PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BONESVEGEN 17 D

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260223
Addresse	Bonesvegen 17 D		
Postnr.	7047	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Jonas Frafjord		
Selgers navn	Tina Bergh		

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?

10/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

1336880

Våtrom

Initialer selger:
J F
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J F
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Utvidelse av balkong.Tetting av balkongdør under nybyggarantien.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for utvidelse av balkong.

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

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

Stue: Bytting av lysbrytere til dimbare lysbrytere under nybyggarantien (på grunn av at feil type brytere opprinnelig ble installert). Under utført arbeid ble taklampen mot nord koplet til av den samme faglærte.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Stue: Oppkobling av taklampe i sør.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

faglært: Nybyggarantiufaglært: selger

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

Beskrivelse:

Utvidelse av balkong.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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:

Vann har dryppet fra taket i parkeringskjelleren, og styret har siden overtakelsen av boligene påpekt dette til utbygger. Styret har flere ganger påminnet utbygger om saken, men utbygger mener at vannet kommer av restfuktighet fra bygging.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ferdigattest for boligen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det står i kommunens reguleringsplan at det skal bygges en skole på nordsiden av tomten og en barnehage og idrettsanlegg på vestsiden mot skogen.Nabovarsel sendt til styret varsler om søknad for midlertidig parkeringsplass på vestsiden inntil 2 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

I vedtektene for sameiet står vedlikeholdsansvaret til seksjonseier beskrevet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J F
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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	20.08.2026
Signert av	*Jonas Frafjord*
Signert av	*Tina Bergh*

Initialer selger:
J F
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Bonesvegen 17 D

7047 TRONDHEIM

5001/49/300/4/0/0

Rapportdato

27.08.2026

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

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

Befaring utført den 21.08.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BØNESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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.

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.

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.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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 17 D , 7047, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/49/300/4/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

Tomt: 9 023.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Jonas Frafjord, Tina Bergh

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Etasjeskillere er oppført i treverk. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har pulttaksform og er tekket med asfaltmembran. Vinduer 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 måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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 17 D - 5001/49/300/4/0/0

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m^2	5 m^2	0 m^2	9 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, bod, teknisk-rom.	Utvendig bod.		Terrasse.

2.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m^2	0 m^2	0 m^2	15 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue/spisestue, kjøkken, soverom.			Veranda.

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
106 m^2	5 m^2	0 m^2	24 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
111 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

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har faktura etter utvidelse av veranda og utskifting av terrassebord.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
20.08.2026

2 Lovlighet

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

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest den 13.02.2023.

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

4 Drenering

TG 1

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

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

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ 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

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:
Veranda

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

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Det registreres takrenne på underside av veranda.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Deler av veranda som er tekket med asfaltpapp og med overliggende terrassebord. Langsgående rekkverk. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Rekkverkshøyde er ihht krav. Fallforhold på tekket overflate er ikke kontrollert.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

8 Takkonstruksjon

TG 1

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

Takkonstruksjon:
Pulttak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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

Er undertak over 13 år?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i 2.etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

11 Bad/vaskerom - 1.etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1

Kommentar:
Badet er fra byggeår. Selger har dokumentasjon fra ansvarlig utførende.

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

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

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

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke synlig drenshull. Det opplyses fra ansvarlig rørleggerfirma om at drenering går via toalettskålen.

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.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da vegger i dusjsone grenser mot nabo og mot teknisk vegg med rørføringer i boden.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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

12 Innvendig trapp

TG 1

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er fra byggeår med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Rekkverkshøyder er ihht dagens krav.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

13 Kjøkken

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

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

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

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

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Vannrør av typen rør-i-rør. Det er installert rørskap i boden. Det er føre 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.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

16 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme, Vannbåren

Kommentar:
Rørstokker og sentralt er installert i teknisk-rom under trapp. Det er sluk i rommet. Det er vannbåren varme i gulv med trådløse termostater.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod.

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
QR-kode i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BONESVEGEN 17 D - 5001/49/300/4/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

18 Skadedyr

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

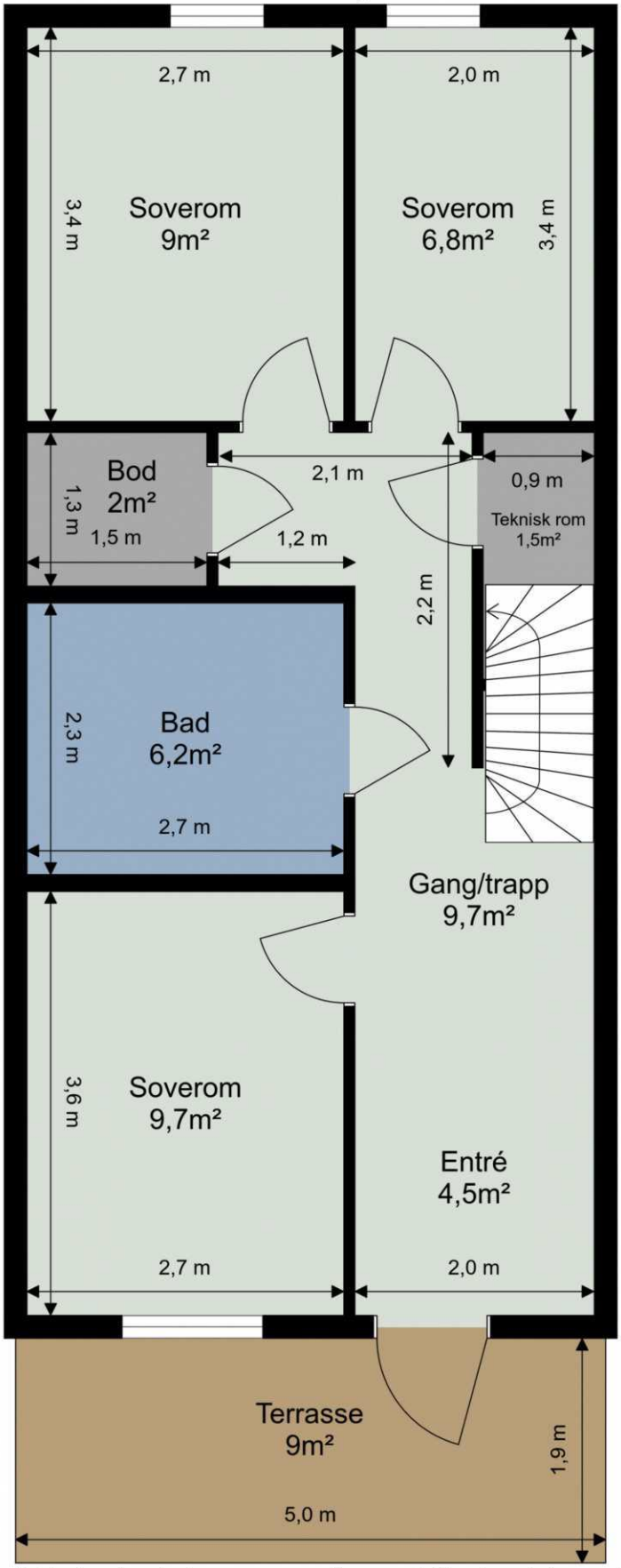
Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
-

