PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BONESVEGEN 31 D

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon Sameie/Velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260156
Addresse	Bonesvegen 31 D		
Postnr.	7047	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Jonas Nordal		
Selgers navn	Ida Bakkejord Vinne		

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?

09/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J N
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble oppdaget lekkasje på en tilsvarende enhet på en annen rekke. Dermed ble det utført preventive tiltak på tak på alle enheter i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arnstein Sørgård AS

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?

☑ 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Beskrivelse:

Det drypper vann i fellesgarasje, styret i sameie er på saken ift. garantisak mot utbygger. Ikke relatert til bolig, ei heller i nærheten av parkeringsplass som medfølger bolig.

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

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

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

Øvrige kommentarer:

Jf. punkt om garasje/carport: Det er felles garasjeanlegg for sameie hvor bolig inkludert en parkeringsplass klargjort for elbillading.

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

Dato	20.05.2026
Signert av	*Jonas Nordal*
Signert av	*Ida Bakkejord Vinne*

Initialer selger:
J N
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Bonesvegen 31 D

7047 TRONDHEIM

5001/49/17/316/0/0

Rapportdato

26.05.2026

TG 0	2
TG 1	17
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 25.05.2026 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 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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 31 D , 7047, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/49/17/316/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

Tomt: 7 755.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Ida Vinne, Jonas Nordal

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 tre med 3-lags glass.

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 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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, 3 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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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?
19.05.2026

2 Lovlighet

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

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 eller skjevheter?
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

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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

Totalvurdering av drenering

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

6 Vinduer / dører

TG 1

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

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

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre 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/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
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

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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?
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

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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:
Utvendig bakkenivå, 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.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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

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.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

11 Bad/vaskerom - 2.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

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 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 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.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Badekar

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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.

Levetid:

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

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

12 Bad - 3.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

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 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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.

Levetid:

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

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

13 Trapper

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapper mellom alle etasjene.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Trappene er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

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.

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
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.

Levetid:

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

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/kott i 1.etasje

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap 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.
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.
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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

Levetid:

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

BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

17 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

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?
Ikke installert varmtvannsbereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

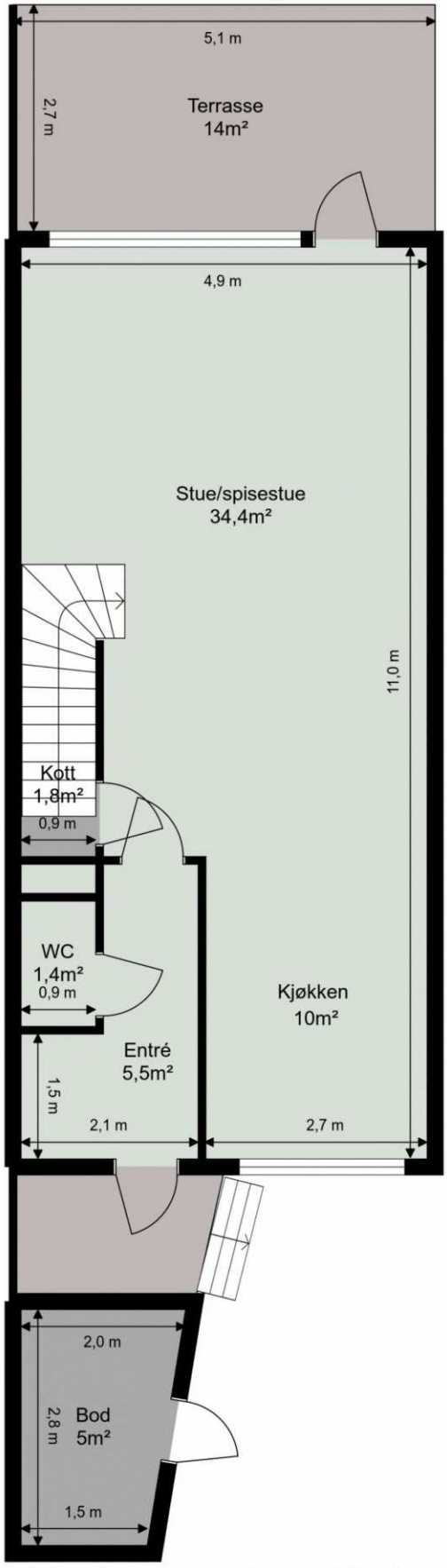
BONESVEGEN 31 D - 5001/49/17/316/0/0

Bilde



Bonesvegen 31 D

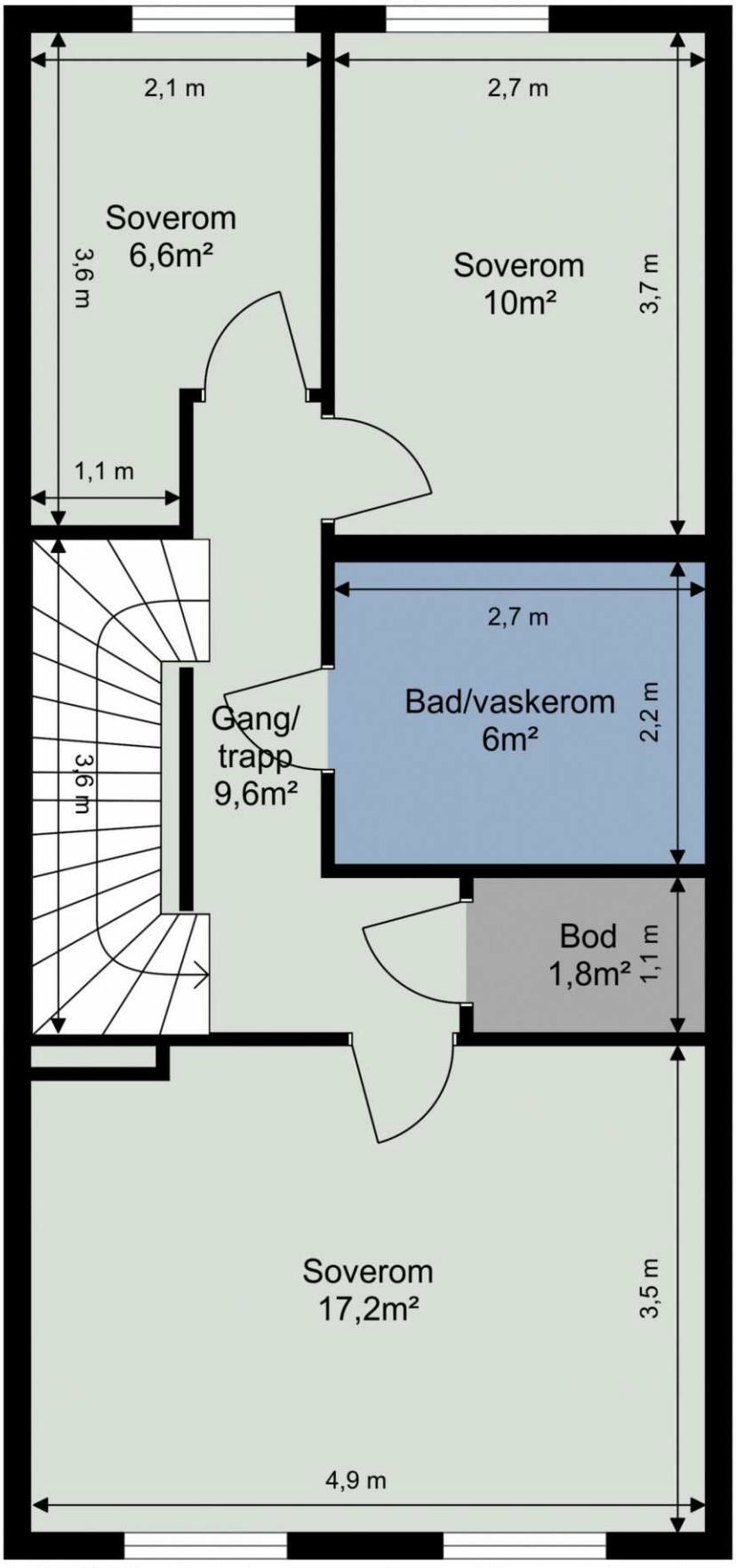
1. Etasje



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

Bonesvegen 31 D

2. Etasje

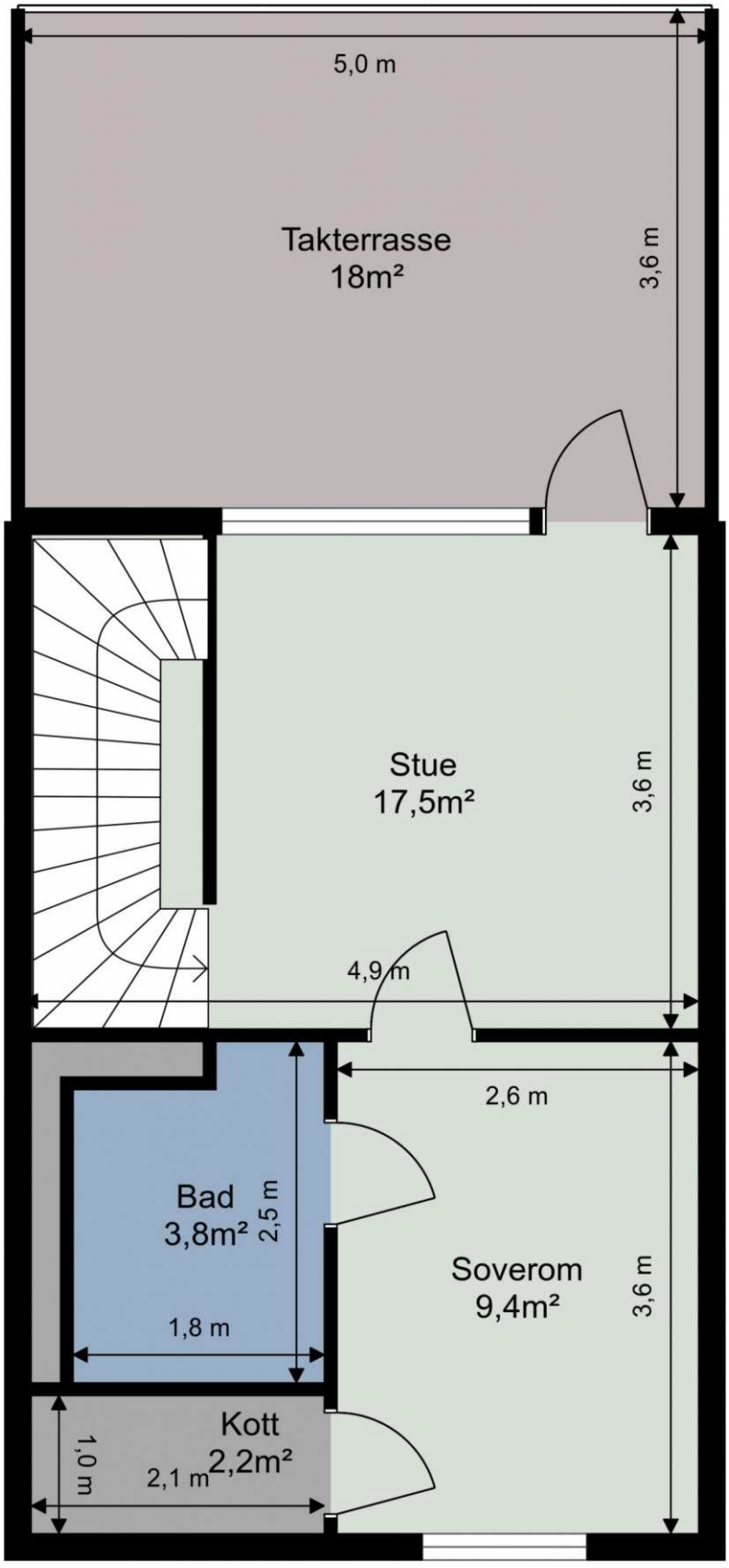


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

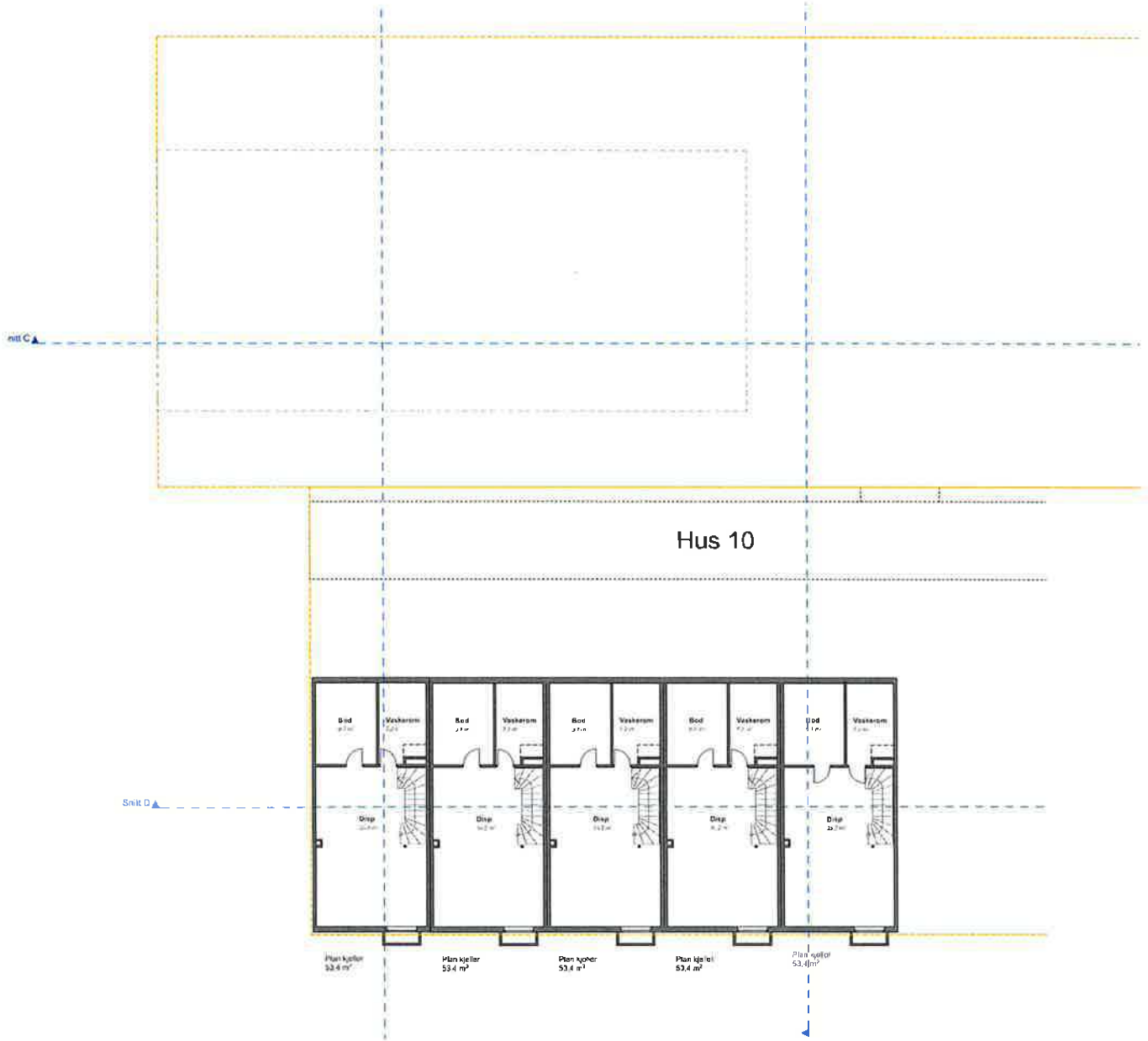
Bonesvegen 31 D

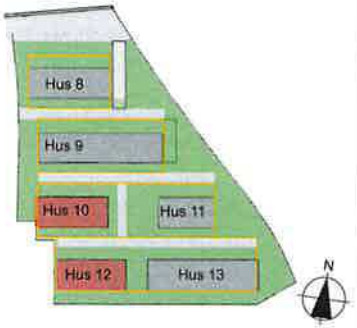
3. Etasje



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

A21-003
Hus 10 og 12 - Plan kjeller





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Granås øst rekkehus BK2

Sign: acn

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Helmdal Østlig, Vestre Rosten 66
7072 Helmdal

Gnr/Bnr./Festenr.: 49/300

Arkitekt:
Beddingen 14
7042 Trondheim

VISAVIS ARKITEKTENE

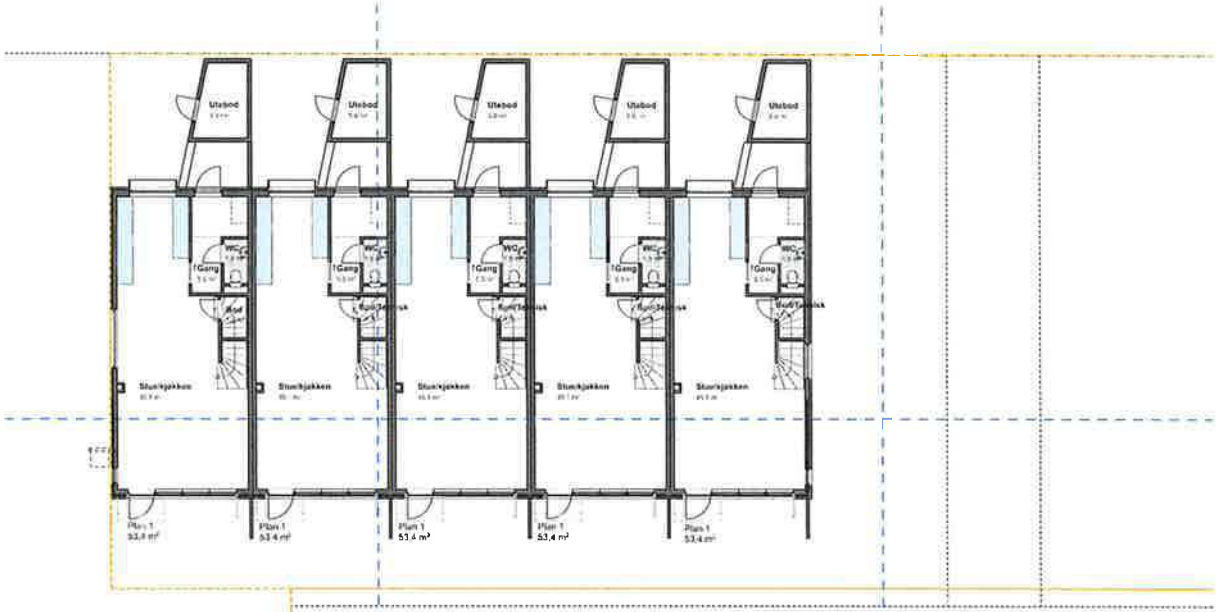
©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 15.10.19

