22
Heimdal Eiendomsmegling AS
Tonje Berg


TEGNFORKLARING
MERKNADER
HENVISNINGER
AK13
AK16
AK19
AK21
AK24
AK26
AK30
AK35
AK38
AK39
AK42
AFS 400
BK1
BK2
BB4
Y573500
Y573550
Y573600
Y573650
Y573700
Y573750
Y573800
X703260
X703270
X703280
Terreng fyles opp
COWI
AFS103 A

Saks nr: 21/21666

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

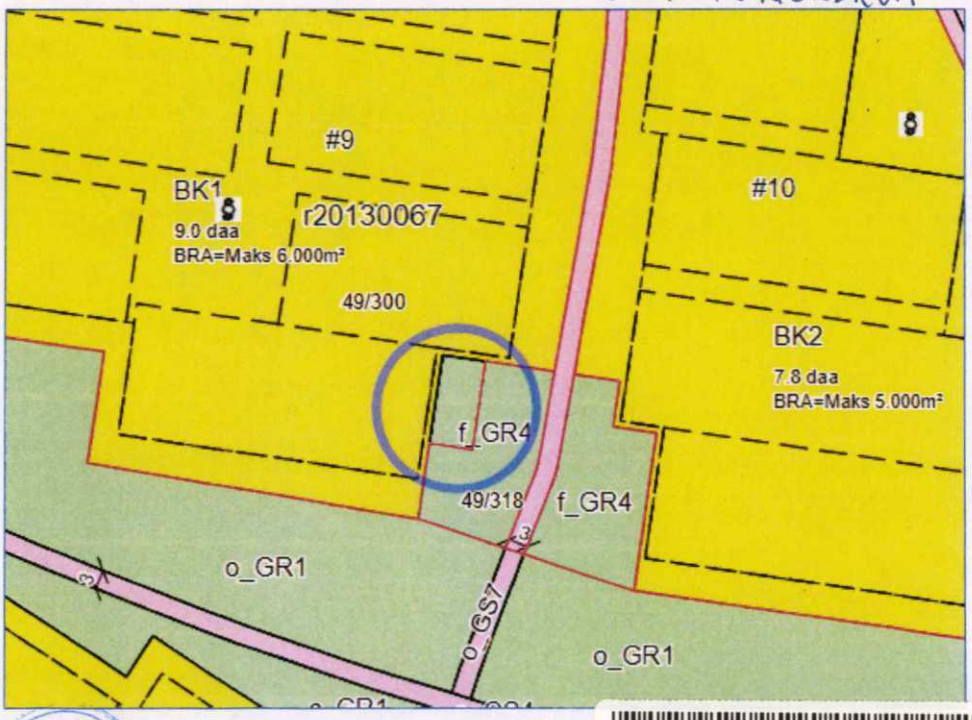
ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 49 bnr 300 gir eie(e) av gnr 49 bnr 318 rett til å benytte felles friområde (f_GR4) i henhold til formålene i gjeldende reguleringsplan.

Erklæringen er i samsvar med Byggesakskontorets delegasjonsvedtak *BYGGRÅD BYG 18/21* i sak nr 21/21666 datert 02.08.2021

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
49/300	Granås Familieboliger AS	923 472 908	ROAR MONKHAUGEN
49/318	Granås Øst As	919 632 852	STEINAR NORDRUM



Rett kopi bekreftes

Doknr: 1052158 Tinglyst: 27.08.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Som hjemmelshaver til eiendommene med gnr. 49 bnr 300, bnr 316, i Trondheim kommune erklærer og samtykker vi til at det skal tinglyses pliktig medlemskap i velforeningen på gnr. 49 bnr 300, bnr 316, bnr 317 og bnr 318 i Trondheim kommune-

Sted/dato: Tr.heim 2/6-2021

Granås familieboliger AS
Roar Munkhaugen
Org.nr. 923 472 908

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
03.06.21
TonjeBerge

KAN TINGLYSES
Trondheim, den
Heimdal Eiendomsmegling AS
03.06.21
TonjeBerge

Tonje Berge
Eiendomsmegler
Heimdal Eiendomsmegling AS

Doknr: 730331 Tinglyst: 17.06.2021
STATENS KARTVERK

x kun registrert på bnr. 300 og 316

Saks nr: 19/17022

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 1979775 Tinglyst: 14.01.2020
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 49 bnr 300, 316, 317, 318 og 319 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom.

Eier(e) av gnr 49 bnr 300, 316, 317, 318 og 319 gir hverandre gjensidig rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak BYGG-19/81543 av 22.05.2019.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
49/300 49/316 49/317 49/318 49/319	Granås Øst As	919 632 852	

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:
Bonesvegen 29 A, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 300, Snr. 32, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260142

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