Gjetnes takst

Bonesvegen 17 D

1. etasje

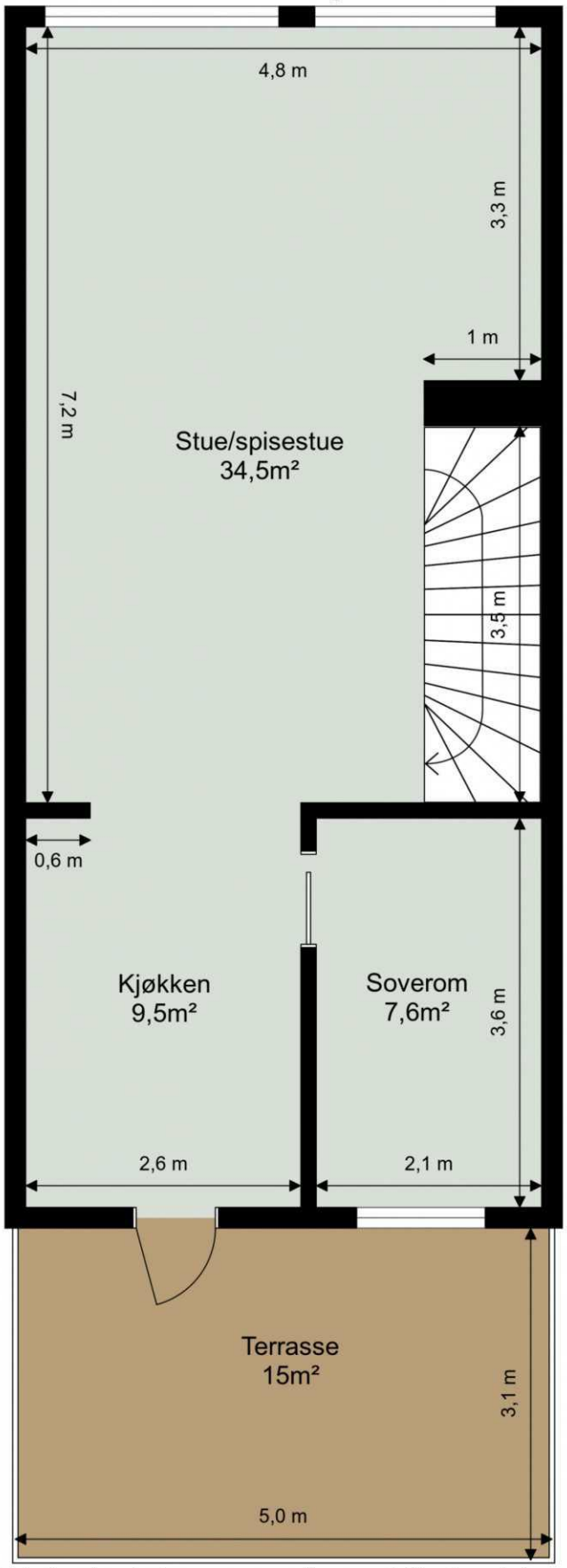


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Bonesvegen 17 D

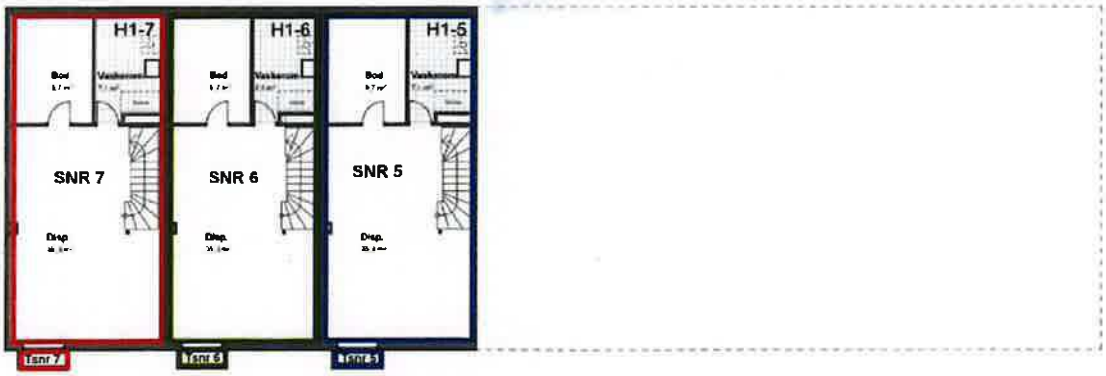
2. Etasje



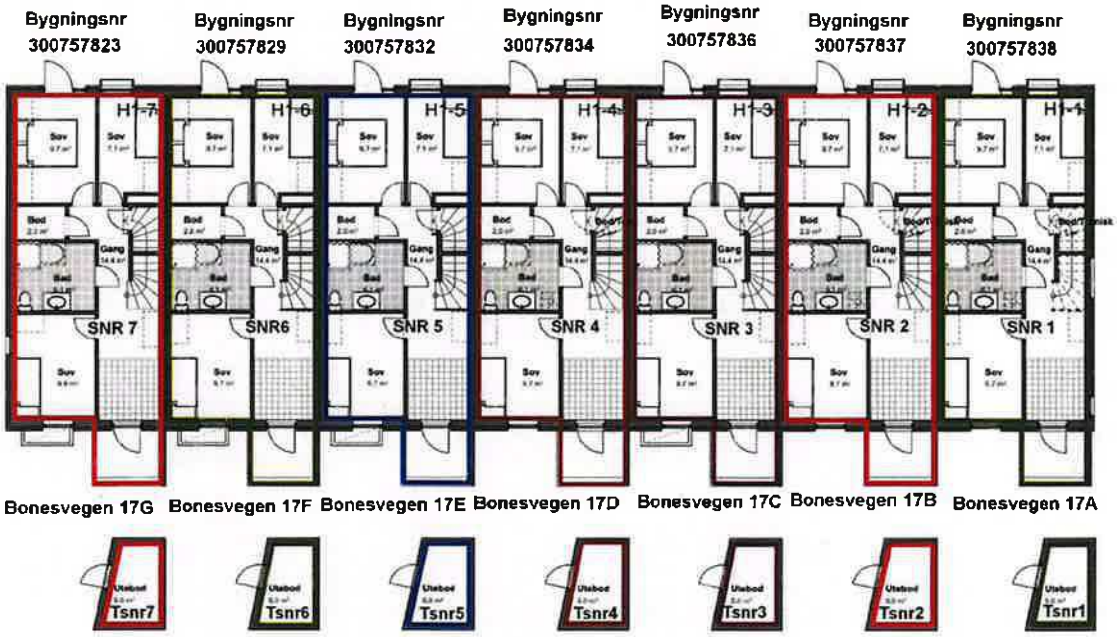
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