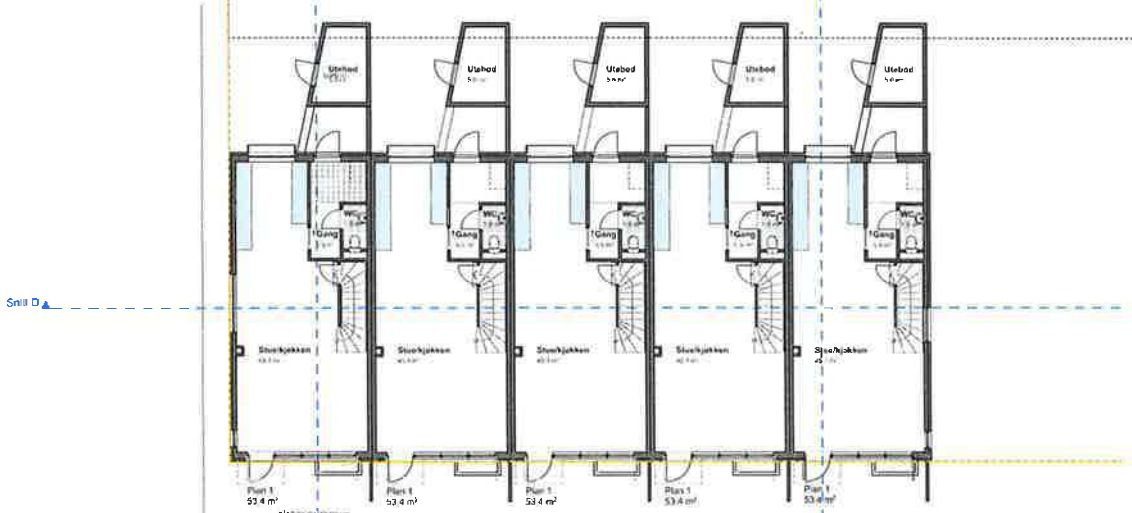
Tegning:
Hus 10 og 12 - Plan kjeller

Målestokk: 1:200

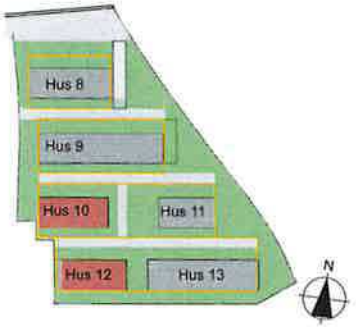
A21-103
Hus 10 og 12 - Plan 1



Hus 10



Hus 12



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt
Granås øst rekkehus BK2

Kontrollgrupper
Sign: acn
Kontroll: lj

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

Gnr./Bnr./Festenr.
49/300

Arkitekt
Rodelingen 14
7042 Trondheim

ARKITEKTENE VISAVIS

©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten særskilt samtykke

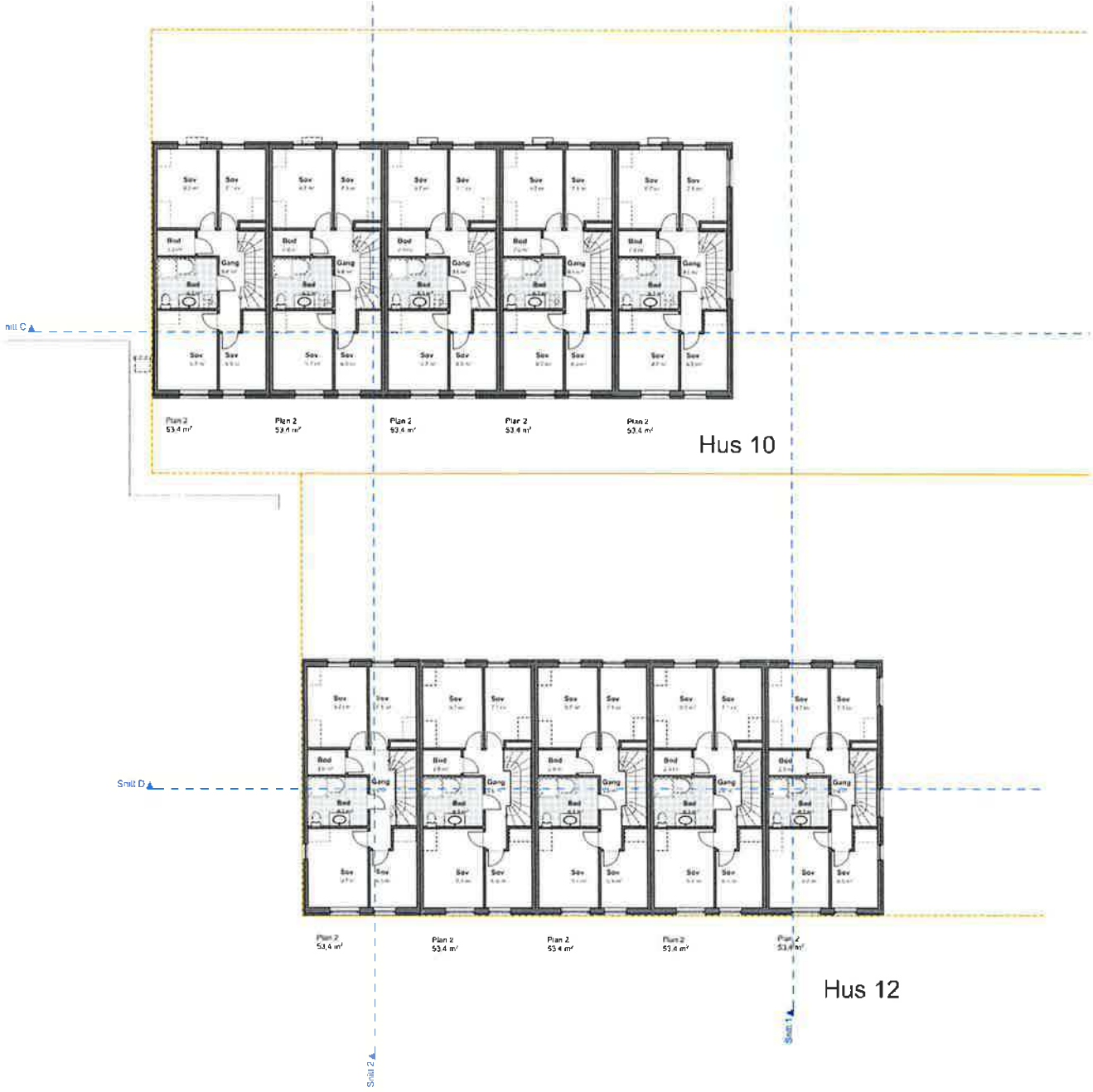
Dato
15.10.19

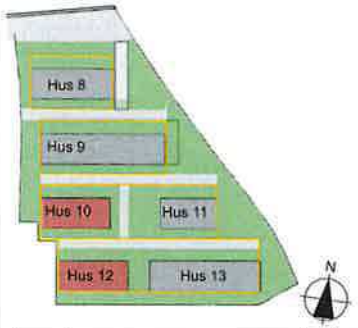
Tegning
Hus 10 og 12 - Plan 1

Målestokk
1:200

Tegningsnr.

A21-203
Hus 10 og 12 - Plan 2





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt
Granås øst rekkehus BK2

Kontrollgruppert
Sign: aen
Kontroll: jj

Tiltakshaver
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 68
7072 Heimdal

Gnr/Bnr/Festenr
49/300

Arkitekt
Reddingen 14
7042 Trondheim

ARKITEKTKVÅ
VISAVIS

© Alle rettigheter tilhører tilknyttede for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

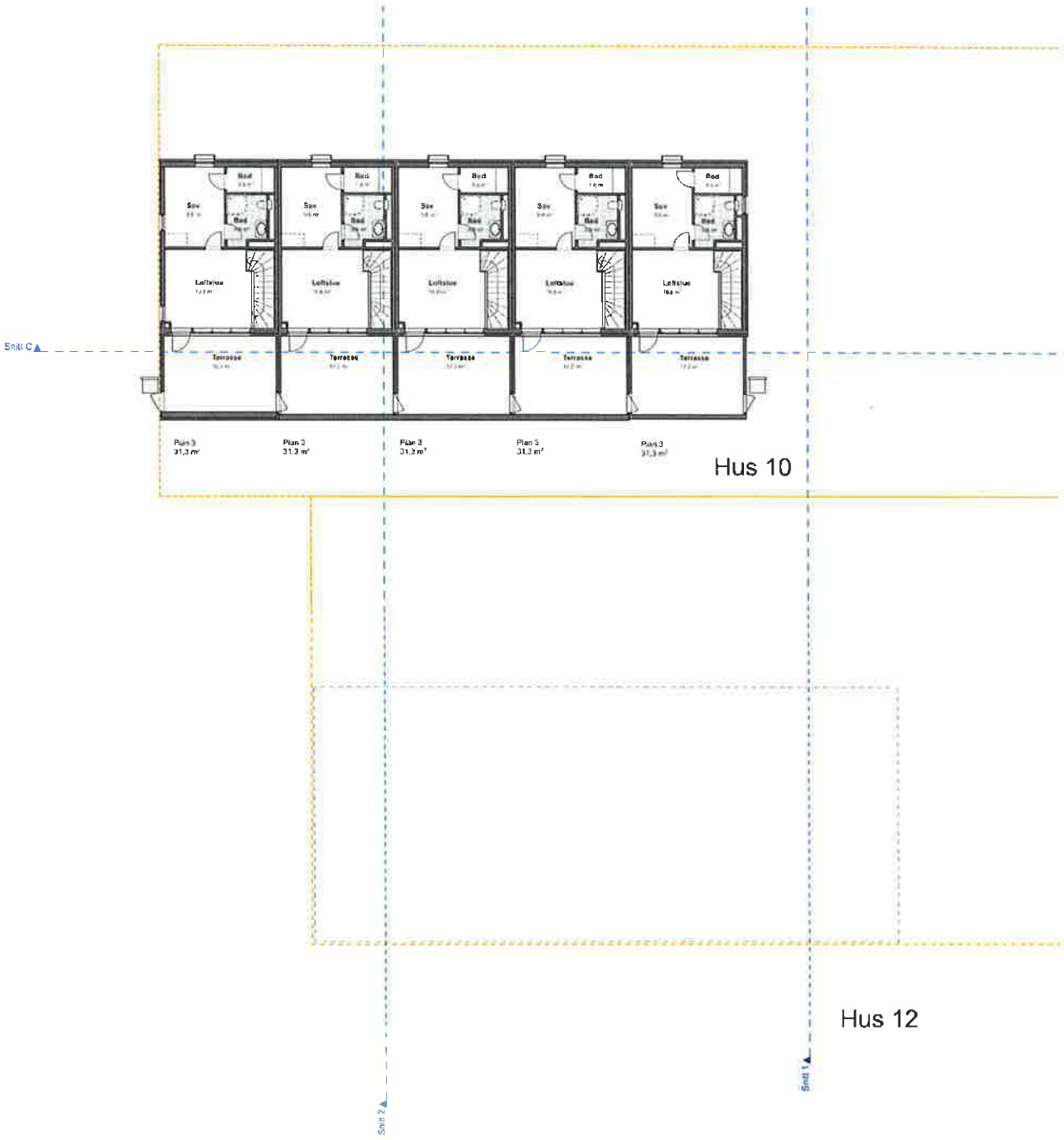
Dato
15.10.19

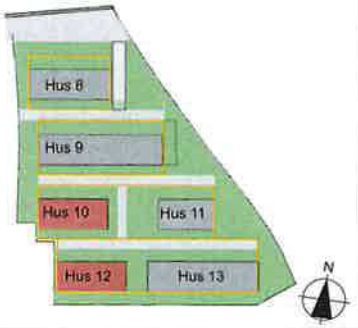
Tegning
Hus 10 og 12 - Plan 2

Målestokk
1:200

Tegningsnr.
A21-203

A21-303
Hus 10 og 12 - Plan 3





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt
Granås øst rekkehus BK2

Kommuneprosjekt
Syn. acn
Kontroll JJ

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

Gnr./Bnr./Festenr.
49/300

Arkitekt
ARKITEKTENE VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

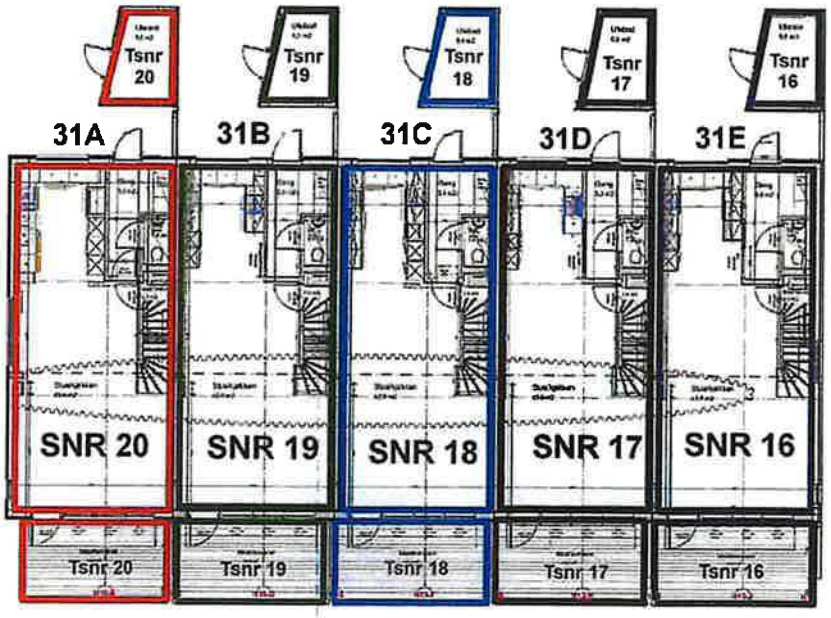
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato
15.10.19

Tegning
Hus 10 og 12 - Plan 3

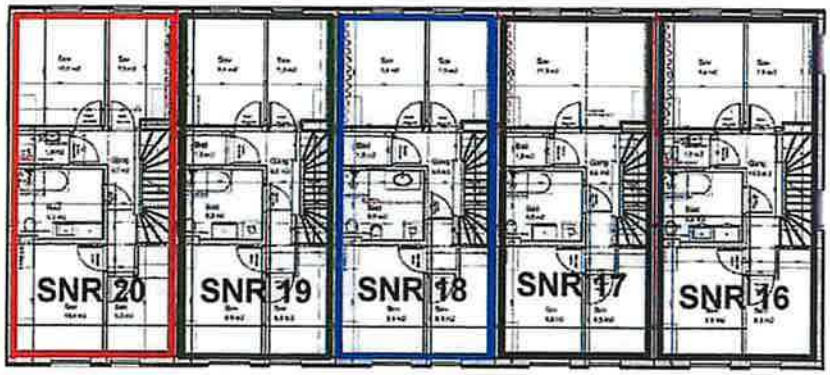
Målestokk
1:200

Tegningsnr.



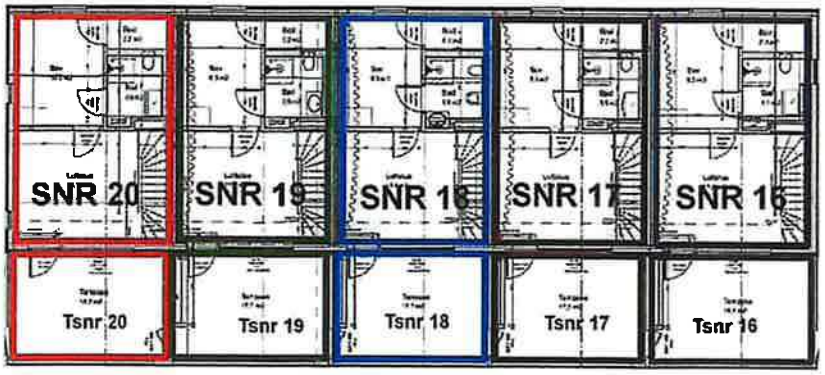
Bonesvegen 31A-E

1.etasje



2.etasje

Bygningsnr	Bygningsnr	Bygningsnr	Bygningsnr	Bygningsnr
300784247	300784248	300784249	300784250	300784251



3.etasje

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal bygg

Eierseksjonering

Gnr: 49 Bnr: 316 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202209699

Dato: 08.04.2022 Side 4/7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/512847/200
Uthentet 2025-01-21 10:49

SITUASJONSKART

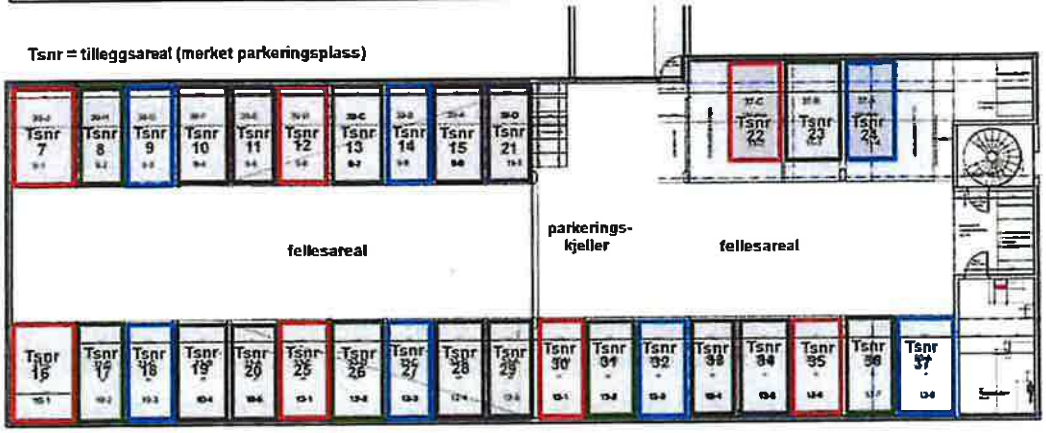
TRONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Bonesvegen 31A, 7047 TRONDHEIM, med flere			
	Hj.haver/Fester:	GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			
	Dato: 12/4-2022 Sign:				ikke målestokk
	Seksjonert eiendom markert med rød stiplet strek				



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

Tsnr = tilleggsareal (merket parkeringsplass)

KJELLER



Bygningsnr
300784317

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/512847/200
Uthentet 2025-01-21 10:49

enova

Energiattest



Adresse **Bonesvegen 31D, 7047 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297587**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300784250**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **316**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **90,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **91,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 866 kWh**



Bonesvegen 31D, 7047 TRONDHEIM

Detaljering

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

Bonesvegen 31D, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

BONESVEGEN 31 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 09.06.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bonesvegen 31 D, 7047 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 49 BNR 316 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 23

Verdivurdert til

7 490 000

0	7 490 000	52 014
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 806
Formue	17 294
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

Lekkert rekkehus med 4 (5) sov, 2 stuer og 2 bad. Solrik takterrasse. P-plass. Vannbåren varme. Barnevennlig område.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.09.2022		16.09.2022	-	6 260 000	-	6 260 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble kjøpt prosjektert lenge før tinglysningstidspunkt og boligen er opgradert

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
22
dager

Rekkehus solgt i 7047 TRONDHEIM siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

7.7M
7.5M
7 411 000 Salgspris i snitt
7 233 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

53 548 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

52 014 Bonesvegen 31 D Totalpris 7 490 000

51 920 Østbyen bydel i snitt siste 12 mnd

Vedtekter

for

Sameiet Solsletta 2

(org. nr. <929454944>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Solsletta 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 12.05.22

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 37 boligseksjoner på eiendommen gnr.49, bnr. 316 i Trondheim kommune.

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 omfatter parkeringsplasser i parkeringskjeller, utvendige boder, terrasser og balkonger. Det henvises til tinglys seksjonering av 12.05.22

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
Sameiet/seksjonseierne disponerer 31 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Snr. 7-37 har parkering i parkeringskjeller og snr. 1-6 har parkering ved egen inngang.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene på bakkeplan befinner seg på sameiets fellesarealer. Snr. 1-6 har enerett til bruk av parkeringsplassene utenfor egen inngang i henhold til **vedlegg 1**. Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Parkeringsplassene i parkeringskjeller er seksjonert som tilleggsareal for snr 7-37. Disse parkeringsplassene kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere i sameiet. Dersom parkeringsplassen skal selges til andre seksjonseiere, er eier forpliktet til å sørge for og bekoste en reseksjonering for å sikre rettsvern.

Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre eiere eller beboere i sameiet. 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 i parkeringskjeller med like stor del per plass.

Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass ved egen inngang dekker selv kostnaden knyttet til brøyting og strøing av parkeringsplassene.

Gjesteparkering ligger på velforeningens område og er felles for Sameiet Solsletta 1 og Sameiet Solsletta 2. Det vises til egne vedtekter for velforeningen.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
Alle parkeringsplasser i parkeringskjeller og utvendig er tilrettelagt for el-bi lading. Seksjonseiere med rett til lading av el-bil er forpliktet til å benytte felles system.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i parkeringskjeller
Sameiet disponerer parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i parkeringskjeller. 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 i parkeringskjeller. 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) 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.

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

(10) 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 egenandelen. 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.

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 kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

(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. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 blant styrets medlemmer.

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.

(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.

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
f) 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.

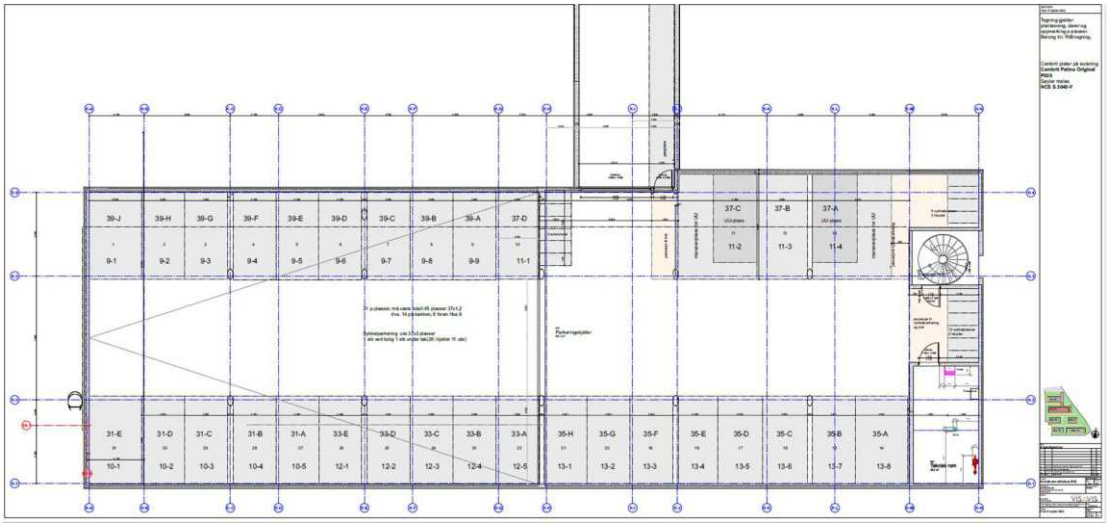
9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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.


BK1
Ny gangveg
Eksisterende gang/sykkelveg
Bussholdeplass
Parkering
Avfall
Felles opphold
Kvartalslek
Offentlig grøntområde
Tomtegrenser
Heimdal bolig
1:500
Solsletta BK2
Landskapsplan med særskilt bruksrett
Norconsult
5208773
L-10-00-05
B01
1:500
0 10 20 30 40 50 m



ORDENSREGLER FOR SOLSLETTA 2

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det er formodning om at det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300 – 0700. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Det skal ikke benyttes støyende maskiner, som f.eks. vaskemaskiner, tørketromler, o.l. mellom kl. 2300 og 0800. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Se for øvrig punkt 8a**)**.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Løse gjenstander som kan bli tatt av vinden skal ikke oppbevares utendørs.
- at parkeringsplass ikke benyttes til lagring av søppel. Beboer står selv ansvarlig for at private eiendeler kun opptar plass innenfor de hvite stripene, også vertikalt.