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

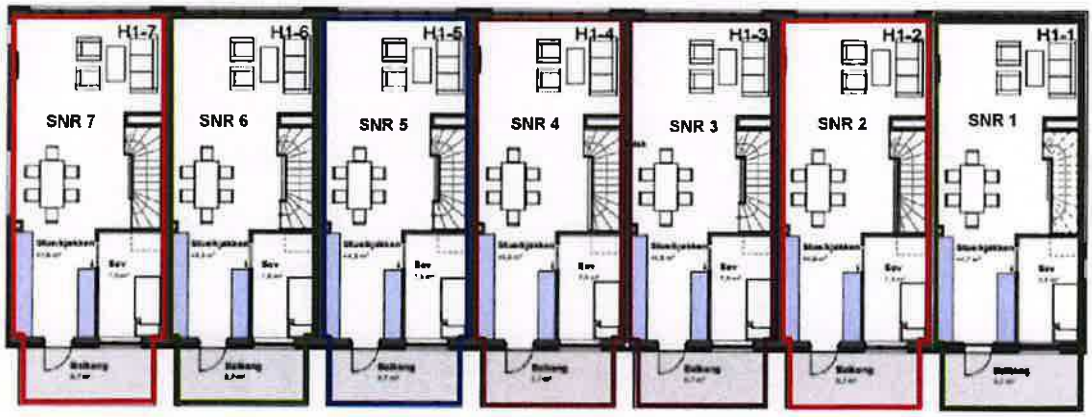
kjeller, hus 1



plan 1



plan 2



SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal seksjon

Elerseksjonering

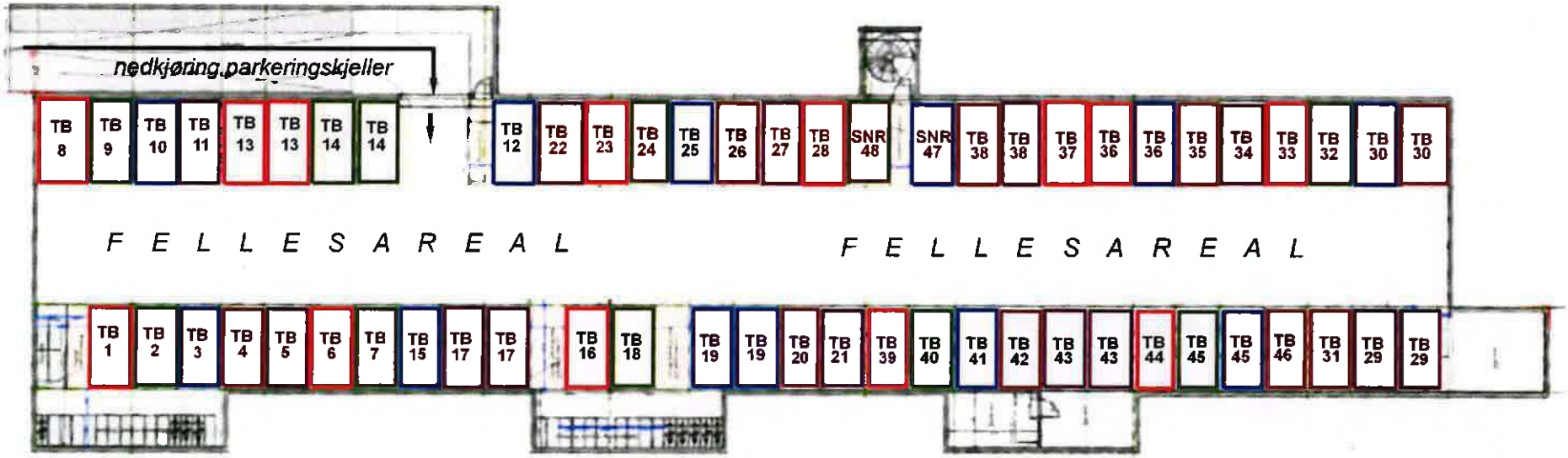
Gnr: 49 Bnr: 300 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202120686