Sameieren skal søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Her vises det til egne retningslinjer som er utarbeidet av styret, ta kontakt for videre informasjon.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, og avfall skal heller ikke fastkiles.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. To områder tiltenkt sykkelparkering er tilgjengelig i parkeringskjeller. Disse kan bli utbedret ved stort behov.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Måker og annet vilt skal ikke mates, det gjelder også mating av småfugl da det er svært tett mellom rekkehusene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på fellesområder og gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Gjesteparkering skal ikke benyttes av seksjonseiers kjøretøy. Spesielle unntak kan innvilges etter søknad til styret, men da i et tidsbegrenset intervall. Unntak kan være leiebil for varetransport eller andre behov.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Dyr skal ikke ankres utenfor bolig på en måte der de kan vandre til naboens eiendom.

7. Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker gjør seg kjent med sameiets ordensregler og godtar disse. Seksjonseier skal registrere kontaktinformasjon til leietaker i beboerportalen til Tobb, eller via styreepost.

8. Andre bestemmelser

a. Grill
Grilling skal foregå på hensynsfull måte, og det skal sørges for at naboer ikke sjeneres. Kullgrill er ikke tillatt på treverk tilknyttet fasaden, og skal foregå minst 2 meter ut fra fasade. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og vurdere dette utover ordensreglene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solsletta 2

Tid: Tirsdag 28.04.2026 - kl.18:00
Sted: Kantina på Brundalen 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

Kr 75.000,- iht budsjett.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Norgespris på ladeanlegg

Styret har sett på energikostndene for sameiet i vinter. Ettersom energiprisene ikke ligger an til å reduseres veldig, vil strømprisen resten av året være noenlunde lik eller høyere enn 50 øre/kWh. Særlig etter sommeren vil trolig prisen stige igjen. Derfor vil det ikke være noe å tape på Norgespris mot dagens spotpris med strømstøtte. I verste fall vil man gå i null, men det mest sannsynlige er at man sparer en del. Styret foreslår derfor å inngå Norgespris på ladeanlegget ut 2026 for å sørge for best mulig pris for de som benytter ladeanlegget. Ev ny avtale om Norgespris for 2027 må vurderes på nytt av styret ved utgangen av året.

Forslag til vedtak: Bestille Norgespris på sameiets ladeanlegg.

Styrets innstilling: Styret innstiller postitivt til å inngå Norgespris på ladeanleget og ønsker å tegne avtale fom mai måned.

5.2 Norgespris på fjernvarme og strøm

Styret har sett på energikostndene for sameiet i vinter. Ettersom energiprisene ikke ligger an til å reduseres veldig, vil strømprisen resten av året være noenlunde lik eller høyere enn 50 øre/kWh. Særlig etter sommeren vil trolig prisen stige igjen. Derfor vil det ikke være noe å tape på Norgespris mot dagens spotpris med strømstøtte. I verste fall vil man gå i null, men det mest sannsynlige er at man sparer en del. Styret foreslår derfor å inngå Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesanlegget ut 2026 for å sørge for best mulig pris for sameiet. Ev ny avtale om Norgespris for 2027 må vurderes på nytt av styret ved utgangen av året. Egne avtaler om Norgespris på anlegget inne i leilighetene må vurderes av den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak: Bestille Norgespris på fjernvarme og strøm til sameiet.

Styrets innstilling: Styret innstiller postitivt til å inngå Norgespris på fjernvarme og strøm og ønsker å tegne avtale fom mai måned.

5.3 Ny kollektiv avtale bredbånd og TV

Dagens avtale med Telia løper frem til 30.06. og styret har innhentet pris fra flere tilbydere på ny leveranse i tillegg til nytt tilbud fra eksisterende leverandør. I den forbindelse har vi undersøkt muligheten for kun å ha bredbånd inkludert i felleskostnadene. Dette da de fleste i dag ikke ser på lineær TV, men betaler for egne strømmetjenester.

Telia Play og lignende tjenester tilbyr kun et utvalg av kanaler og man kan kjøpe til strømmetjenester og flere kanaler. Ved ny kollektiv avtale kun med bredbånd, vil man likevel ha muligheten til å kjøpe til TV-tjenesten som i dag ved å betale en ekstra individuell kostnad.

Tilbudene på fiber alene er også rimeligere enn en totalpakke som inkluderer TV og ligger på alt fra 239,- kr måneden 339,- avhengig av hastighet på leveranse og tilbyder.

Forslag til vedtak: Inngå ny kollektiv avtale med kun bredbånd da dette både er rimeligere og mer fleksibelt for den enkelte.

Styrets innstilling: Styret ønsker å inngå ny avtale fra dagens leverandør Telia på nytt kollektivt bredbånd til sameiet på 1000/1000 Mbps til kr 299,- pr mnd med nye trådløsrutere og 24 måneders binding. De øvrige tilbyderne har 60 måneders binding ifbm etablering av ny fiberkabel til sameiet.

Hastigheten vil dermed økes betraktelig fra dagens 100/100Mbps til en lavere pris og mer valgfrihet for den enkelte.

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: Kirsti Tellefsen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Jon Kristian Rakstang

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Erlend Bang

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.

09.04.2026
Sameiet Solsletta 2
styret

Sameiet Solsletta 2 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		887 196	803 628	887 285	887 285
Inntekter garasjer		74 400	74 400	74 400	74 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		192 696	185 148	192 750	219 400
Andre tillegg	1	49 950	0	0	66 600
Andre driftsinntekter	2	1 741 232	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 945 474**	**1 063 176**	**1 154 435**	**1 247 685**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-8 832	-4 230	-4 230	-10 575
Styrehonorar		-60 000	-30 000	-75 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-81 452	-78 850	-81 455	-85 000
Eksterne honorar	4	-49 620	-8 884	-9 500	-23 900
Drifts- og serviceavtaler	5	-55 794	-19 813	-20 000	-50 000
Vaktmestertjenester		-159 997	-174 468	-190 000	-190 000
Løpende vedlikehold	6	-64 156	-50 438	-20 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 741 251	0	-111 000	-111 000
Elektroniske fellesavtaler		-197 469	-183 545	-192 750	-219 400
Forsikring		-252 420	-230 114	-256 000	-215 000
Energi, felles		-161 066	-172 579	-195 500	-195 500
Andre driftsutgifter	8	-7 549	-4 553	-4 000	-4 400
Sum driftskostnader		**-2 839 606**	**-957 473**	**-1 159 435**	**-1 239 775**
DRIFTSRESULTAT		**105 868**	**105 703**	**-5 000**	**7 910**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 464	13 373	5 000	5 000
Netto finansposter		**15 464**	**13 373**	**5 000**	**5 000**
Resultat før skattekostnad		**121 332**	**119 076**	**0**	**12 910**
Ordinært resultat etter skatt		121 332	119 076	0	12 910
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**121 332**	**119 076**	**0**	**12 910**
Disponering av totalresultat:		121 332	119 076	0	12 910
Overført til annen egenkapital		121 332	119 076	0	0

Sameiet Solsletta 2 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	3 059	0
Periodiserte kostnader		166 000	299 500
Mellomregning Klare Finans	10	17 715	16 515
Opptjente renter		15 464	13 373
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	596 109	483 072
Sum omløpsmidler		**798 347**	**812 459**
SUM EIENDELER		**798 347**	**812 459**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	651 716	530 385
Sum egenkapital		**651 716**	**530 385**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		114 734	253 411
Skyldig off. myndigheter		20	0
Forskudd kunder		14 656	16 515
Påløpte kostnader		17 222	12 149
Sum kortsiktig gjeld		**146 631**	**282 075**
Sum gjeld		**146 631**	**282 075**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**798 347**	**812 459**

Sted:_____, dato:_____

Kirsti Tellefsen Leder	Jon Kristian Rakstang Styremedlem	Odd Inge Dahle Styremedlem

Årsmelding 2025 for Sameiet Solsletta 2

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Solsletta 2 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kirsti Tellefsen
Styremedlem, Odd Inge Dahle
Styremedlem, Jon Kristian Rakstang
Varamedlem, Erlend Bang

Styrets arbeid i siste periode

Styrets oppgaver i 2025 har bestått i løpende drift og løpende vedlikehold av sameiets fellesareal, oppfølging av reklamasjonssaker mot Heimdal Bolig ifbm vanninntrengning på noen enheter med skråtak samt vannlekkasje på varmeanlegg. I tillegg til oppfølging av malerarbeid utført av MTG på fasade iht vedlikeholdsplan og leveransebeskrivelse og øvrige saker som er meldt til styret ila året.

Løpende vedlikehold, herunder:
· Årlig service av tekniske installasjoner (felles varmeanlegg og sprinkleranlegg i p-kjeller, brannalarm/nødlyskontroll)
· Vintervedlikehold med brøyting og strøing og sommervedlikehold med blant annet plenklipping
· HMS-kontroll på av fellesarealer (lekeplasser)
· Øvrige oppgaver knyttet til løpende drift og vedlikehold av fellesareal

Reklamasjonssaker mot utbygger
· Skråtak:
Sameiet har i løpet av året fulgt opp reklamasjon på hus med skråtak som følge av vannlekkasjer i enkelthus på rekke 9 og 11. Saken er gjennomgått med utbygger, underleverandører (A. Sørgård og Støren Treindustri), arkitekten og bygningsingeniør. Lekkasjen er vurdert å skyldes feil utførelse av takkonstruksjon iht opprinnelig tegninger, slik at snø har trengt inn og ned i konstruksjon for så å føre til vannlekkasjer ved snøsmelting. Det er utført tiltak iht plantegninger fra bygningsingeniør som skal forhindre ny inntrenging av snø og det er ikke meldt om nye tilfeller i vinteren 25/26.

· Varmeanlegg:
Reklamasjon på varmeanlegget gjelder lekkasje av vann fra anlegget på noen liter pr måned. Vannlekasjen loggføres av styret i teknisk rom av utstyr innkjøpt til dette formålet (vannmåler og PC som kontinuerlig viser og logger tap av vann og lager statistikk som oversendes utbygger ved videre dialog i saken. Saken er meldt og akseptert som reklamasjonssak til Heimdal Bolig. Det har gjennom 2025 og fortsatt i 2026 vært gjennomført undersøkelser og tiltak av underleverandør uten at eksakt årsak til lekkasjen er lokalisert. Styret arbeider videre med saken, og purrer utbygger på fremdrift ved jevne mellomrom da vi ønsker å finne årsaken og løsning på saken så snart som mulig da det medfører ulemper for den enkelte samt anlegget i sin helhet å kontinuerlig ha denne lekkasjen.

Gjennomføring av fasademaling
Sameiet har i løpet av året gjennomført planlagt maling av fasaden.
Arbeidet omfattet:
· Rengjøring og vasking av fasade
· To strøk maling med farge iht FDV
· Oppfølging med SHA-plan og ansvar fra TOBB mtp nedfallssikring og arbeid i stillas og lift på sameiets område.

·Oppfølging av kvalitet på arbeidet som ble utført gjennom prosessen samt sluttbefaring for å sikre arbeid utført iht akseptert tilbud.

Entreprenør: MTG
Kostnad: kr 1.741.250,-.
Arbeidet ble ferdigstilt med de siste punktene i september 2025, og betalingen er gjennomført gjennom enkeltvis belastning via ekstraordinær felleskostnad til den enkelte seksjonseier iht sameiebrøk.

Sameiets driftsregnskap viser et resultat på 121.332,-, som er noe bedre enn budsjettert og skyldes noe lavere kostnader på drift-/vedlikehold samt lavere kostnad til vaktmestertjeneste enn budsjettert.

Felleskostnadene er økt for 2025 for å dekke økning i løpende kostnader til sameiet.
For 2026 er felleskostnadene marginalt justert opp med ca 60 kr pr enhet totalt kr 150, -/mnd som skyldes ny kontigent til felles Velforening Granås Øst som skal driftes sammen med Solsletta1 og nye sameier i Solsletta Hageby iht leveransebeskrivelse for Solsletta familieboliger.

Planer for kommende år
Styret vil i det kommende året arbeide videre med:
· Oppfølging av reklamasjonssak på varmeanlegg
· Gjenoppbygging av plenareal som er skadet ifbm bruk av lift ved arbeid på tak knyttet til
reklamasjonssak samt arbeidsbrakker til A. Sørgaard og MTG ved som har
· Se på vedlikeholdsplan for de kommende årene etter utløp av garanti på bygningsmasse

· Behandling av eventuelle innkomne forslag fra beboerne

Styret i Sameiet Solsletta 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solsletta 2 tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Kantina på Brundalen skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Buch Reiten (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Foreslår Jon Kristian Rakstang.

Vedtak:
Valgt ble: Jon Kristian Rakstang

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

Vedtak:
Valgt ble: Marte Solberg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

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

Kr 75.000,- iht budsjett.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 75.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Norgespris på ladeanlegg

Styret har sett på energikostndene for sameiet i vinter. Ettersom energiprisene ikke ligger an til å reduseres veldig, vil strømprisen resten av året være noenlunde lik eller høyere enn 50 øre/kWh. Særlig etter sommeren vil trolig prisen stige igjen. Derfor vil det ikke være noe å tape på Norgespris mot dagens spotpris med strømstøtte. I verste fall vil man gå i null, men det mest sannsynlige er at man sparer en del. Styret foreslår derfor å inngå Norgespris på ladeanlegget ut 2026 for å sørge for best mulig pris for de som benytter ladeanlegget. Ev ny avtale om Norgespris for 2027 må vurderes på nytt av styret ved utgangen av året.

Vedtak:
Styret bestiller Norgespris på ladeanlegg. Enstemmig.

5.2 Norgespris på fjernvarme og strøm

Styret har sett på energikostndene for sameiet i vinter. Ettersom energiprisene ikke ligger an til å reduseres veldig, vil strømprisen resten av året være noenlunde lik eller høyere enn 50 øre/kWh. Særlig etter sommeren vil trolig prisen stige igjen. Derfor vil det ikke være noe å tape på Norgespris mot dagens spotpris med strømstøtte. I verste fall vil man gå i null, men det mest sannsynlige er at man sparer en del. Styret foreslår derfor å inngå Norgespris på fjernvarme og strøm i fellesanlegget ut 2026 for å sørge for best mulig pris for sameiet. Ev ny avtale om Norgespris for 2027 må vurderes på nytt av styret ved utgangen av året. Egne avtaler om Norgespris på anlegget inne i leilighetene må vurderes av den enkelte seksjonseier.

Vedtak:
Styret bestiller Norgespris på fjernvarme og strøm. Enstemmig vedtatt.

5.3 Ny kollektiv avtale bredbånd og TV

Dagens avtale med Telia løper frem til 30.06. og styret har innhentet pris fra flere tilbydere på ny leveranse i tillegg til nytt tilbud fra eksisterende leverandør. I den forbindelse har vi undersøkt muligheten for kun å ha bredbånd inkludert i felleskostnadene. Dette da de fleste i dag ikke ser på lineær TV, men betaler for egne strømmetjenester.

Telia Play og lignende tjenester tilbyr kun et utvalg av kanaler og man kan kjøpe til strømmetjenester og flere kanaler. Ved ny kollektiv avtale kun med bredbånd, vil man likevel ha muligheten til å kjøpe til TV-tjenesten som i dag ved å betale en ekstra individuell kostnad.

Tilbudene på fiber alene er også rimeligere enn en totalpakke som inkluderer TV og ligger på alt fra 239,- kr måneden 339,- avhengig av hastighet på leveranse og tilbyder.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt å gå for styrets innstilling.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Kirsti Tellefsen

Stiller til valg: Jon Kristian Rakstang

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Jon Kristian Rakstang

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Jon Kristian Rakstang

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Magnus Storholt

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Erlend Bang

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Marte Sømo Sørberg

Protokoll for Sameiet Solsletta 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Buch Reiten (sign.)	29.04.2026
Sekretær	Jon Kristian Rakstang (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Marte Sømo Solberg (sign.)	29.04.2026

Vedtekter
for
Velforeningen Granås Øst

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.11.22

§ 1 Navn

1.1
Foreningens navn er Velforeningen Granås Øst

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, felles veger og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2
Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3
Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1
Velforeningens område er definert jfr. Vedlagte kart – kartet følger som **vedlegg 1** til vedtektene. Det tas forbehold om endringer i kartet etter hvert som velforeningen utvides.

Inntil hele feltet er ferdigstilt innehar utbygger, Granås Øst AS, grunnbokshjemmelen til velforeningens område, jfr **vedlegg 1.**

§ 4 Juridisk person

4.1
Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ Pliktig medlemskap

5.1
Samtlige eiere til enhver tid av seksjoner i Sameiet Solsletta 1, Sameiet Solsletta 2 og ytterligere utbygde felt i Granås Øst.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2
Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1
Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2
Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold lekeplasser
- Eiendomsskatt
- Brøyting, strøing og gressklipping
- Evt. Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§ 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1
Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 Årsmøte

8.1
Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Medlemmene representeres ved styrene i de respektive sameiene i området Granås Øst som bygges ut. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner.

8.3
De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.5
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående år
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7
Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8

Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for
- medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1
Velforeningen skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer. Det skal fortrinnsvis være et styremedlem og ett varamedlem fra hvert av sameiene som bygges ut i Granås Øst og blir medlemmer av velforeningen.
Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartsfasen, jfr vedlegg 1.

10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for

dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8
Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt gi beskjed til forretningsfører om eierskifte.

§ 12 Oppløsning

12.1
Velforeningen Granås Øst kan ikke oppløses.

Vedlegg 1:

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Granås Øst AS, innehar styrevervene i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstillelse av hele boligområdet. Interimsstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av sameierne i denne perioden.

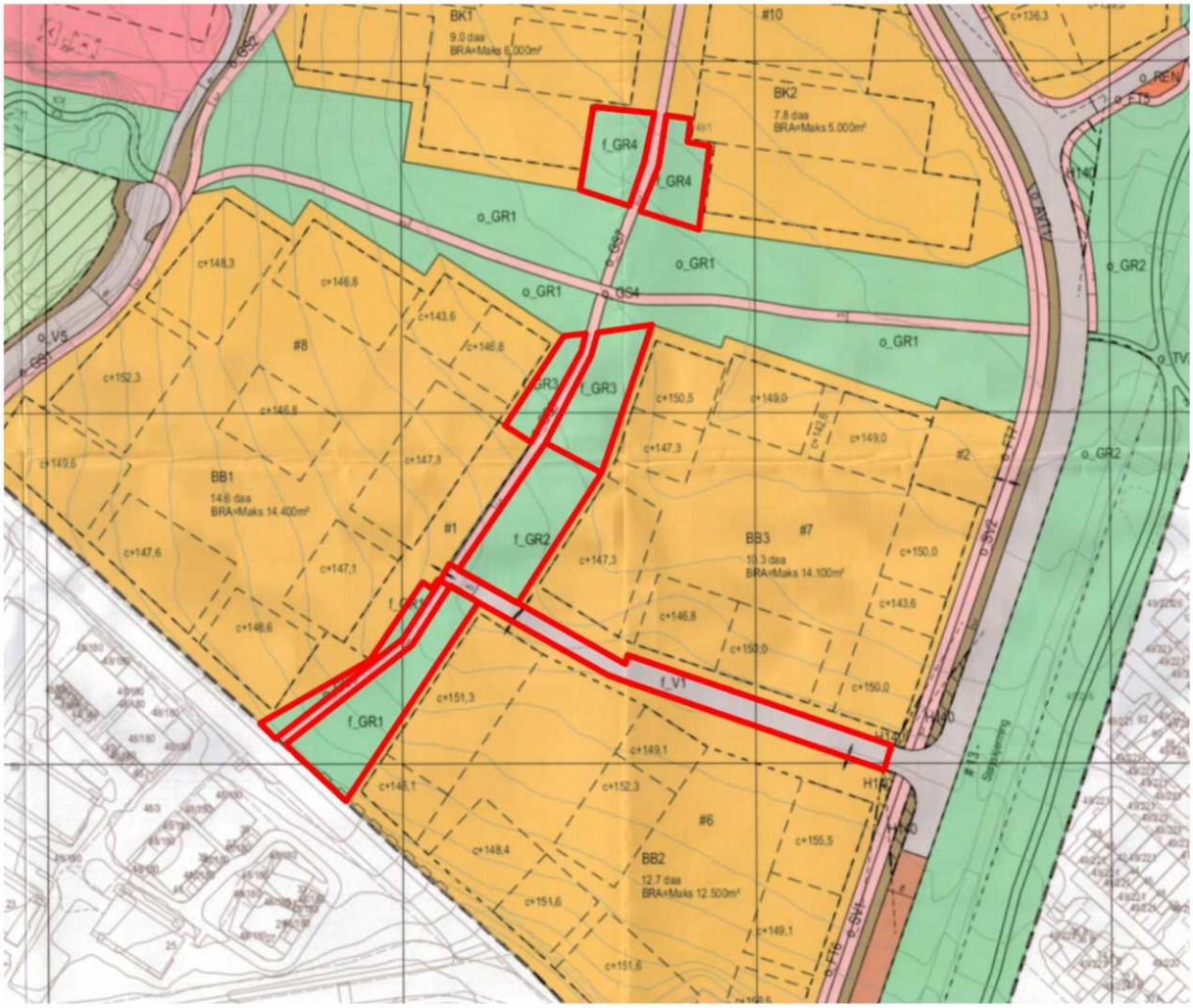
   Etter hvert som sameiene ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra sameiene.

2 Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3 Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4 Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg jf. § 3.