Dato: 22.06.2021 Side 3/9

Bygningsnr 300757916

Parkeringskjeller



TB = tilleggsareal bygg seksjon (parkeringsplass)

SNR = seksjonsnummer (parkeringsplass)

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

SITUASJONSKART

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

N

side 1/9

TRONDHEIM

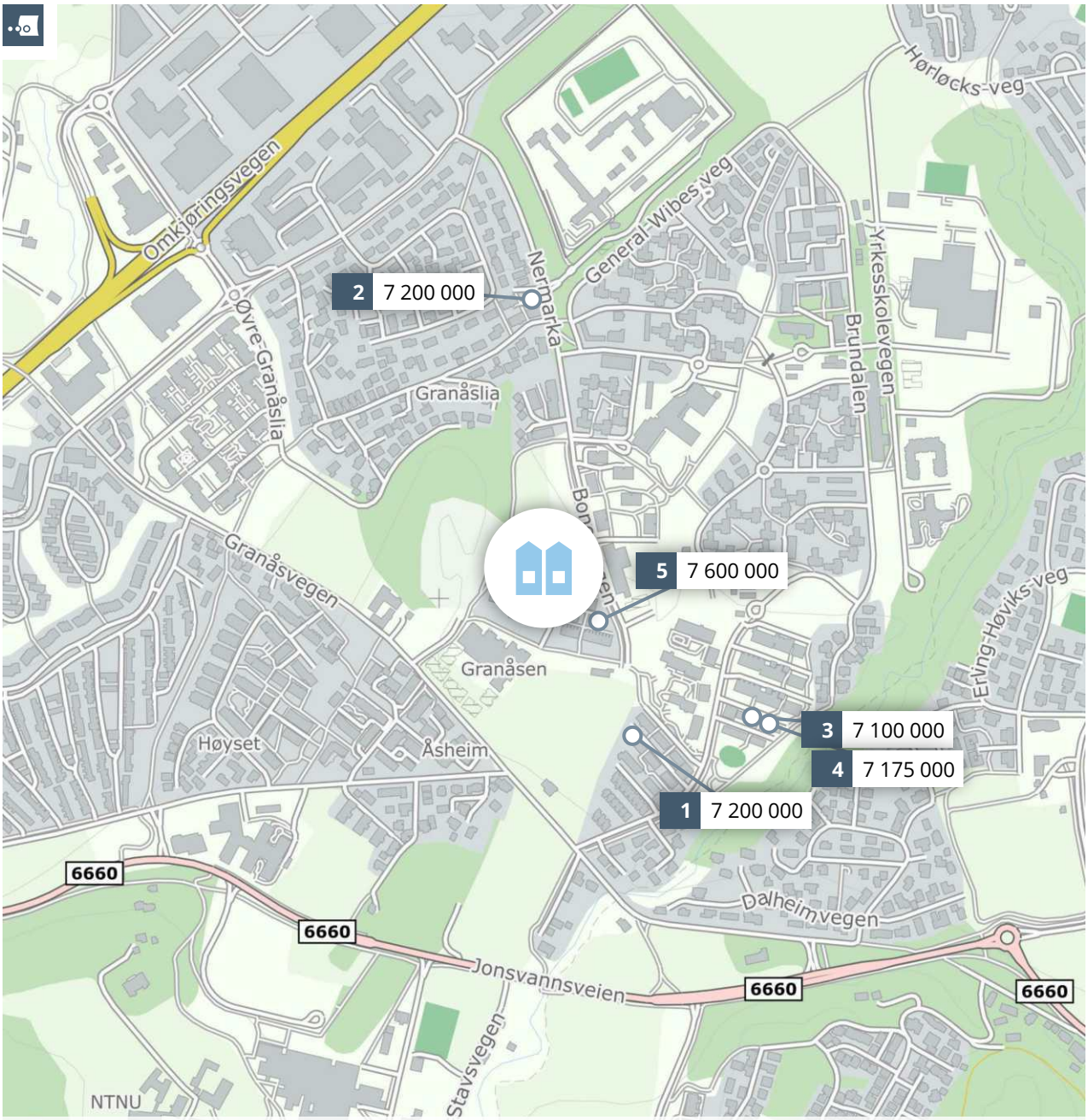
parkeringskjeller seksjoner

Seksjonert eiendom markert med grønn strek

ikke målestokk



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



Meglers verdivurdering

BONESVEGEN 17 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 28.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bonesvegen 17 D, 7047 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 49 BNR 300 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 23

Verdivurdert til

6 290 000

13 343	6 303 343	56 787
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2021