BK1
9.0 daa
BRA=Maks 6.000m²
#10
BK2
7.8 daa
BRA=Maks 5.000m²
f_GR4
f_GR4
o_GR1
o_GS3
o_GR1
o_GR1
o_GS4
o_GR1
o_V5
o_GS1
#8
f_GR3
f_GR3
BB1
14.6 daa
BRA=Maks 14.400m²
#1
f_GR2
BB3
#7
10.3 daa
BRA=Maks 14.100m²
#2
o_GR2
o_GR2
o_TV1
o_FT1
o_SV2
f_V1
f_GR1
#6
BB2
12.7 daa
BRA=Maks 12.500m²
o_FT6
o_SH1
o_REN
o_FT5
H140
o_GR2
#13
Statsvinnveg

Velforeningens styre

Velforeningens styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder: for 2 år Geir Paulsen

Styremedlemmer for 2 år: Raymond Nordskag

Trondheim, den

_____ _____

Geir Paulsen Thomas A. Granlund

_____

Kirsti Tellefsen


49/295
49/293
Bønesvegen
49/290
49/301
49/291
49/300
49/316
Bønesvegen 31
49/319
Bønesvegen
Bønesvegen
Bønesvegen
49/343
49/296
49/344
49/340
49/342
49/248
49/180
49/341

Arkitektene VIS-À-VIS AS

Nordregate 6
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/87098 oppgis ved alle henvendelser		05.07.2023

Granås Øst, ferdigattest for rekkehus BK2, gnr/bnr 49/316, adresser Bonesvegen 31, 33, 35, 37, 39, 41

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/316/0/0
Bygningsnummer:	,
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 19.06.2023.

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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARKITEKTENE VIS-A-VIS AS

Beddingen 14
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-19/83438 oppgis ved alle henvendelser	ACN	30.12.2019

Granås øst, rammetillatelse for oppføring av 37 rekkehus med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/300/0/0	
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE VIS-A-VIS AS	
Tiltakshaver:	GRANÅS ØST AS	
Vurdert dispensasjon:	PBL	§29-4 for gesimshøyde pulttak
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§4.1.1 plassering av bygg utenfor byggegrense og bestemmelsesområde #10

VEDTAK

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

Vi viser til plan- og bygningsloven (PBL) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra PBL§29-4 og reguleringsbestemmelse §4.1.1 etter plan- og bygningsloven § 19-2. Byggesakskontoret godkjenner avkjørsel (som regulert) fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

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

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRANÅS ØST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 17.10.2019. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder 37 rekkehus med parkeringskjeller samt dispensasjon for gesimshøydeoverskridelse på pulttak, for enkelte overskridelser av regulert byggegrense og at parkeringskjeller ligger noe utenfor bestemmelsesområde #10 slik det er vist på plankart.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som framtidig kombinert bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20130067, stadfestet 15.06.2017. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt BK2).

Privatrettslige forhold

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

Naboer

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

Byggeprosjektet

Prosjektet ligger i fortsettelse østenfor et tilsvarende regulert, omsøkt og godkjent rekkehusområde (BK1). Samme type boliger er nylig godkjent, og kommunen finner at også dette prosjektet fyller krav, bl.a. til estetikk og arkitektur etter PBL. § 29-2.



Rekkehusene ligger i delvis fallende terreng. Enkelte av rekkene har tre etasjer, andre to, over bakken. Valget av pulttak medfører at øverste gesims ligger noe høyere enn normalt tillatt mønehøyde på 9m slik det framgår av pbl § 29-4 (gesimshøyde er ikke angitt på reguleringsplankartet for de to nevnte rekkehusfeltene).

Som for BK1 er det nødvendig å vurdere dispensasjon for høydeoverskridelsene, samt plassering utenfor byggegrenser og bestemmelsesområde.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4 for høyde og fra reguleringsbestemmelse § 4.1.1 som angir at bebyggelsen skal være plassert innenfor byggegrenser og bestemmelsesområde.

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

Ansvarlig søker beskriver dispensasjon slik:

SØKNAD OM DISPENSASJON – Granås Øst BK1 – Plassering av bebyggelse.
Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplanens **§4 Bebyggelse og anlegg 4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg** pkt. 4.1.1 Plassering av bebyggelse. *Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Justering av byggegrensene kan vurderes, såfremt solforhold og andre hensyn blir ivaretatt.*

Løsning og begrunnelse: Det er prosjektert 37 rekkehus fordelt i 6 forskjellige rekker (heretter kalt rekke 8 - rekke 13.). Fordeling av boliger og boligtyper er gjort utifra optimal plassering innenfor byggegrensene, mht lys, grøntområder og utsikt. Det er lagt opp til et tun mellom rekke 10 og 11. I tillegg har vi laget et mellomrom mellom rekke 12 og 13. For å få 8 meter mellom rekke 12 og 13 så havner rekke 13 ca.0,5 meter utenfor byggegrensa mot vegen (mot øst). Ved å få til 8 meter mellom husene kan vi etablere vindu på gavlveggen, noe som gir ekstra kvaliteter for endehusene. Dette er også en avstand som gjør at det blir et rom mellom husene og ikke kun en passasje. Overskridelsen på østenden gir ikke skygge for noen av de øvrige rekkehusene.

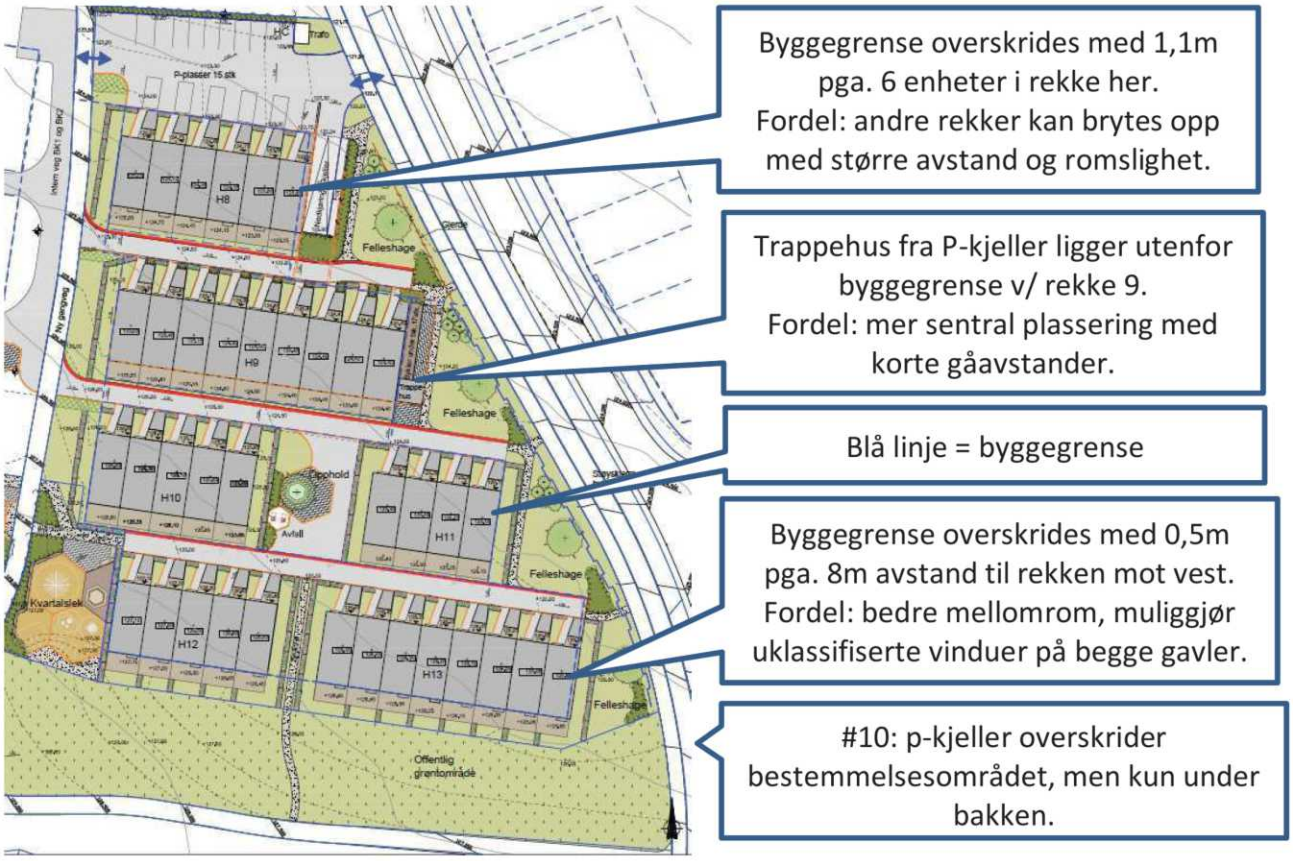
Rekke 8, øverst i feltet har stue i plan 2. Disse boligene får god utsikt fra stueetasjen. Det er lagt inn 6 boliger i denne rekken. Det gjør at rekken ligger ca.1,1 meter utenfor byggegrensen mot øst, mot vegen og nedkjøringen til p-kjeller. Ved å utnytte feltet øverst i område noe over maksimalt ift. Byggegrenser, frigjør vi plass lenger ned i feltet. Disse husene gir ikke skygge for videre bebyggelse. De skjermer derimot mot atkomstvegen. Siktlinjer i forhold til atkomst og trafikk er ivaretatt. Forholdet til gangvegen mellom BK1 og BK2 er som regulert. Vi ligger mao over byggegrensen med to av rekkene og disse er utvidet mot øst, mot vegen. Dette frigjør plass til grøntareal mellom fire av rekkene. Totalt sett ligger BRA innenfor regulert utnyttelse.

P-kjeller under rekke 9 ligger med enden av kjelleren utenfor #10. Arealet som er utenfor utgjør ca. 70 m^2 og strekker seg ca. 4,1 meter over byggegrensen. P-kjelleren ligger under bakkenivå. Det er rasjonelt å legge p-kjelleren denne vegen og kun under det ene huset. Dette gjør at vi får minimalt med areal som må overdekkes med terreng. I tillegg gjør det at vi får en p-kjeller som kan være med liten stigning. Overskridelsen av byggegrensen er mot øst, mot vegen. Det er inne på eget areal. Trappehuset ned til p-kjelleren vil også bli liggende utenfor byggegrensene. Dette gir ikke skygge til noen av boligene. Utomhusplanen viser hvordan trappehuset blir liggende sentralt blant rekkene. Å legge trappehuset på denne enden kontra vestsiden vil gi mest likeverdige avstander fra alle boliger.

Fordeler og ulemper:
Vi mener vist løsning gir best løsning iht fordeling av boliger i feltet. Overskridelse av byggegrenser mot øst vil ikke ha negative konsekvenser for de øvrige boligene i feltet. Det gir grønne pusterom i rekkene, noe som gir mer lys og luft, som kommer alle boligene til gode. Støyproblematikken må håndteres med støyskjerm og det at man kommer ca.0,5-1,1 meter nærmere har liten konsekvens. Frisiktlinjer for trafikken er avklart i rekke 8 og for rekke 13 er dette ikke relevant. For rekke 9 og P-kjeller gir dette den mest effektive og rasjonelle løsningen av p-kjelleren. Vi får minst mulig grøntareal med p-kjeller under.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:
Utifra ovennevnte argumentering mener vi at vist løsning ikke gir negative konsekvenser for feltet.

Vi viser til situasjonskart hvor omfanget av overskridelsene framkommer tydeligere:



Kommunen finner at argumentene for de valgte grepene er gyldige mht. vilkårene i pbl § 19-2. Det å legge en sjette rekkehusenhet til den øverste rekken gir bare en liten overskridelse og da i retning hovedveg og inn mot p-kjellernedkjøring, uten andre nevneverdige ulemper enn selve byggegrenseoverskridelsen. Når dette muliggjør bedre mellomrom og frie uteområder nedover i feltet, blir det en klar overvekt av fordeler, og med en relativt sett liten grad av tilsidesettelse.

Trappehuset ligger etter kommunens syn greit plassert på gavlen av rekke 9. Grunnflaten er liten og man får iht. søkers redegjørelse kortere gåavstander til husene. Kommunen tar søkers argumenter om innfridde vilkår etter §19-2 til etterretning.

Man har valgt å øke mellomrommet mellom de to siste husrekkene til branntrygge 8m, noe som gir anledning til å legge inn uklassifiserte, vanlige åpningsvinduer, på begge de to inneklemte gavlene. Mellomrommet blir også marginalt mer romslig, men på bekostning av en halvmeter overskredet byggegrense mot øst. Kommunen finner at dette er en liten overskridelse og at fordelene som beskrevet fra søker er klart større enn eventuelle ulemper.

Parkeringskjelleren kommer noe utenfor byggegrense og bestemmelsesområde #10, men i sin helhet under bakkeplan. Dette gir ifølge søker en mer rasjonell utforming av p-kjeller med totalt sett mindre areal som må ligge under jordsmonn. Overskridelsen på ca. 70 m2 anses liten sammenlignet med hele utbyggingsområdets areal. Det er få/ingen ulemper slik kommunen ser det. Vilkår for å gi dispensasjon anses innfridd.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven for gesimshøyder:

Det søkes om dispensasjon fra Pbl.§ 29.4.

Løsning og begrunnelse: Pbl.§ 29.4 sier «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*»

Det er ikke angitt byggehøyder i plankart eller bestemmelser. Pbl. §29.4 gjelder. I reguleringsbestemmelsenes §4 Bebyggelse og anlegg 4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg, pkt. 4.1.3 Byggehøyder står det «*Bebyggelsen kan føres opp til tillatt høyde som er angitt på plankartet.*« Det står videre i 4.8 Boligbebyggelse BK2 pkt.4.8.2. «*Felt BK2 tillates bygd med inntil 3.etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side....*» Illustrasjonsplan som følger reguleringssaken har påførte byggehøyder for området.

Rekke 8 har to etasjer og cotehøyder er på maks +132,30 og laveste 129,65. Ill.planens høyder er 132,0 og +135,0. Høyde fra terreng til maks gesims er 6,1 meter.
Rekke 9 har tre etasjer og cotehøyder gesims maks + 134,88 og laveste +133,58. Ill.planens høyder er +133,0 og +136,0. Mønet på pulttaket ligger 9,28-9,38 meter over terreng.
Rekke 10 har tre etasjer og cotehøyder er maks +135,73 og laveste +134,88. Ill.planens høyder er +137,0. Mønet på pulttaket ligger 9,23-9,33 meter over terreng.
Rekke 11 har tre etasjer og cotehøyder er maks +134,78. Ill.planens høyder er + 136,0. Mønet på pulttaket ligger 9,23-9,33 meter over terreng.
Rekke 12 har to etasjer og cotehøyder er maks +133,2 og laveste +132,7. Ill.planens høyder er + 138,0. Gesims ligger 6,2 meter over terreng.
Rekke 13 har to etasjer og cotehøyder er maks + 132,6 og laveste +132,3. Ill.planens høyder er + 137,0. Gesims ligger 6,20-6,25 meter over terreng.

Feltet er planlagt med rekkehus som varierer i størrelse og utforming. Det er rekkehus med to plan over terreng, rekkehus med to plan over terreng og kjeller samt tre plan over terreng. Plan 3 er med pulttak. Rekkehus med 2 plan har flatt tak og gesims ligger her på ca. 6,1—6,2 meter over terreng. Rekkehus med 3 plan har en mønehøyde på 9,23-9,38 meter over terreng og en gesims på 7,9-8,1 meter over terreng. Dvs. at mønehøyden ligger 0,23-0,38 meter over tillatte høyder i Pbl.§29.4 og gesimsen ligger delvis 0,1 meter over tillatte høyder i Pbl.§29.4.

Halve rekke 9 ligger ca. 1880 mm over cotehøyder i illustrasjonsplanen. De øvrige rekkene ligger under cotehøyder satt i illustrasjonsplanen. Se vedlagt ill.plan.

Boligene er planlagt med bedre romhøyde enn minimum, netto 2,6 meter. Dette gir god romfølelse og er en kvalitet i boligene. Plan 3 som har skråtak har laveste høyde ved gesims på 1,6 m innvendig. Pulttaket gir god romhøyde innvendig og et sprekt uttrykk i fasadene. Området får en variasjon av type leiligheter mht størrelse og området blir variert når deler av boligene går opp i tre etasjer.

Plassering av boliger i terrenget er gjort i samarbeid med landskapsarkitekt. Feltet er planlagt slik at boligene ligger mest mulig på naturlige cotehøyder. Det er tatt hensyn til innsyn, utsyn, dagslys og sol i uteområdet så langt det er mulig i slike tette regulerte områder. I tillegg har maks stigning på atkomstvegene vært styrende for boligenes plassering i terrenget.

Vi viser forøvrig til gitt rammetillatelse for felt BK1 som har samme søknad om dispensasjon og med omtrent de samme høydeavvikene. Felt BK2 er en fortsettelse av rekkehusområdet og er tilpasset felt BK1 mht høyder og boligtyper. Begge feltene sees i sammenheng.

Fordeler og ulemper:
Boligene er plassert i forhold til eksisterende situasjon og i forhold til gode atkomstsituasjoner. Boliger i både to og tre plan gir større variasjon i feltet. Gode romhøyder gir kvaliteter til boligene.

Området ligger ikke til sjenanse for naboer. Høydene vil gi innbyrdes skygge for hverandre, men området er planlagt og bygges ut under ett og er planlagt for best mulig situasjon for hver enkelt bolig. Det gir større kvaliteter for de boligene som får tre etg. enn ulemper for nærliggende boliger. Området er regulert for boliger i tre plan.

Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet:
Det er tatt hensyn til sol, dagslys og utsyn for hver enkelt bolig. Avvik i forhold til illustrerte og lovregulerte boliger er små. Vi mener løsninger er planlagt utifra et helhetssyn og at avvik i forhold til høyder ikke vil få konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Kommunen ser at valget av pulttak kan gi større og mer positiv variasjon mht. formgiving rent arkitektonisk. Samtidig må det presiseres at pulttak ikke har møne, men to ulike gesimser – en øvre (som søker omtaler som pulttakets møne) og en nedre. Plan- og bygningslovens § 29-4 skiller mellom maksimalt tillatt 9m mønehøyde, og maks. 8m gesimshøyde, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Det er det ikke for dette feltet, og heller ikke det tilstøtende BK1 hvor det allerede har vært vurdert og gitt en tilsvarende dispensasjon.

I henhold til målereglene skal disse høydene måles fra øverste gesims på bygget (i dette tilfellet husrekken som helhet), og ned til et beregnet horisontalplan som utgjør gjennomsnittet av planert terreng rundt bygningskroppen. Her gir terrengfallet et ugunstig utgangspunkt, ettersom den øverste gesimsen kommer vesentlig høyere enn om rekkehuset hadde ligget på flatt terreng.

Den visuelle høydevirkningen er imidlertid avbøtende, ved at man ser at rekkeenhetene er avtrappet og følger terrenget med en bedre terrengtilpasning enn om det hadde vært gjort større terrengendringer. Sammenlignet med et alternativt valgt tak, har søker rett i graden av overskridelser på de nevnte 23-38 cm over en tenkt maks. tillatt mønehøyde.



Vi ser at rekkene med tre etasjer og pulttak ligger inne (mellom andre rekker) i eget felt, og skråstillingen av taket gir delvis lavere, delvis høyere skrå gesims mot de tilstøtende husrekkene. Forskjellen vurderes å ha liten negativ effekt, og at den delvis oppheves av fordelen med variasjon i ett ellers tett område.

Grunneier for høyereliggende arealer innenfor samme reguleringsplan har samtykket til prosjektet og det foreligger ingen negative merknader mht. den mindre økningen i høyde sammenlignet med hva man kunne fått dersom det hadde vært valgt saltak med møne. Graden av tilsidesettelse er i et helhetlig perspektiv liten, slik kommunen vurderer det. Samtidig er det en god overvekt av fordeler ved å tillate skråtaket, både innvendig mht. romvirkning, og eksteriørmessig. Ulempene er små, særlig fordi avtrapping av rekkeenhetene følger terrenget, og det dermed blir relativt sett mindre opplevde ulemper som følge av dispensasjonen. Vilkårene etter pbl. § 19-2 vurderes innfridd sett fra kommunens side.

Kommunen legger her til grunn at det er ment øverste gesims, og sånn sett gis det dispensasjon for 123-138 cm over det som er tillatt etter pbl. § 29-4.

Konklusjon:
På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret dispensasjon fra byggegrenser, bestemmelsesområde #10 og for omsøkte gesimshøyder.

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

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

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Foretakene har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

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

- Videre vanlige redegjørelser for ytterligere ansvarsområder, samt redegjørelse for relevante rekkefølgekrav mv.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Arkitektene VIS-À-VIS AS

Nordregate 6
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-20/87098 oppgis ved alle henvendelser	ACN	16.03.2021

Granås øst, igangsettingstillatelse for oppføring av 37 rekkehus med parkeringskjeller

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRANÅS ØST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 02.03.2021. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av oppmåling og utstikking, sprenging og graving samt VA-anlegg. Det er gitt rammetillatelse 30.12.2019 i delegasjonssak BYGG-19/83438-6.

Med søknaden følger dokumentasjon på en rekke ulike forhold inklusive hvordan flere reguleringsbestemmelser og regulerte forutsetninger for gjennomføring er tenkt fulgt. Et tema som har blitt gjenstand for nøye oppfølging fra berørte naboer og ellers i nærområdet er bl.a. kravet i reguleringsbestemmelse §8 til variasjon i valg av trasé for anleggstrafikk.