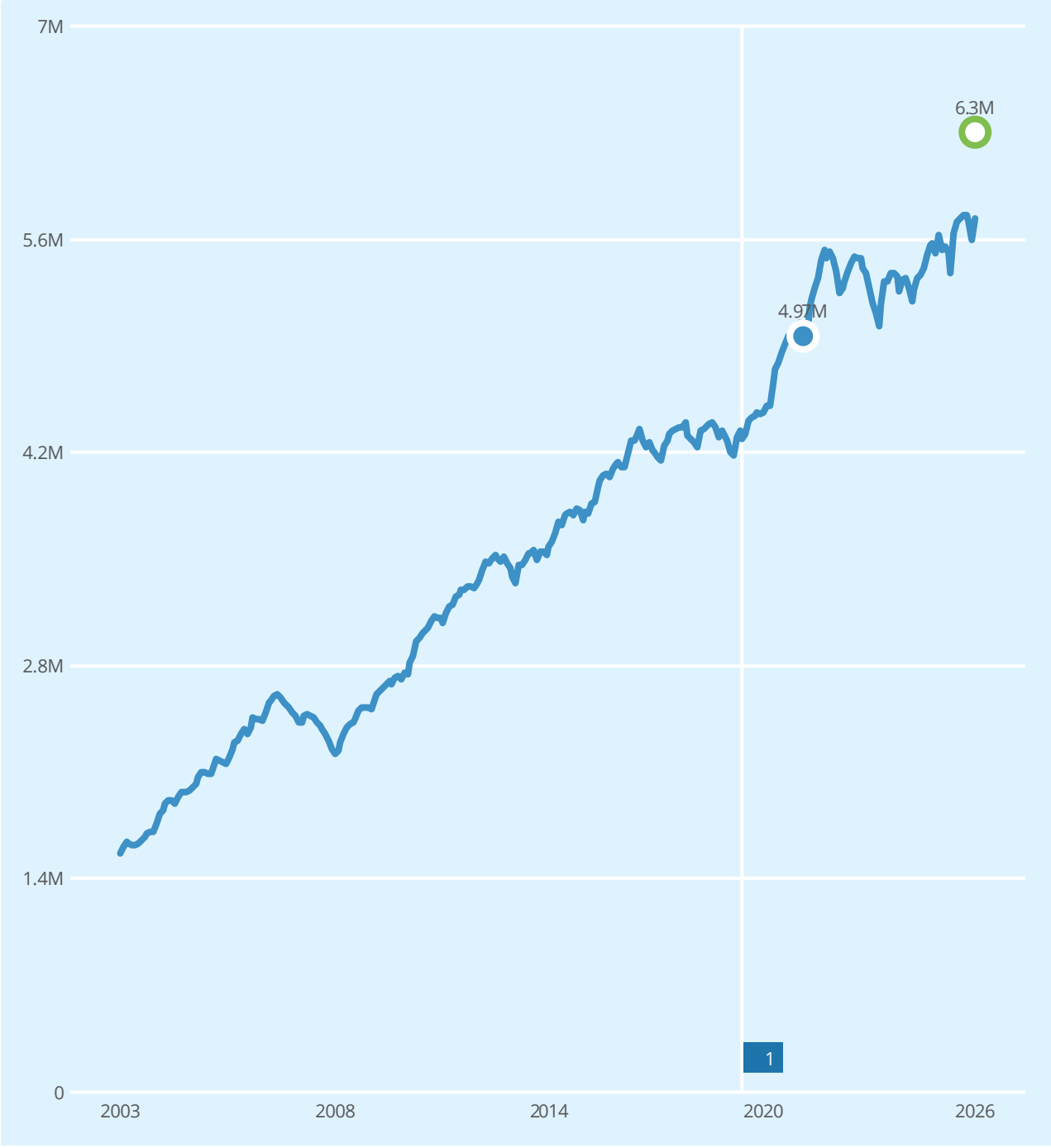
Fellesutgifter	2 684
Formue	6 126
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stokkbekken 92					12.05.2026	6 890 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**52 555**
	137 m²	2012	150 m²	3 sov							
2	Nedre Granåslia 3 C					11.06.2025	6 700 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**63 158**
	114 m²	2016	3 498 m²	3 sov							
3	Stokkbekken 117					27.09.2025	6 690 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**53 383**
	133 m²	2014	134 m²	4 sov							
4	Stokkbekken 123					07.05.2026	6 750 000	**7 175 000**	0	7 175 000	**53 947**
	133 m²	2014	134 m²	4 sov							
5	Bonesvegen 37 C					05.05.2026	7 490 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**53 147**
	143 m²	2022	0 m²	5 sov							

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

Historiske omsetninger



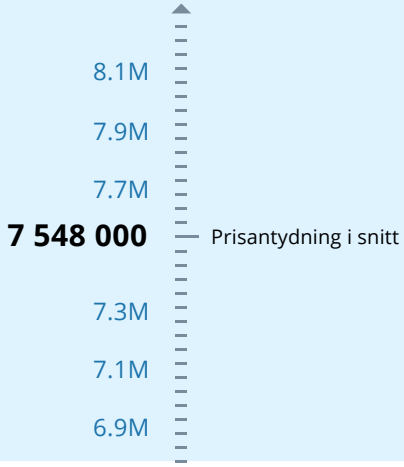
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.11.2021		09.11.2021	-	4 965 000	-	4 965 000

Rekkehus til salgs i 7047 TRONDHEIM nå

2
rekkehus til salgs

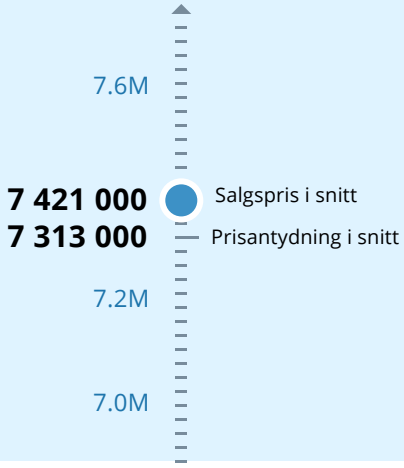


Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Rekkehus solgt i 7047 TRONDHEIM siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