Søker legger til grunn at felles plan for anleggstrafikk for hele planområdet skal følges. Vi gjengir planen for lettere tilgang for berørte via kommunens innsynsløsning:

Det er laget en faseplan som oppdateres kontinuerlig. Denne planen er koordineres mellom alle aktører innenfor planområdet. Følgende er gjeldende fremover:

- Anleggsveg Syd: Er benyttet i perioden september 2019 – august 2020.
- Anleggsveg nord, via Nermarka: Benyttet fra 1.9.2020 til dags dato. Planlegges benyttes frem til 30.8.2021.
- Anleggsveg Syd: Planlegges benyttet fra 1.9.2021 – 30.8.2022.



Det er ellers lagt fram en plan for ivaretakelse av omgivelsene fra foretaket Promacon AS, COWI har utarbeidet miljøteknisk grunnundersøkelse mht. infrastruktur mens Rambøll har utredet støy, laget overordnet brannteknisk konsept og utarbeidet geoteknisk vurdering. Det foreligger videre framdriftsplan for opparbeiding av grønnstruktur og friområdet – ut fra reguleringsplankrav om at planene for dette skal være godkjent av kommunen.

Dokumentene legges også til grunn for igangsettingstillatelsen fra kommunen og forutsettes ivaretatt gjennom dokumentert (egen)kontroll.

Det er informert om at søknad om teknisk godkjenning av vann- og avløpsplan inkl. håndtering av overflatevann sendes inn medio mars. Kommunen minner om at det er et rekkefølgekrav i reguleringsplanen som lyder:

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.

Byggesakskontoret forutsetter at dette er tilstrekkelig avklart før igangsetting av de omsøkte VA-arbeider som krever kommunal teknisk godkjenning begynner. Vi ber om at søker ettersender kopi av brev om detaljert teknisk godkjenning sammen med en oppdatert framdriftsplan slik reguleringsplanen krever, så snart godkjenningen fra Trondheim kommune Kommunalteknikk (VA) foreligger.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

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

- Dokumentert egenkontroll på ulike områder som gjengitt ovenfor
- Framdriftsplan som angir oppstart av VA-arbeider
- Ettersending av teknisk detaljert godkjenning av VA fra kommunalteknikk

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med kommende ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) mht. teknisk godkjenning av VA-ledning før konkret igangsetting. Hensikten er å unngå ikke-godkjennbare arbeider og at anlegg for VA får ønsket kvalitet.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nye ildsteder i rekkehusene, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Arkitektene VIS-À-VIS AS

Nordregate 6
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-20/87098 oppgis ved alle henvendelser	ACN	20.07.2021

Granås øst, igangsettingstillatelse nr. 2 og 3 for oppføring av 37 rekkehus med parkeringskjeller

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRANÅS ØST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 29.04.2021. Søknaden er komplettert samme dag med anmodning om å se bort fra først mottatte søknad, Vi har deretter mottatt ytterligere en søknad om igangsetting 18.06.2021. Søker viser der til innsending av IG nr. 2 30.04.2021. Disse benevnes hhv. søknad om IG nr. 2 og nr. 3 i følgebrev.

Grunnet forsinkelser i vårt administrative system der faktura for igangsetting nr. 1 brøt inn i arbeidsflyten, samt ferieavvikling har vedtaksskriving dessverre blitt forsinket – men som søker helt rett viser til i PBL. §21-7(5) kan tillatelse anses som gitt etter 3 uker.

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

Søknaden gjelder igangsetting av betongarbeider samt resterende bygningsmessige arbeider, trekonstrusjoner og tekniske anlegg. Det er gitt rammetillatelse 30.12.2019 i delegasjonssak BYGG-19/83438-6.

Ansvarsrett

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

Krav til dokumentasjon

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

- Det er stadig fokus på ulemper for nabolag og langsetter tilstøtende boliggater som følge anleggsarbeidet. Vi minner om å ha best mulige rutiner for at plan for trafikkavvikling og hensyntaken til omgivelsene i anleggsfasen dokumenteres etterfulgt.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med kommende ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) mht. teknisk godkjenning av VA-ledning før konkret igangsetting. Hensikten er å unngå ikke-godkjennbare arbeider og at anlegg for VA får ønsket kvalitet.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Arkitektene VIS-À-VIS AS

Nordregate 6
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-20/87098 oppgis ved alle henvendelser	Anne Cathrine Nessmo	04.02.2022

Granås øst, igangsettingstillatelse #4 for utomhusarbeider til prosjekt med 37 rekkehus og parkeringskjeller

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRANÅS ØST AS
GRANÅS FAMILIEBOLIGER AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 17.01.2022.

Dokumentasjon mottatt samme dato, samt tegnings- og kartgrunnlag fra tidligere søknadsprosess, ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av utomhusarbeider. Det er gitt rammetillatelse 30.12.2019 i delegasjonssak BYGG19/83438-6.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Forutsetninger
Vi tillater oss å minne om til dels omfattende nabohenvendelser knyttet til støy og anleggstrafikk, og ber om at prosjektet informerer nye aktører og ev. underentreprenører om viktigheten av å følge plan for ivaretakelse av omgivelsene (inkl. faseplan for anleggstrafikk).

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med kommende ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) mht. teknisk godkjenning av VA-ledning før konkret igangsetting. Hensikten er å unngå ikke-godkjennbare arbeider og at anlegg for VA får ønsket kvalitet.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes 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.

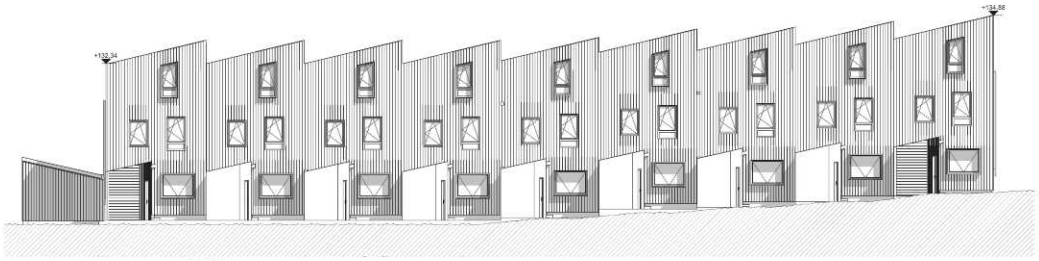
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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.

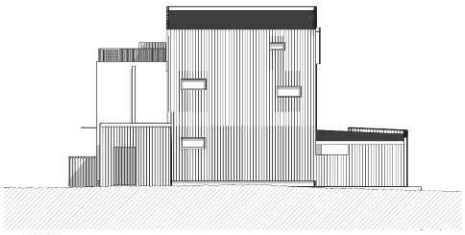
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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.

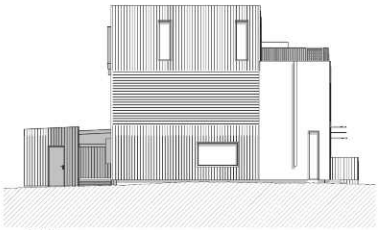
A40-102
Fasader Hus 9



Fasade Nord



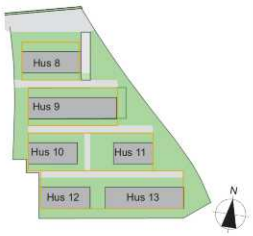
Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:
jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

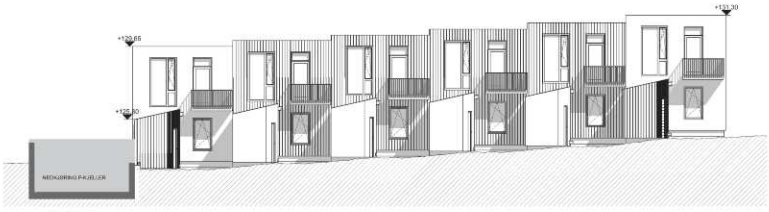
Dato:
30.09.2019

Tegning:
Fasader Hus 9

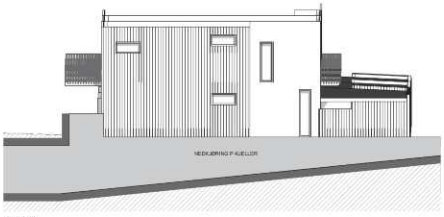
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A40-102

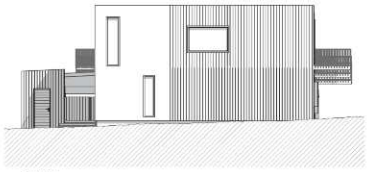
A40-101
Fasader Hus 8



Fasade Nord



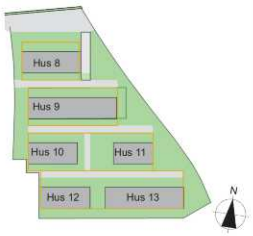
Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Klr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:
jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

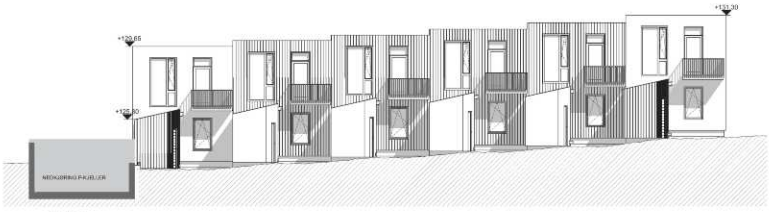
Dato:
30.09.2019

Tegning:
Fasader Hus 8

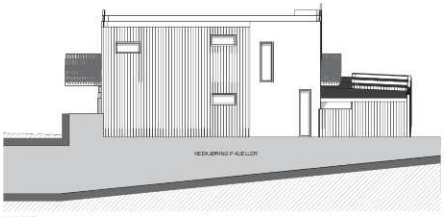
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A40-101

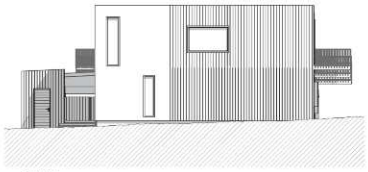
A40-101
Fasader Hus 8



Fasade Nord



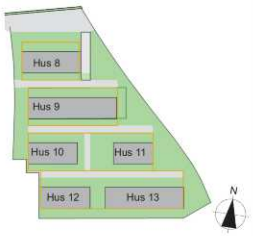
Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Klr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:
jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

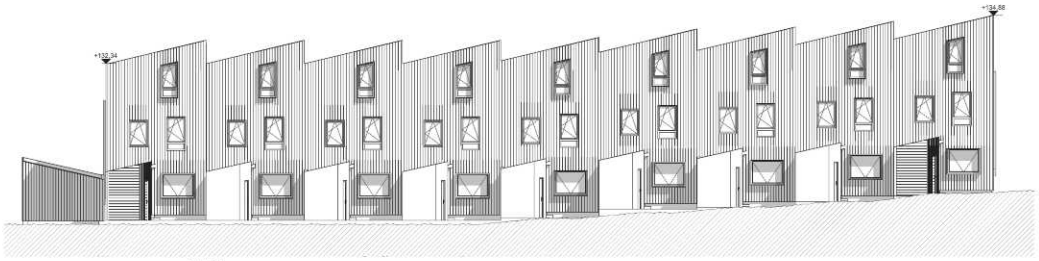
Dato:
30.09.2019

Tegning:
Fasader Hus 8

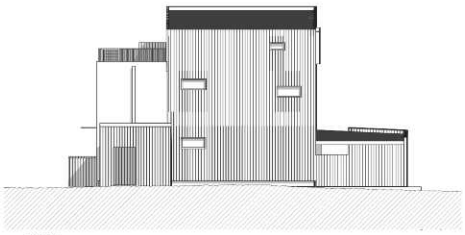
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A40-101

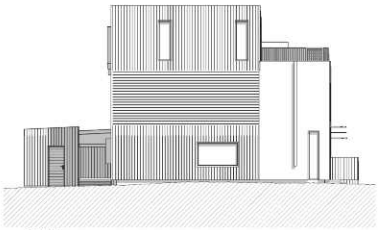
A40-102
Fasader Hus 9



Fasade Nord



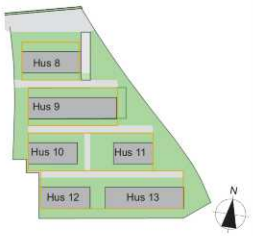
Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll: jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

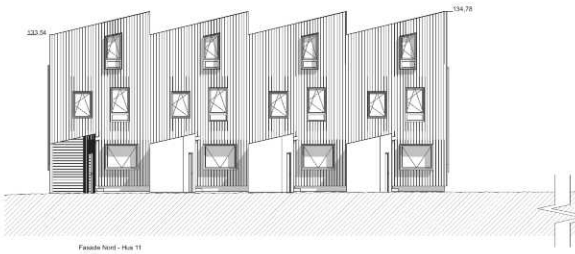
Dato:
30.09.2019

Tegning:
Fasader Hus 9

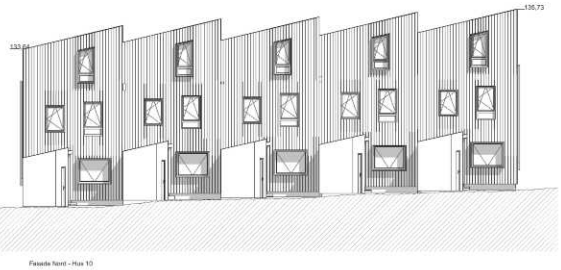
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A40-102

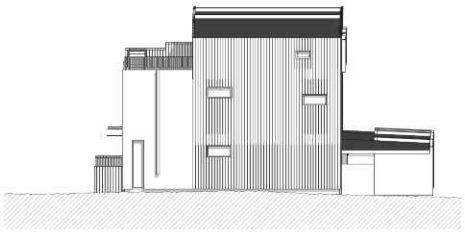
A40-103
Fasader Hus 10 og 11



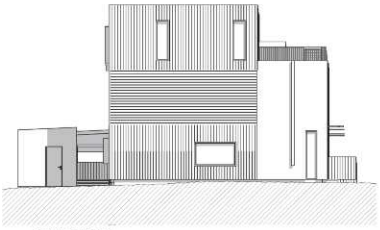
Fasade Nord - Hus 11



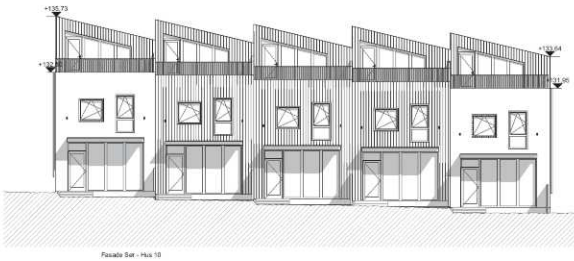
Fasade Nord - Hus 10



Fasade Øst - Hus 10 og 11



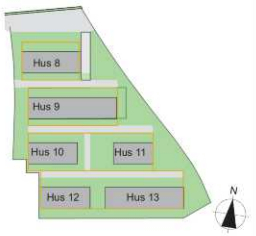
Fasade Vest - Hus 10 og 11



Fasade Sør - Hus 10



Fasade Sør - Hus 11



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Klr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:
jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VIS A VIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

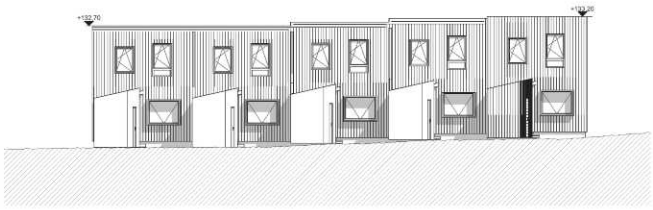
Dato:
30.09.2019

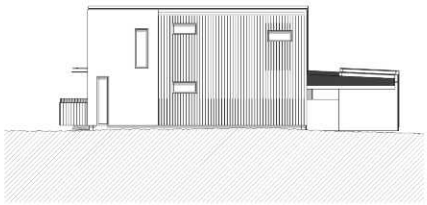
Tegning:
Fasader Hus 10 og 11

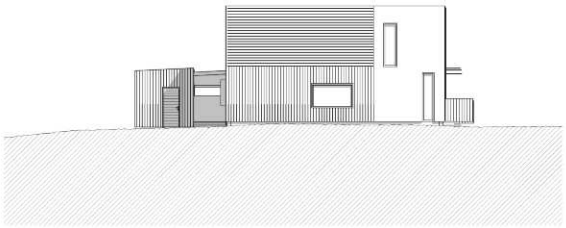
Målestokk:
1:200

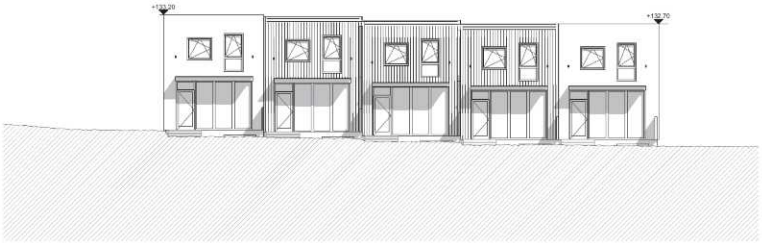
Tegningsnr:
A40-103

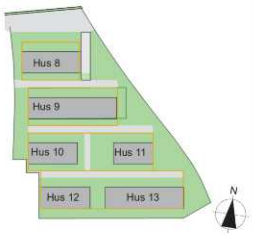
A40-104
Fasader Hus 12











Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:
jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

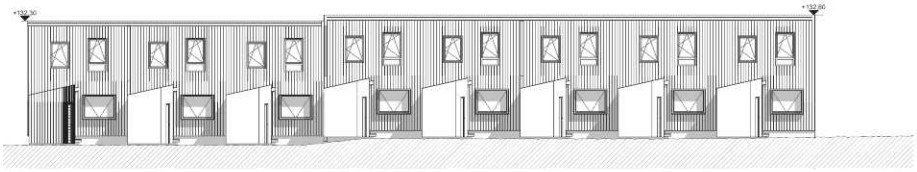
Dato:
30.09.2019

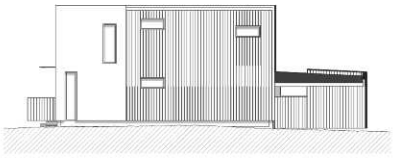
Tegning:
Fasader Hus 12

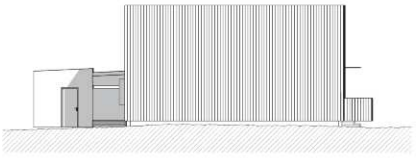
Målestokk:
1:200

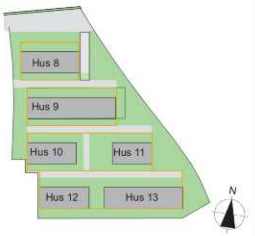
Tegningsnr:
A40-104

A40-105
Fasader Hus 13











Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll: jp

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

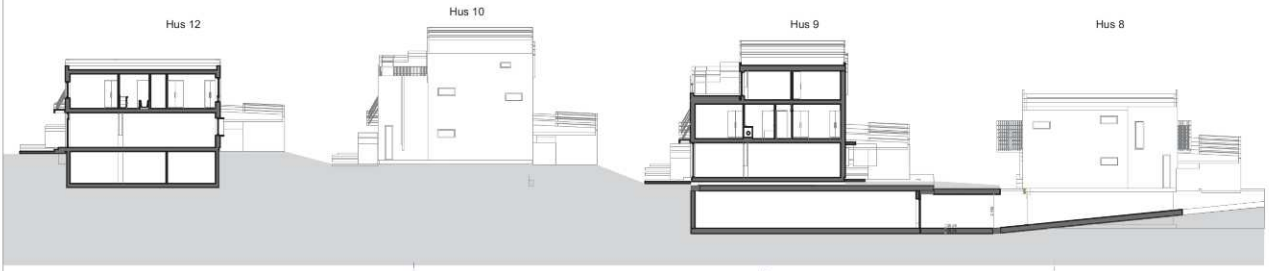
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato:
30.09.2019

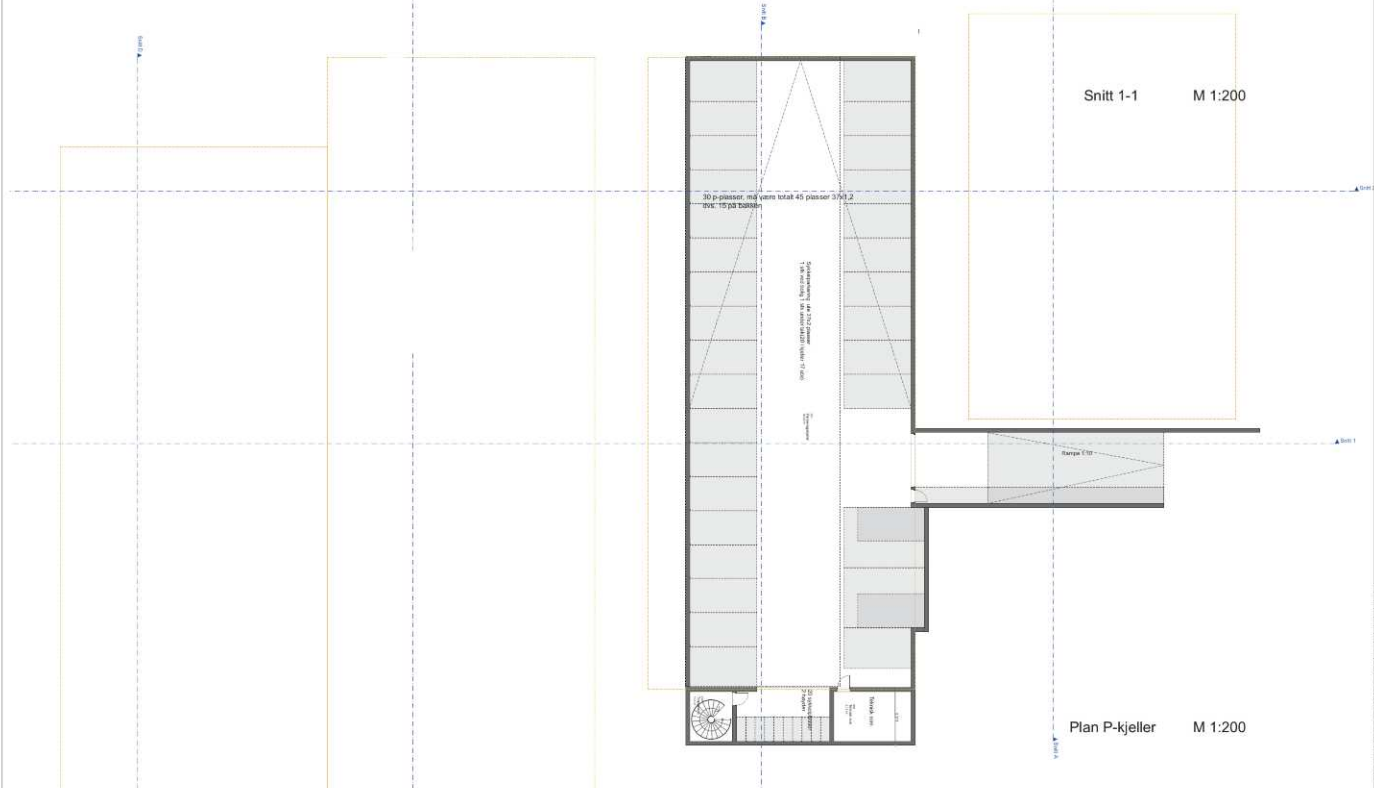
Tegning:
Fasader Hus 13

Målestokk:
1:200

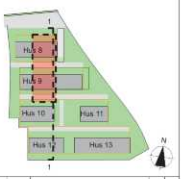
Tegningsnr:
A40-105



Snitt 1-1 M 1:200



Plan P-kjeller M 1:200



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt: **Granås øst rekkehus BK2**

Konstr.ansvarlig: Sign.: | Kontroll: JKOT | II

Oppdragsnr.: 49/300

Tiltakshaver: **Granås Øst AS**
Granås Bolig, Vestre Rosten 99
7072 Heimdal

Prosjekterende: VISAVIS

Rekkehagen 14
7043 Trondheim

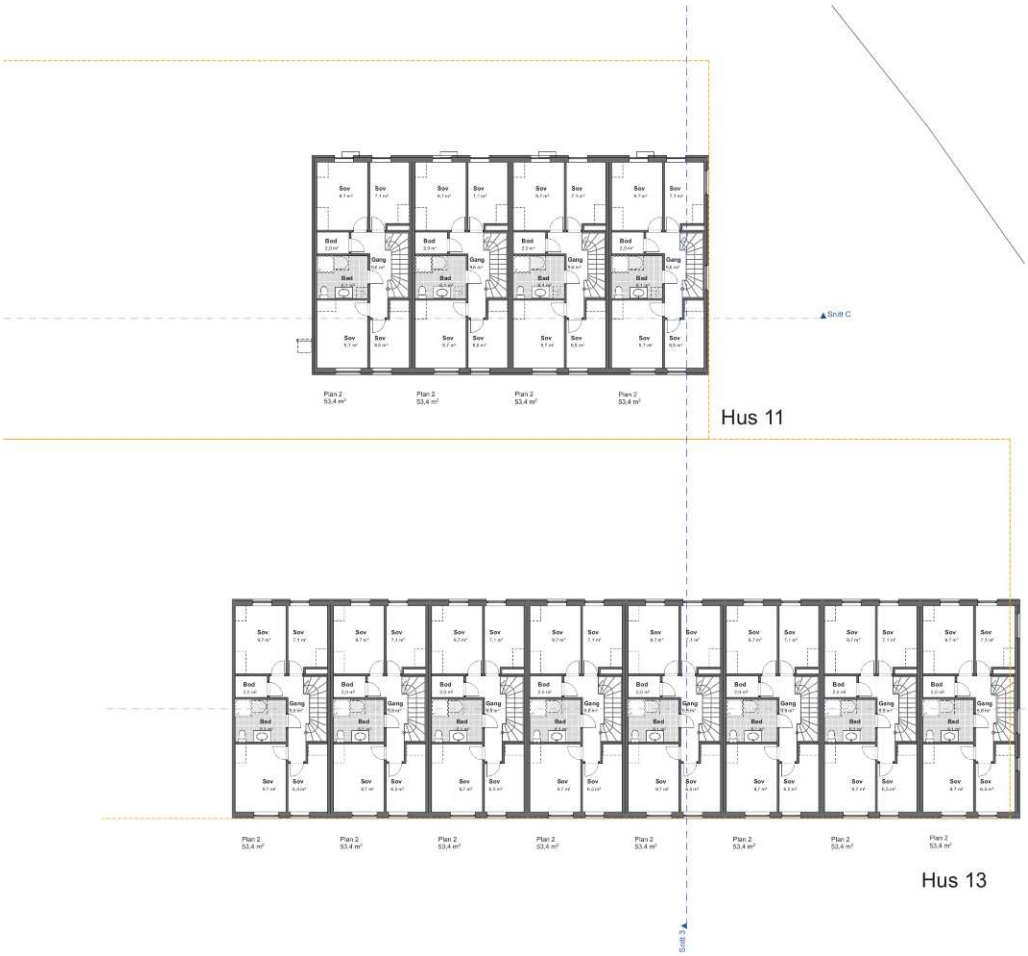
Dato: 15.10.19

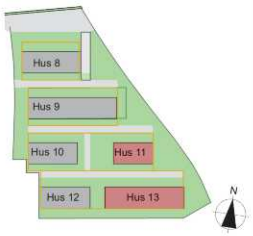
Tegning: Plan og snitt P-kjeller

Målestokk: 1:200

Tegningsnr.: **A21-006**

A21-205
Hus 11 og 13 - Plan 2





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontrol prosjekt:
Sign.: acn
Kontrol: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
Beddingen 14
7042 Trondheim

ARKITEKTENE VISAVIS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 11 og 13 - Plan 2

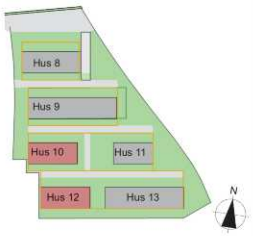
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-205

A21-303
Hus 10 og 12 - Plan 3







Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: acn
Kontroll: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

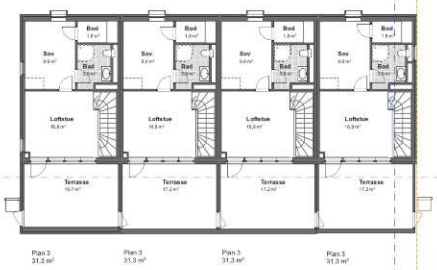
Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 10 og 12 - Plan 3

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-303

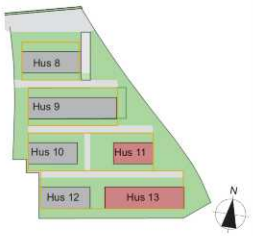
A21-305
Hus 11 og 13 - Plan 3



Hus 11

Hus 13

Snitt 3



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kfc

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: acn
Kontroll: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

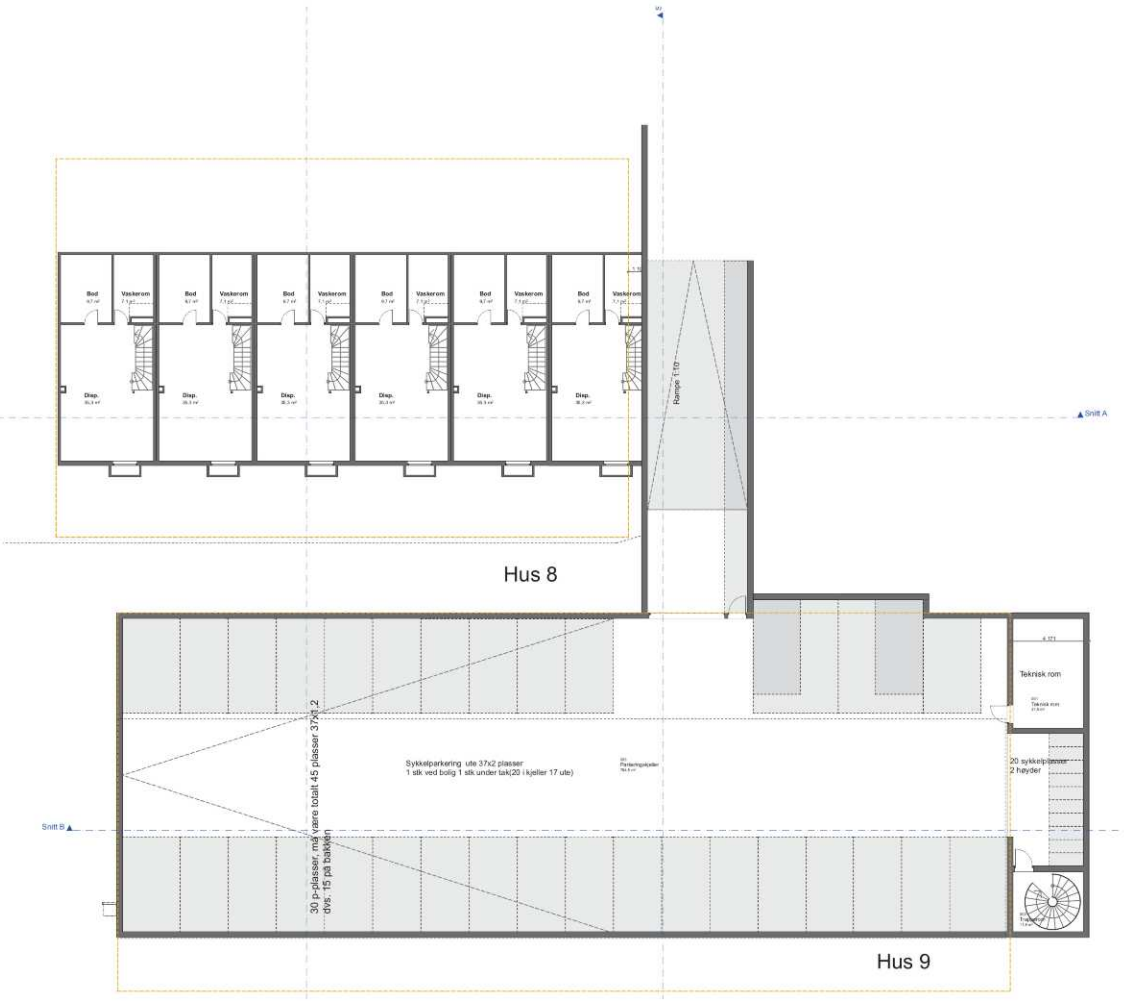
Dato:
15.10.19

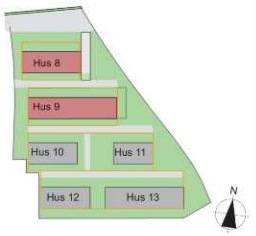
Tegning:
Hus 11 og 13 - Plan 3

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-305

A21-001
Hus 8 og 9 - Plan kjeller





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: acn
Kontroll: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
Beddingen 14
7042 Trondheim

ARKITEKTENE
VIS A VIS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

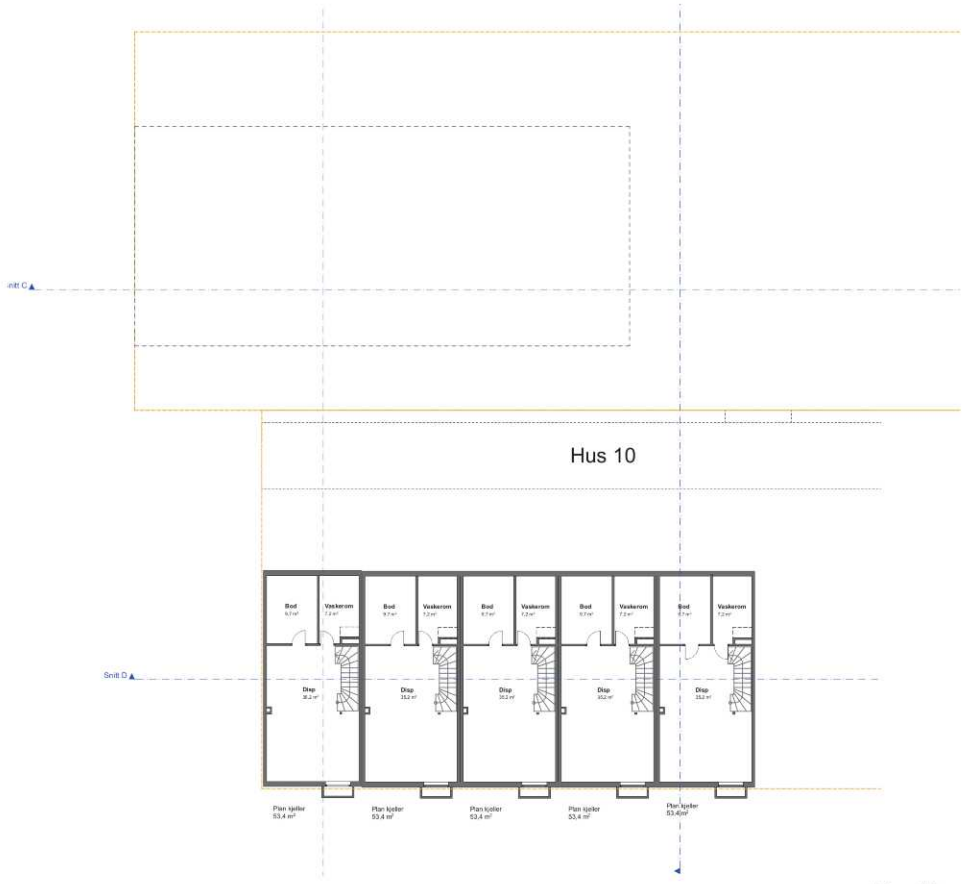
Dato:
15.10.19

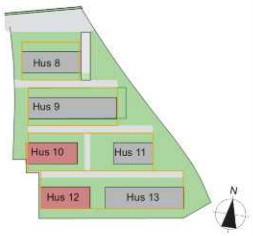
Tegning:
Hus 8 og 9 - Plan kjeller

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-001

A21-003
Hus 10 og 12 - Plan kjeller





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontrol prosjekt:
Sign.: acn
Kontrol: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

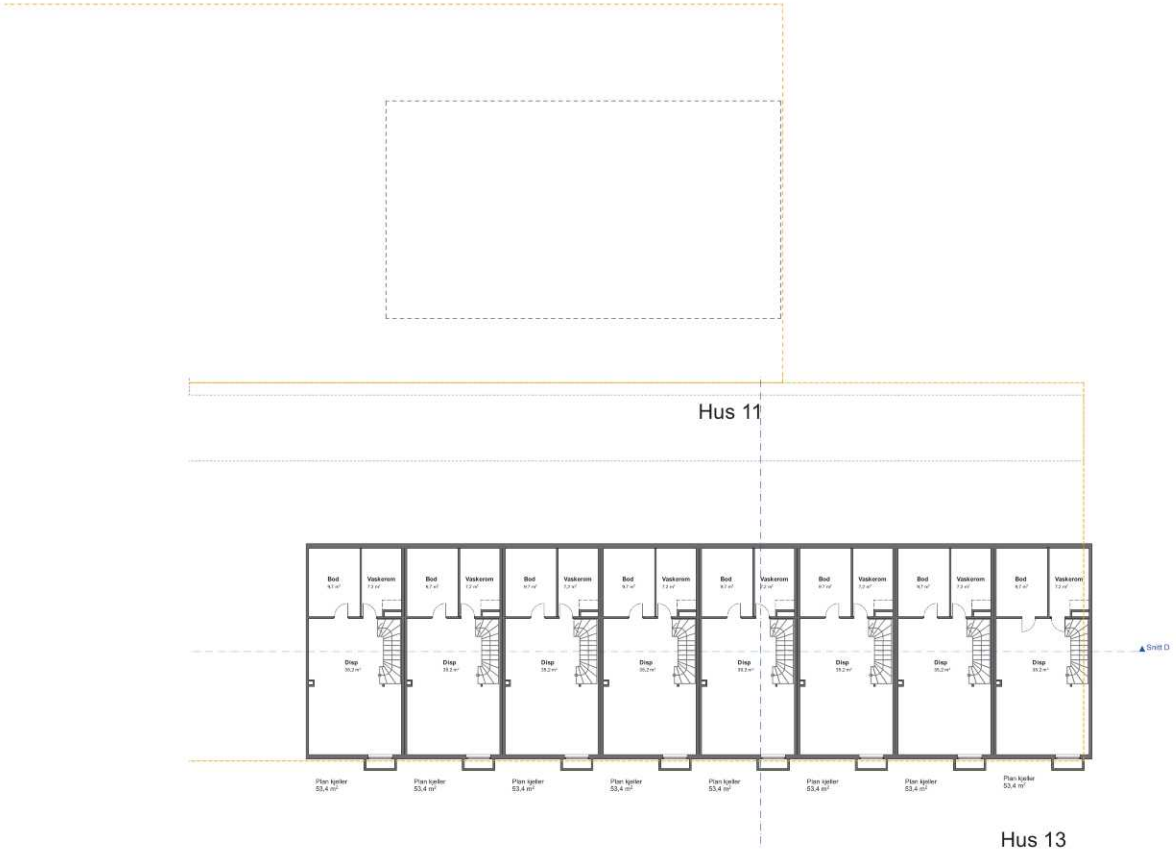
Dato:
15.10.19

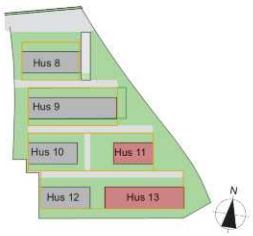
Tegning:
Hus 10 og 12 - Plan kjeller

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-003

A21-005
Hus 11 og 13 - Plan kjeller





Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontrol prosjekt:
Sign.: acn
Kontrol: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

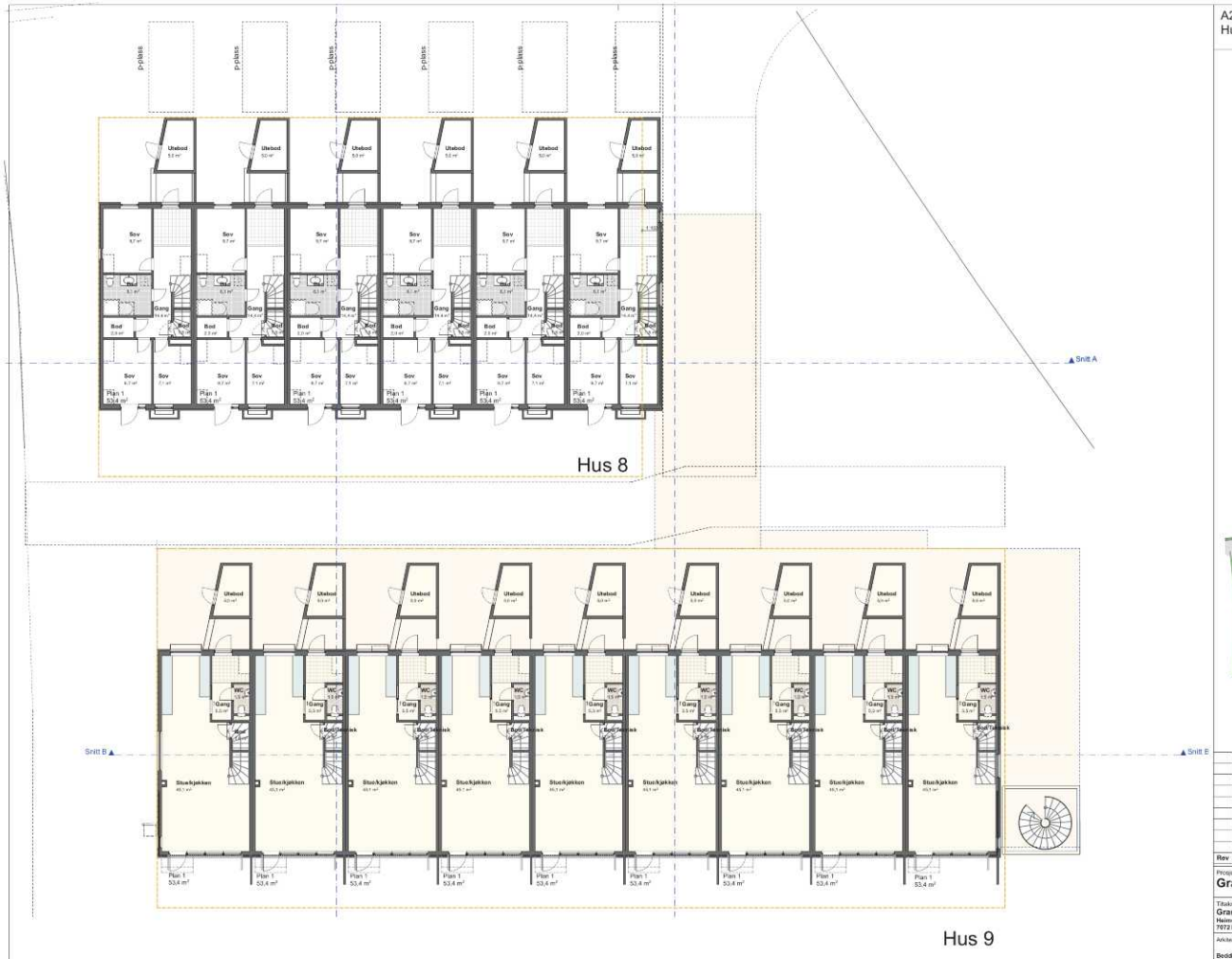
© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato:
15.10.19