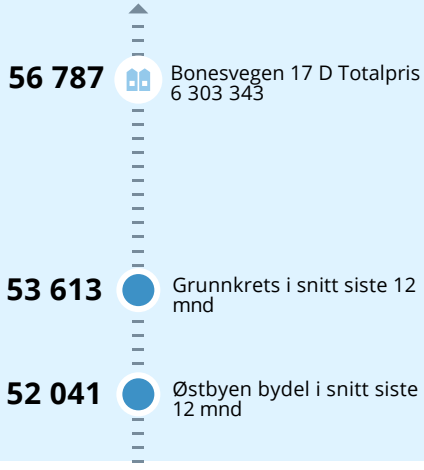


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Bonesvegen 17D, 7047 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336348**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300757834**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **300**
Seksjonsnummer **4**	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 **2021**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **60,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **61,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 117 kWh**



Bonesvegen 17D, 7047 TRONDHEIM

Detaljering

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

Bonesvegen 17D, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 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

Vedtekter

for

Sameiet Solsletta 1

(org. nr. 927 808 153)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

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

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler er parkeringsplass i parkeringskjeller.

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Parkeringskjeller består av 58 parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egenoppførte installasjoner.

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

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

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

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

VEDLEGG 1.


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

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Bakgrunn og rettslig utgangspunkt for planen

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

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

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

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

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

Rettslig grunnlag

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

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

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

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

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

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

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

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

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

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

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

Alle tiltak gjennomføres for eierens regning og risiko.

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

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

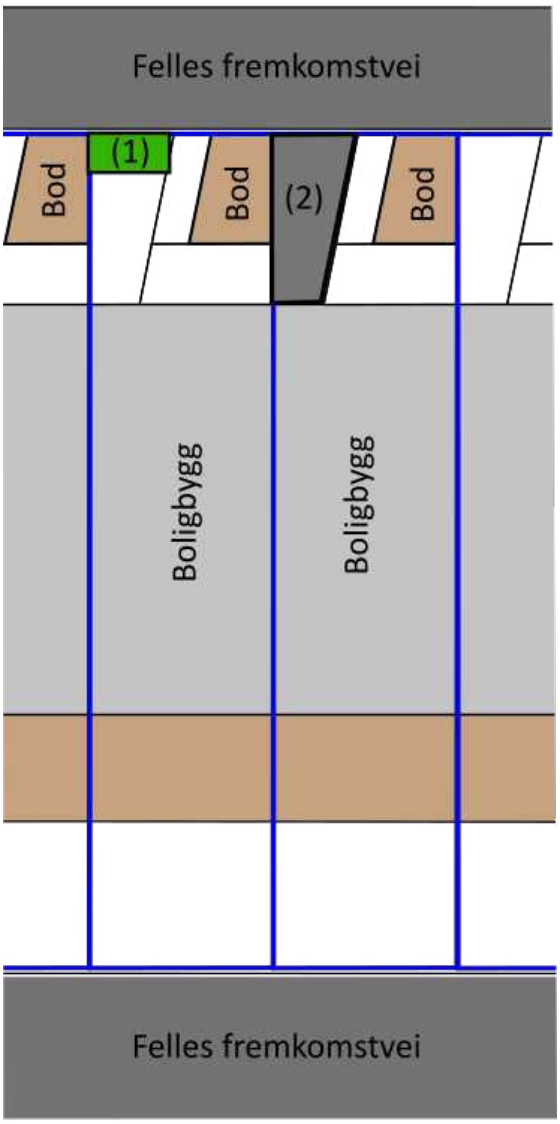
Selv om den enkelte seksjonseier har en eksklusiv bruksrett, må ikke bruken være til skade, ulempe eller sjenanse for øvrige seksjonseiere, jf. esl. § 25 annet ledd. Bruken må heller ikke være til visuell ulempe for andre.

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

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Felles for alle boenheter



Rød stiplet linje på oversiktstegning enkelte rekker

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

Markise og utvendig solskjerming:

- Se side 11 for beskrivelse.

Hekk mot felles fremkomstvei, se (1)

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

Området mellom inngang og felles fremkomstvei, se (2)

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

Beplantet hekk

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

Fargeforklaring oversiktstegninger

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

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

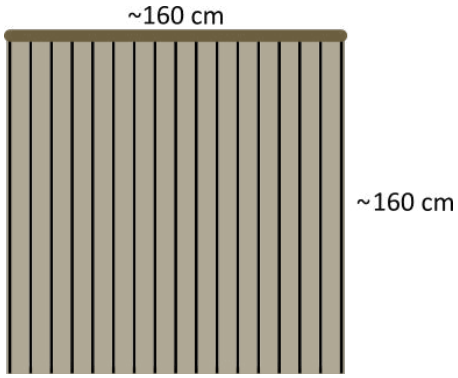
Generelle retningslinjer:

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

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

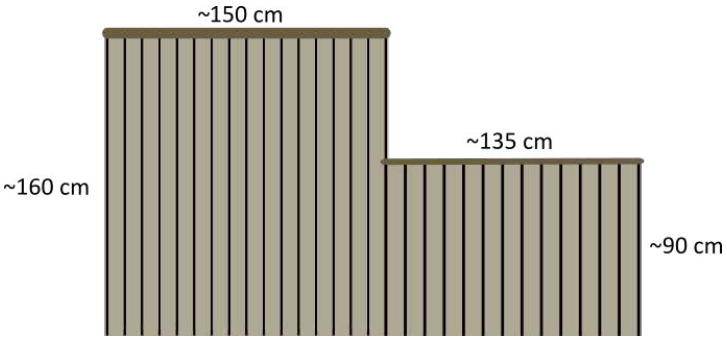
Levegg A

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



Levegg B

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

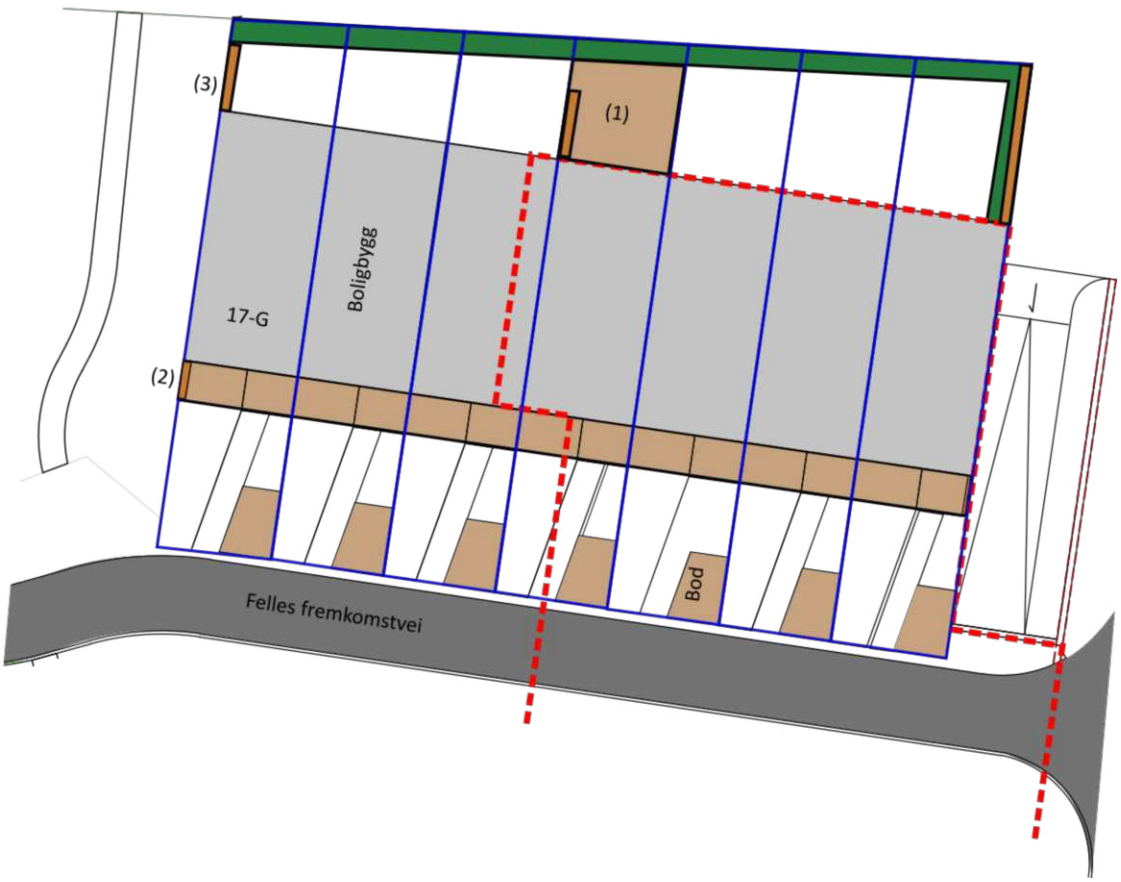
Rekke 1 (Bonesvegen 17A-G)

Platting og levegg på nordside (se (1))

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

17-G

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 2 (Bonesvegen 19A-G)

Platting og levegg på nordside (se (1))

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

19-G

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 3 (Bonesvegen 19A-G)

23-A

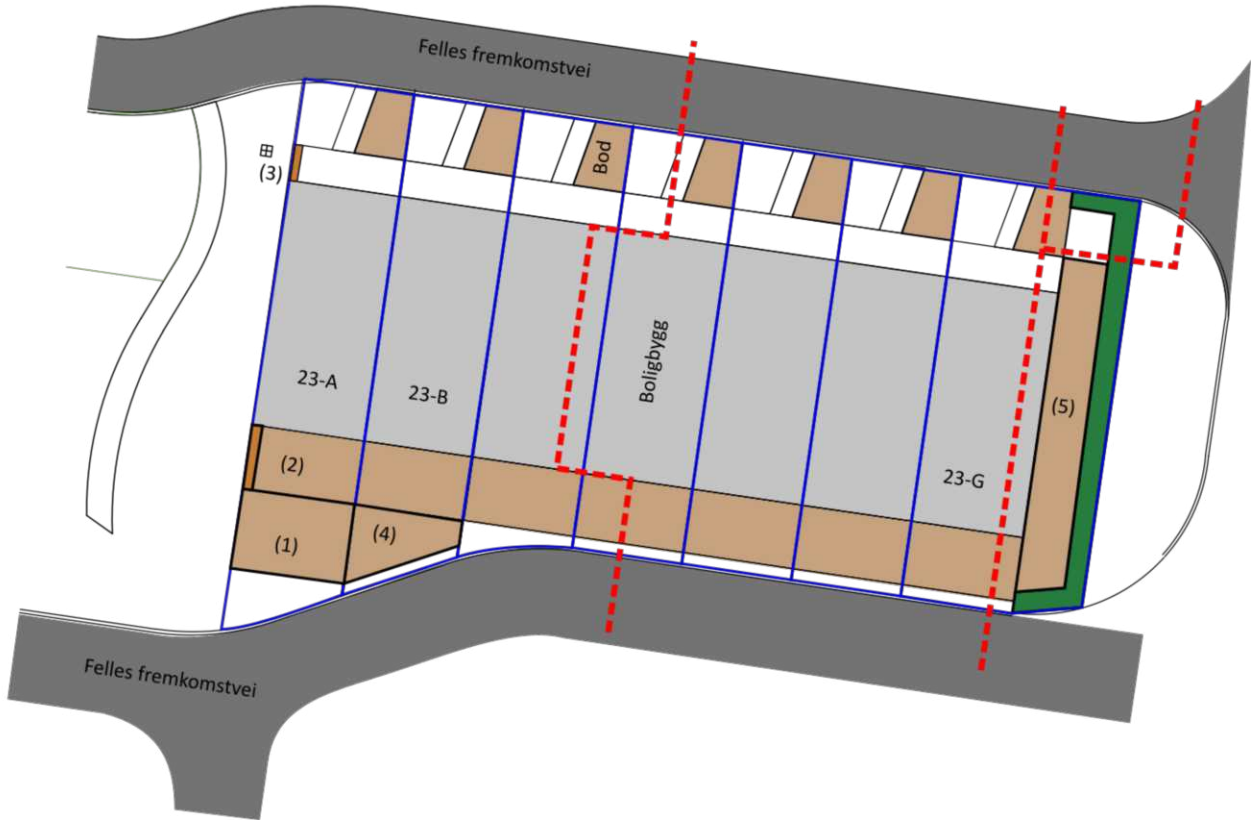
- Platting kan bygges på området (1). Merk, liten glippe til vei på utvidelse (4).
- Levegg B kan monteres (2) slik at den går i ett med opprinnelig platting. Ikke lengre enn de andre i rekken.
- Levegg A kan bygges, (3), i lik stil som resten av rekken. Høyden på selve veggen kan tilpasses, slik at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