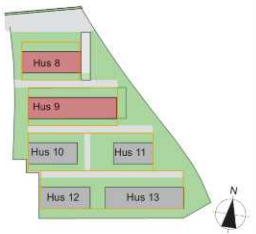
Tegning:
Hus 11 og 13 - Plan kjeller

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-005



A21-101
Hus 8 og 9 - Plan 1



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: acn
Kontroll: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

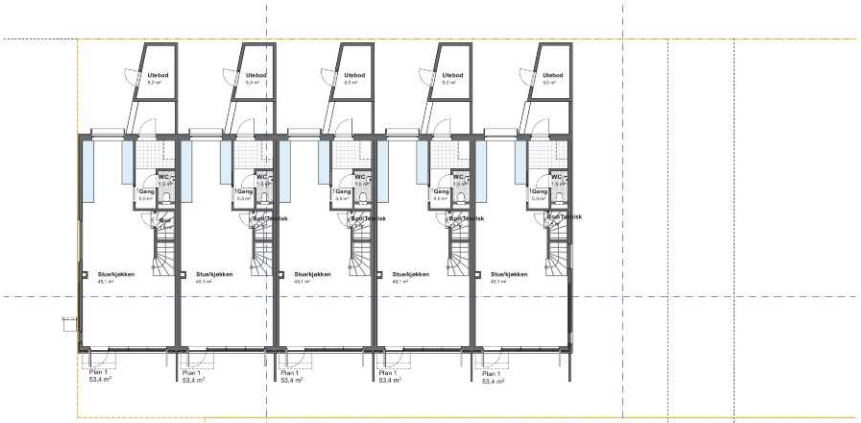
Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 8 og 9 - Plan 1

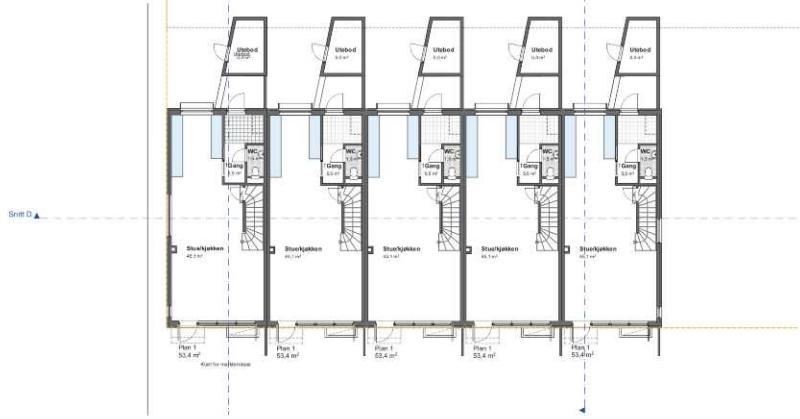
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-101

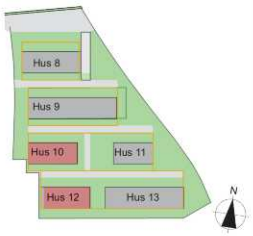
A21-103
Hus 10 og 12 - Plan 1



Hus 10



Hus 12



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontrol prosjekt:
Sign.: acn
Kontrol: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
Beddingen 14
7042 Trondheim

ARKITEKTENE VISAVIS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

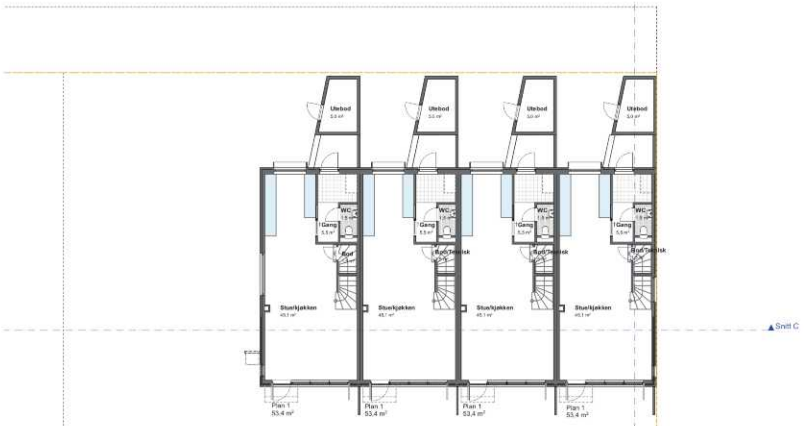
Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 10 og 12 - Plan 1

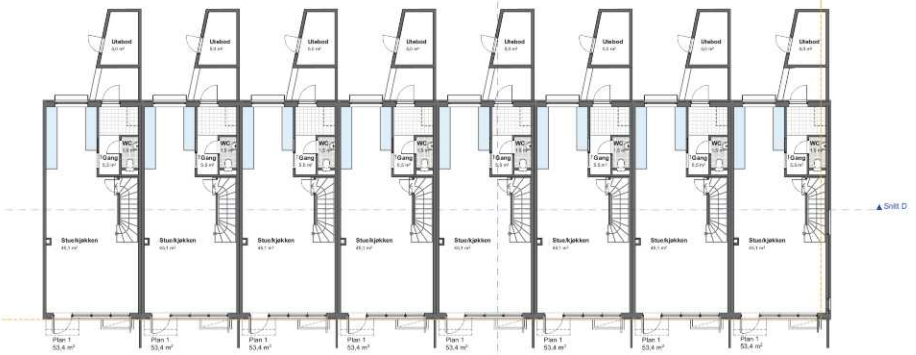
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-103

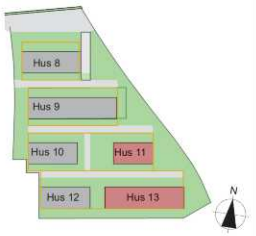
A21-105
Hus 11 og 13 - Plan 1



Hus 11



Hus 13



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Klr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontrol prosjekt:
Sign.: acn
Kontrol: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

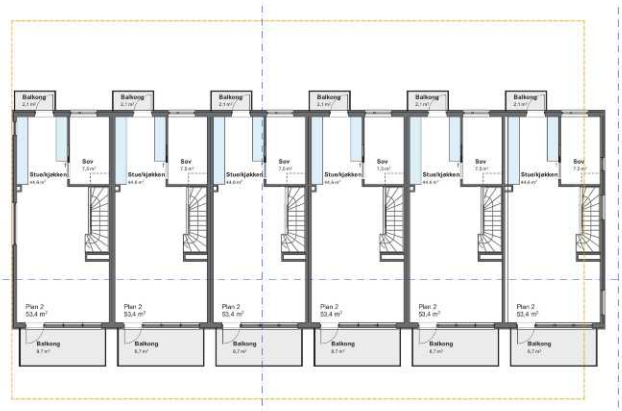
Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 11 og 13 - Plan 1

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-105

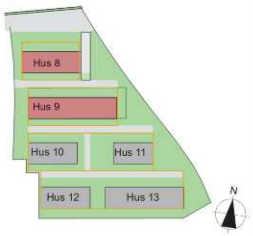
A21-201
Hus 8 og 9 - Plan 2



Hus 8



Hus 9



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: acn
Kontroll: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

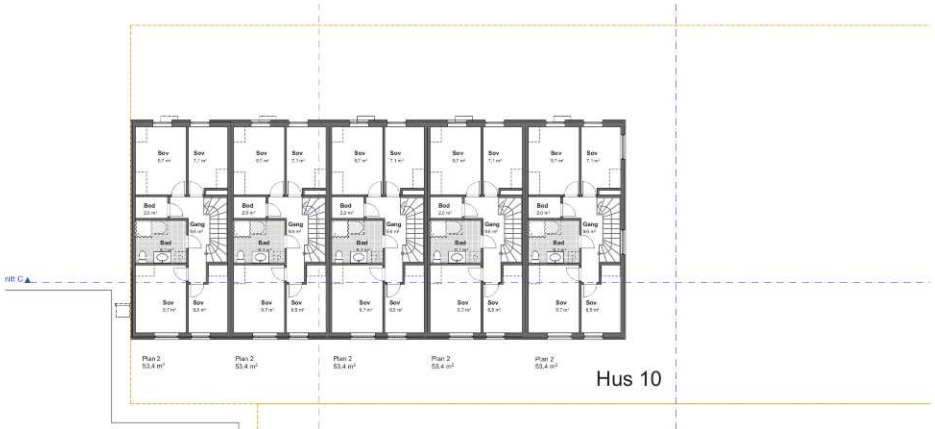
Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 8 og 9 - Plan 2

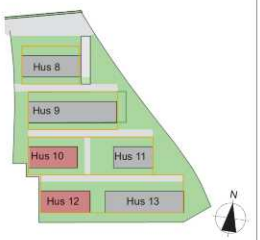
Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-201

A21-203
Hus 10 og 12 - Plan 2







Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontroll prosjekt:
Sign.: acn
Kontroll: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
ARKITEKTENE
VISAVIS
Beddingen 14
7042 Trondheim

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato:
15.10.19

Tegning:
Hus 10 og 12 - Plan 2

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A21-203

A31-101
Lengdesnitt A og B Hus 8 og 9



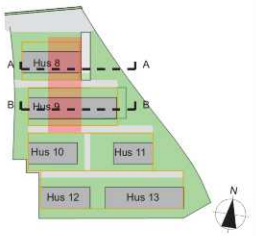
Hus 8

Snitt A-A



Hus 9

Snitt B-B



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Ktr.

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Kontrol prosjekt:
Sign.: acn
Kontrol: jj

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Heimdal Bolig, Vestre Rosten 89
7072 Heimdal

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Arkitekt:
Beddingen 14
7042 Trondheim

ARKITEKTENE VISAVIS

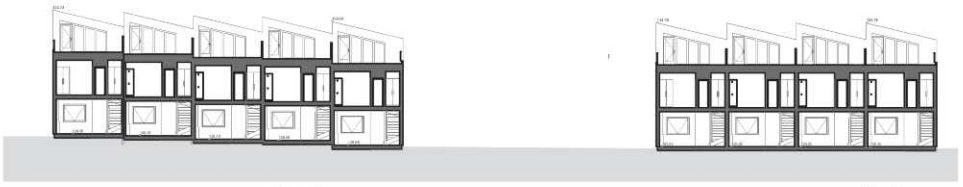
© Alle rettigheter tilhører utførende før prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Dato:
15.10.19

Tegning:
Lengdesnitt A og B Hus 8 og 9

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A31-101



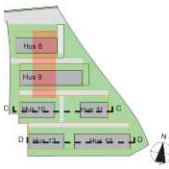
Hus 10 Hus 11

Snitt C-C



Hus 12 Hus 13

Snitt D-D



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Gnr./Bnr./Festenr.:
49/300

Tiltakshaver:
Granås Øst AS
Granås Bldg. Vestre Rosten 99
7072 Heimdal

Prosjektansvarlig:
Rekkehagen 14
7043 Trondheim

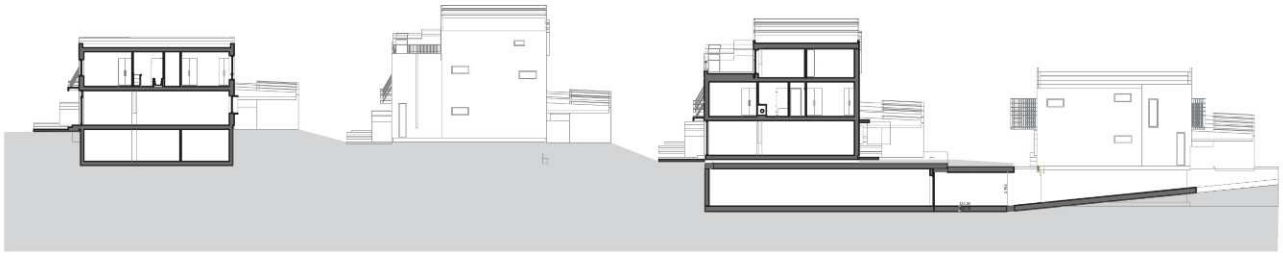
VIS-A-VIS

Dato:
15.10.19

Tegning:
Langdesnitt C Hus 10 og 11,
Langdesnitt D Hus 12 og 13

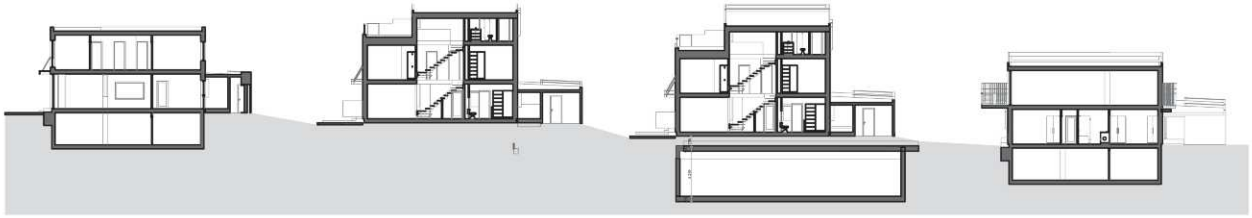
Målestokk:
1:200

Tegningsnr.:
A31-102



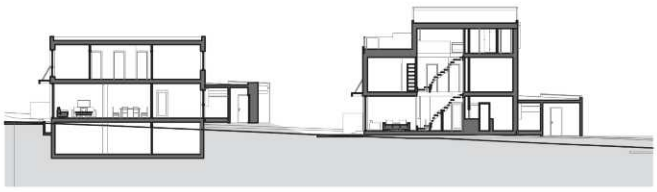
Hus 12 Hus 10 Hus 9 Hus 8

Snitt 1-1



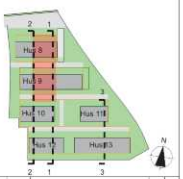
Hus 12 Hus 10 Hus 9 Hus 8

Snitt 2-2



Hus 13 Hus 11

Snitt 3-3



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kto

Prosjekt:
Granås øst rekkehus BK2

Konstruksjonsfase: Sign: JEO
Format: A1

Oppdragsnr: 49/300

Oppdragsgiver:
Granås Øst AS
Granåsveien 50, Vestre Rosten 99
7072 Heimdal

Prosjektansvarlig:
Rådgivere:
TAG Trondheim

VISAVIS

© Alle rettigheter tilhører tilhører vår/vårt for prosjektering, dupering eller bruk av våre tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 15.10.19

Tegning:
Tverrsnitt 1,2 og 3

Målestokk:
1:200

Tegningsnr:
A31-103

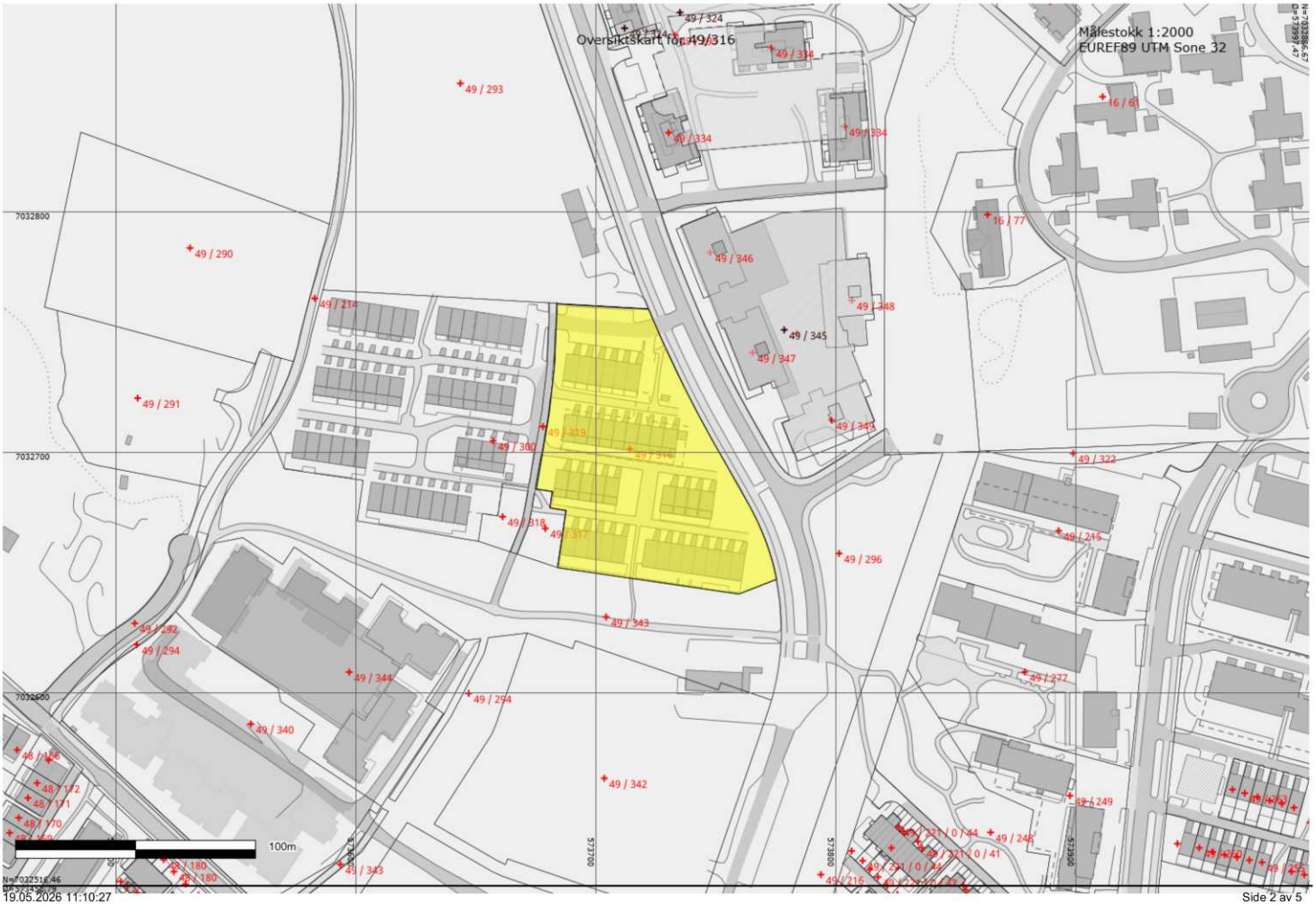
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**316**	**0**	**17**

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 49/316
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 316
49 / 293
49 / 324
49 / 334
49 / 290
49 / 346
49 / 348
49 / 345
49 / 347
49 / 291
49 / 319
49 / 300
49 / 318
49 / 317
49 / 322
49 / 215
49 / 296
49 / 343
49 / 292
49 / 294
49 / 344
49 / 340
49 / 342
49 / 277
49 / 249
49 / 248
16 / 61
16 / 77
7032800
7032700
7032600
572700
572800
572900
100m


49/316 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 346
49 / 348
49 / 345
49 / 347
49 / 349
49 / 319
49 / 300
49 / 316
49 / 318
49 / 296
49 / 343
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
38,26
15,36
63,00
19,33
31,59
27,94
16,37
24,13
76,38
16,80
7032700
100m

Areal og koordinater

Areal: 7755,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032701,45 Øst: 573714,28

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032761,95	573683,69	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			38,26	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032759,75	573721,89	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,02	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032759,75	573721,90	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	512,39
			63,00	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032703,22	573749,63	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,94	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032678,93	573763,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	106,50
			33,91	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032647,31	573775,30	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			16,80	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032641,18	573759,65	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			76,38	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032652,12	573684,06	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			24,13	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032675,99	573687,56	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,73	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032676,96	573680,90	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,00	Ikke hjelpelinje		10	
11	7032683,89	573681,92	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,03	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032684,91	573674,96	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,59	Ikke hjelpelinje		10	
13	7032716,00	573680,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,33	Ikke hjelpelinje		10	
14	7032735,20	573682,73	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			4,25	Ikke hjelpelinje		10	
15	7032739,45	573682,88	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,99	Ikke hjelpelinje		10	
16	7032742,44	573683,05	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,36	Ikke hjelpelinje		10	
17	7032757,79	573683,72	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	39,36
			4,16	Ikke hjelpelinje		10	

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 m². 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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bonesvegen 31D 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Traktorveg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

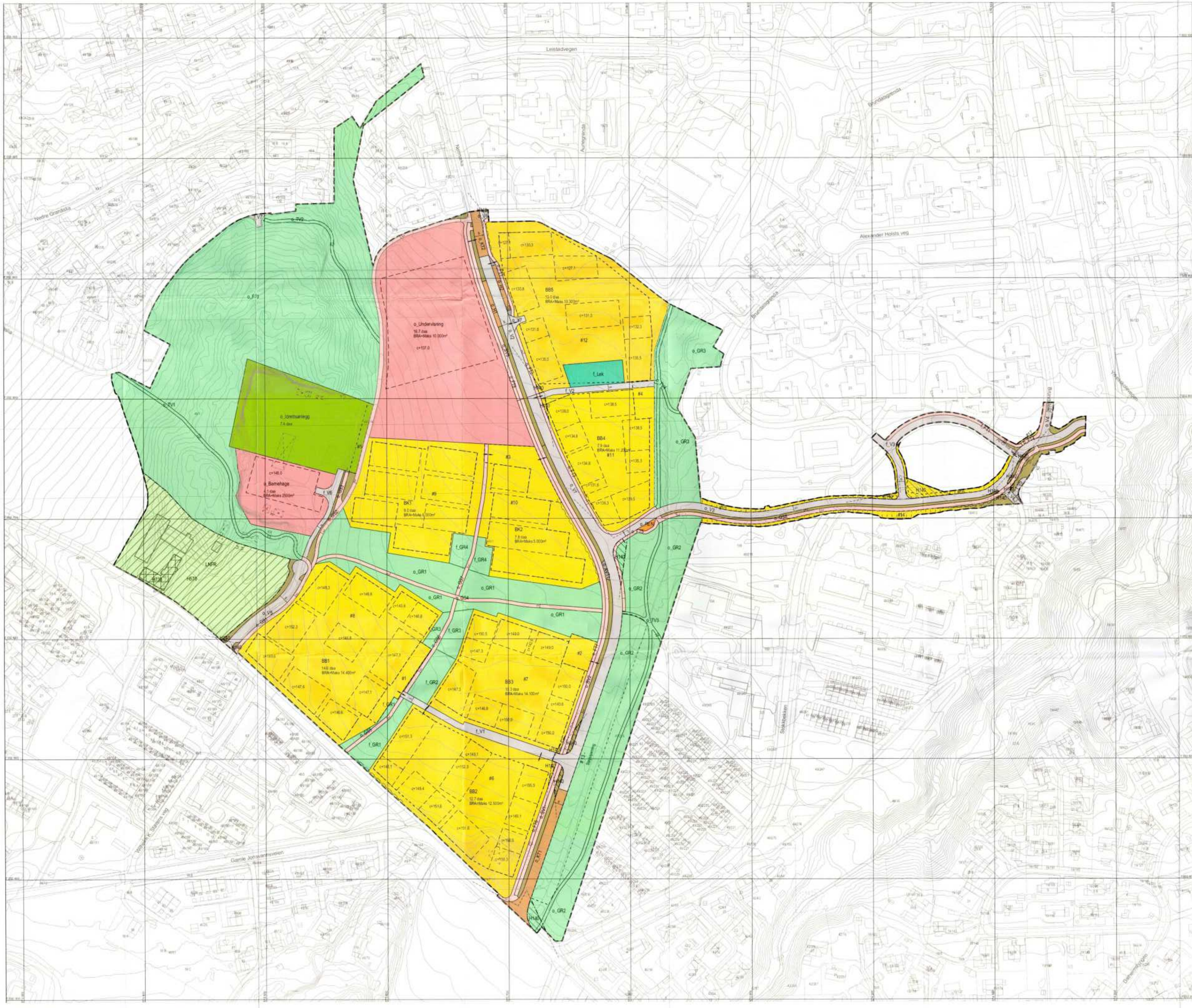
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bonesvegen 31D 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



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

Formannskapssekretær

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
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Grense for bestemmelseområde
- Grense hensynsoner
- Vegstengning
- Avkjørsel

0 10 20 30 m

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

Målestokk 1:1000 (A0)

Plankart prod. av: pka RAMBØLL

Dato: 05.07.2015

r20130067

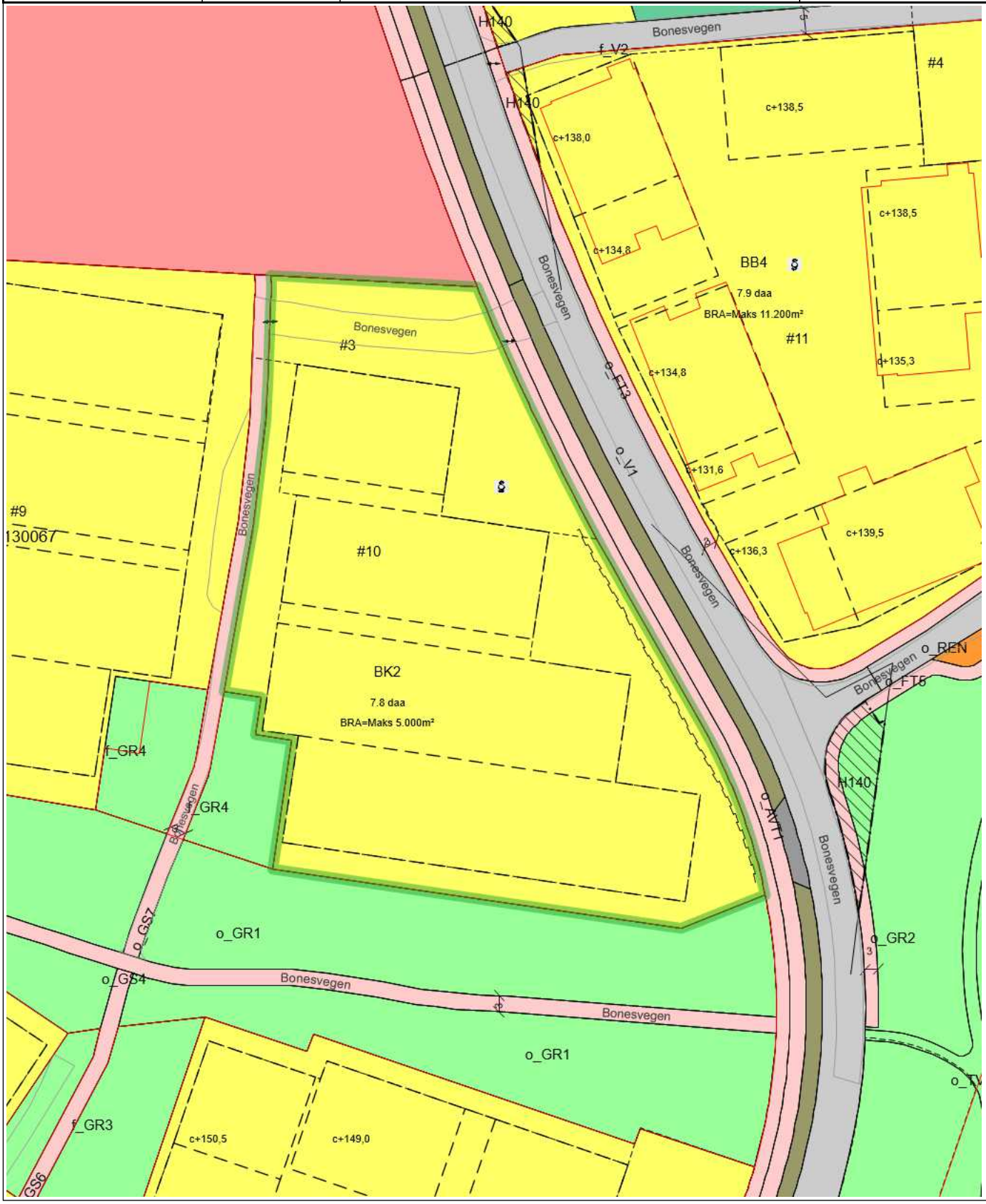
13/30282

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bonesvegen 31D 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

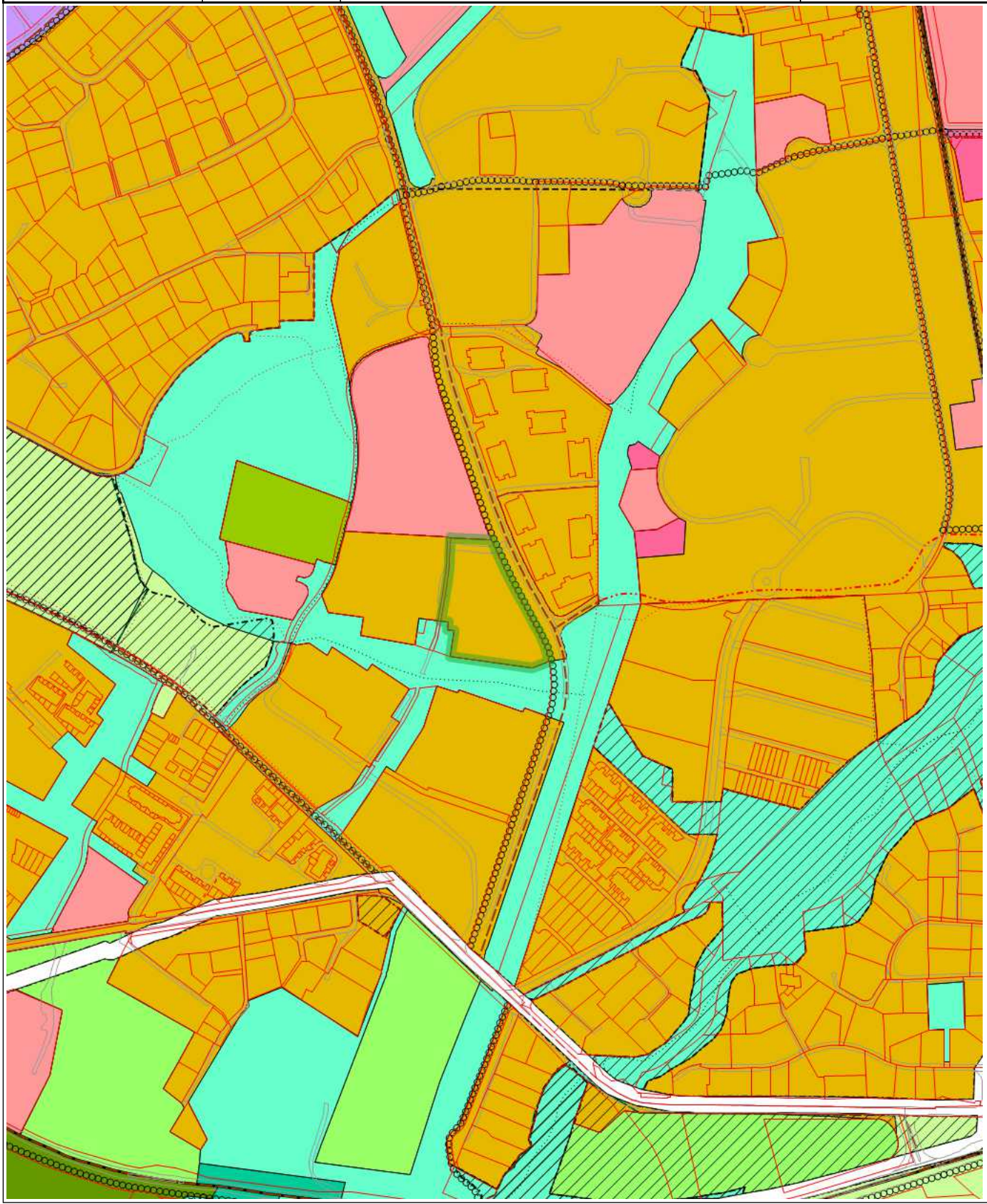
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Undervisning
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Traktorveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Bonesvegen 31D 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

Bonesvegen 31D

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.... 592 elever, 37 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 449 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min 1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsen gård Linje 10, 113	4 min 0.4 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	7 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 8 km
Trondheim Værnes	26 min

BARNEHAGER

Brundalsgrenda barnehage (3-6 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	8 min 0.6 km
Leistad barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	11 min
Bunnpris Angelltrøa	12 min

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

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	7 min
Apotek 1 Moholt	22 min
Valentinlyst Vinmonopol	9 min

SPORT

Brundalen skole	6 min
Brundalen videregående	12 min
TrenHer Angelltrøa	14 min
EasyFit Brunstad	14 min

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten svipptur så er du ved sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Bonesvegen 31D

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.... 592 elever, 37 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 449 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min 1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsen gård Linje 10, 113	4 min 0.4 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	7 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 8 km
Trondheim Værnes	26 min

BARNEHAGER

Brundalsgrenda barnehage (3-6 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	8 min 0.6 km
Leistad barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	11 min
Bunnpris Angelltrøa	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	7 min
Apotek 1 Moholt	22 min
Valentinlyst Vinmonopol	9 min

SPORT

Brundalen skole	6 min
Brundalen videregående	12 min
TrenHer Angelltrøa	14 min
EasyFit Brunstad	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Bonesvegen 31D

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 k... 449 elever, 27 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	12 min 1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 4.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Dragvoll	14 min
Audi Møller Bil Trondheim	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsen gård Linje 10, 113	4 min 0.4 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	7 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 8 km
Trondheim Værnes	26 min

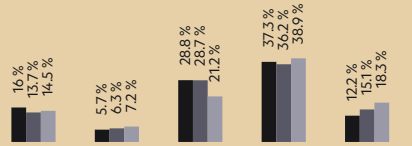
BARNEHAGER

Brundalsgrenda barnehage (3-6 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Granåslia barnehage (1-5 år) 89 barn	8 min 0.6 km
Leistad barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll	11 min
Bunnpris Angelltrøa	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Brundalen skole	6 min
Brundalen videregående	12 min
TrenHer Angelltrøa	14 min
EasyFit Brunstad	14 min

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten svipptur så er du ved sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

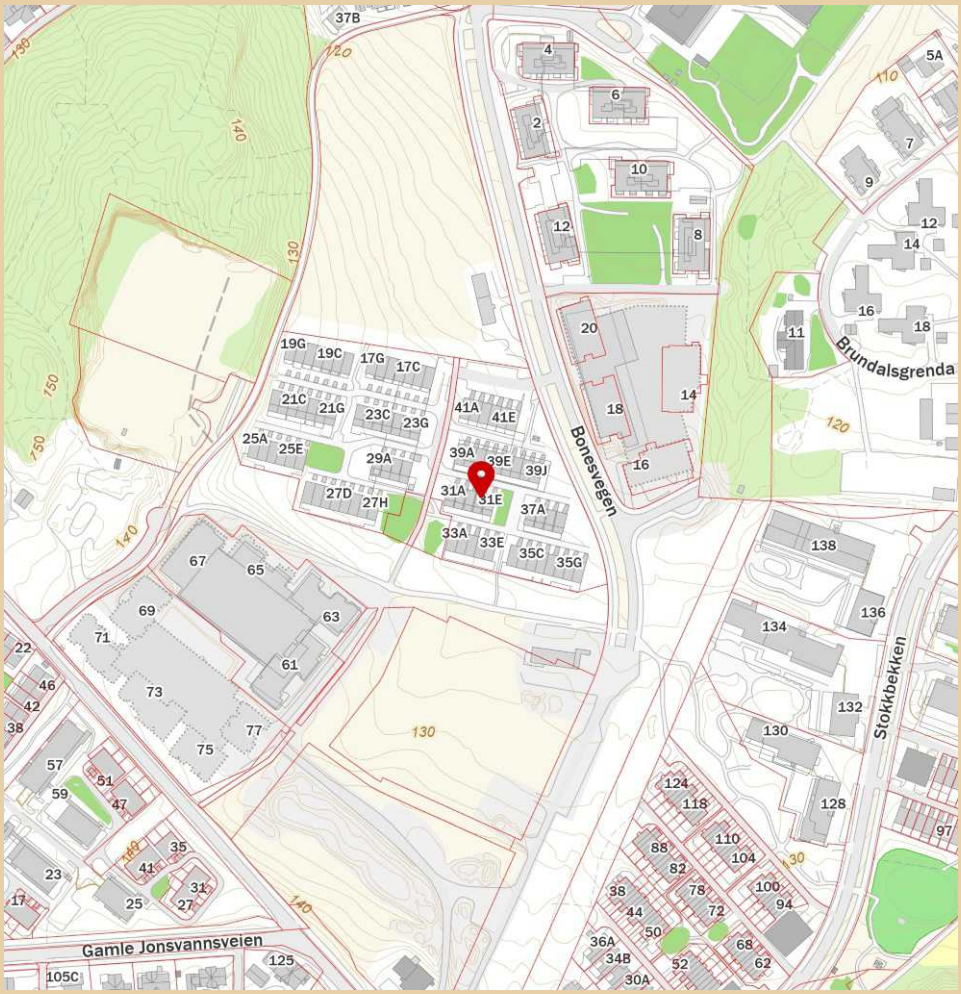
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

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
Tonje Berge

KAN TINGLYSES
Trondheim, den
Heimdal Eiendomsmegling AS
03.06.21
Tonje Berge

Tonje Berge
Eiendomsmegler
Heimdal Eiendomsmegling AS

Doknr: 730331 Tinglyst: 17.05.2021
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

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	

976232909

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 6.12.2022 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. 316.

Trondheim, den 15.02.23

ERLEND BANG

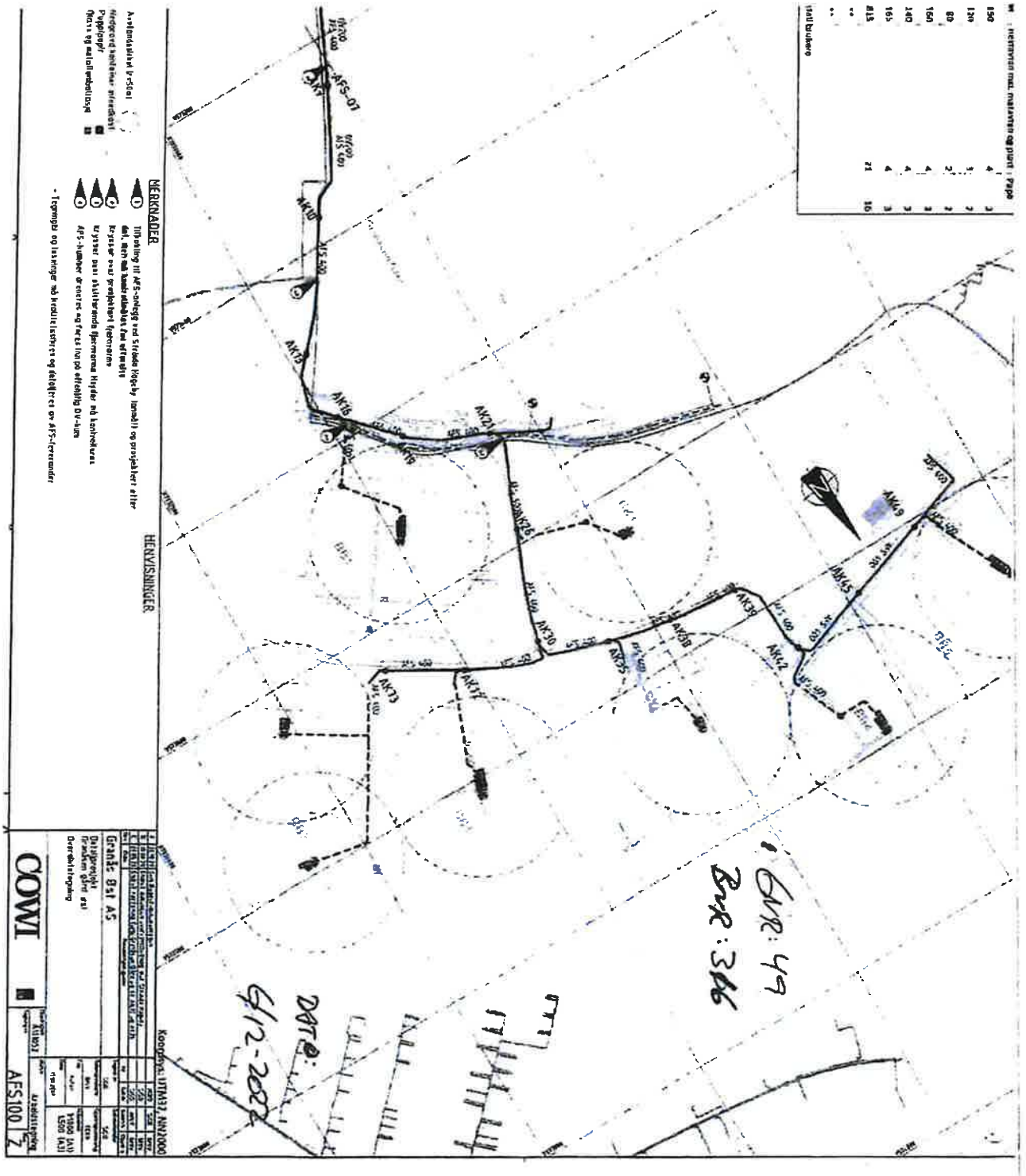
KIRSTI TELLEFSEN

For Sameiet Solsletta 2 orgnr. 924 454 944

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
21.02.23
Tone Berg

TINGLYSES
21.02.23
Tone Berg

Doknr: 218059 Tinglyst: 28.02.2023
Statens kartverk


MERKNADER
HENVISNINGER
COWI
Grønås Bst AS
AFS100
Gnr: 49
Bnr: 346
Dato:
6/12-2022

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 31 D, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 316, Snr. 17, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260156

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