23-B

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

23-G

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 4 (Bonesvegen 19A-G)

Platting på sørside

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

21-A

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

Rekke 5 (Bonesvegen 29A-D)

29-A

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

29-D

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1

VEDLEGG 2

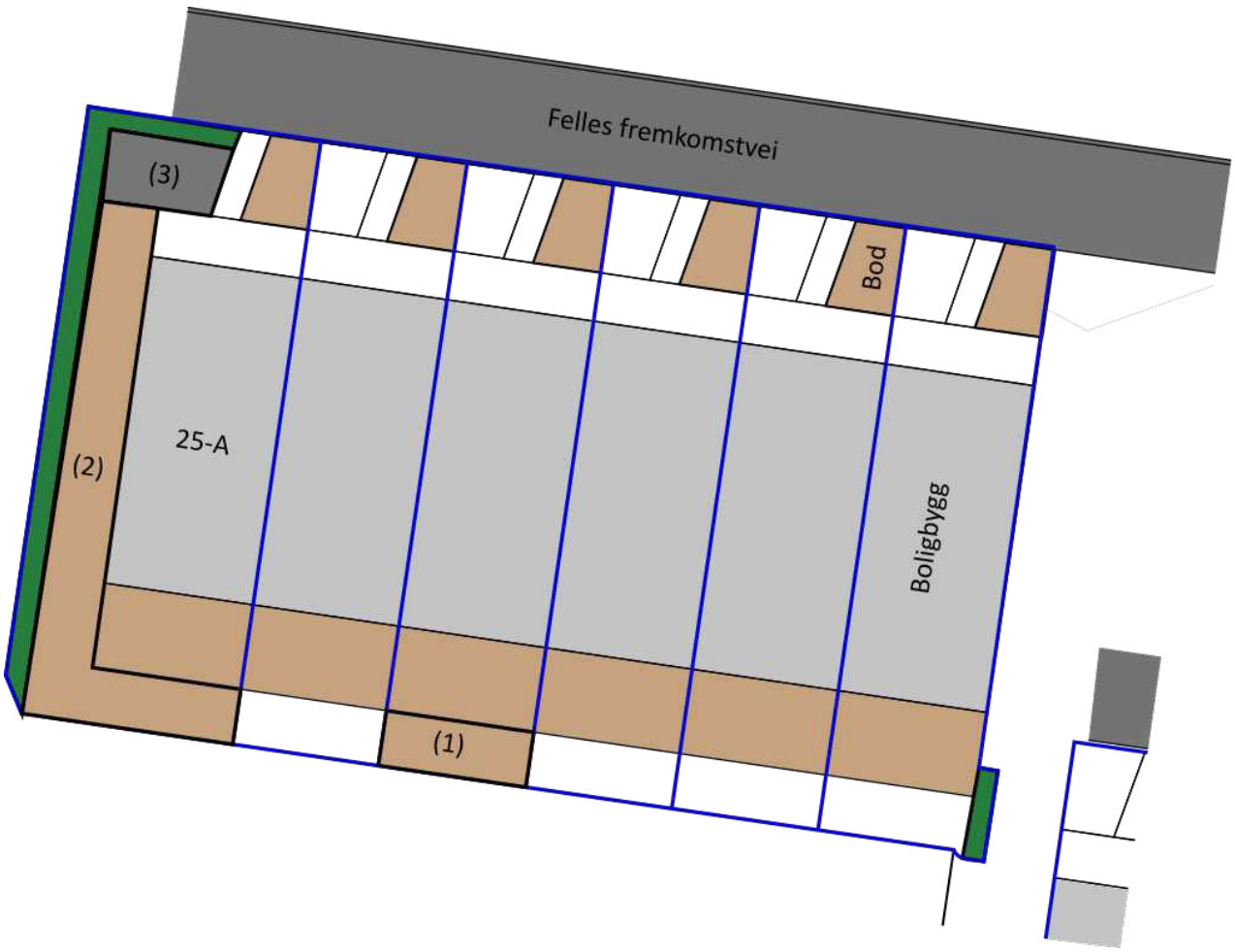
Rekke 6 (Bonesvegen 25A-F)

Platting på sørside

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

25-A

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



Rekke 7 (Bonesvegen 27A-H)

Platting på sørside

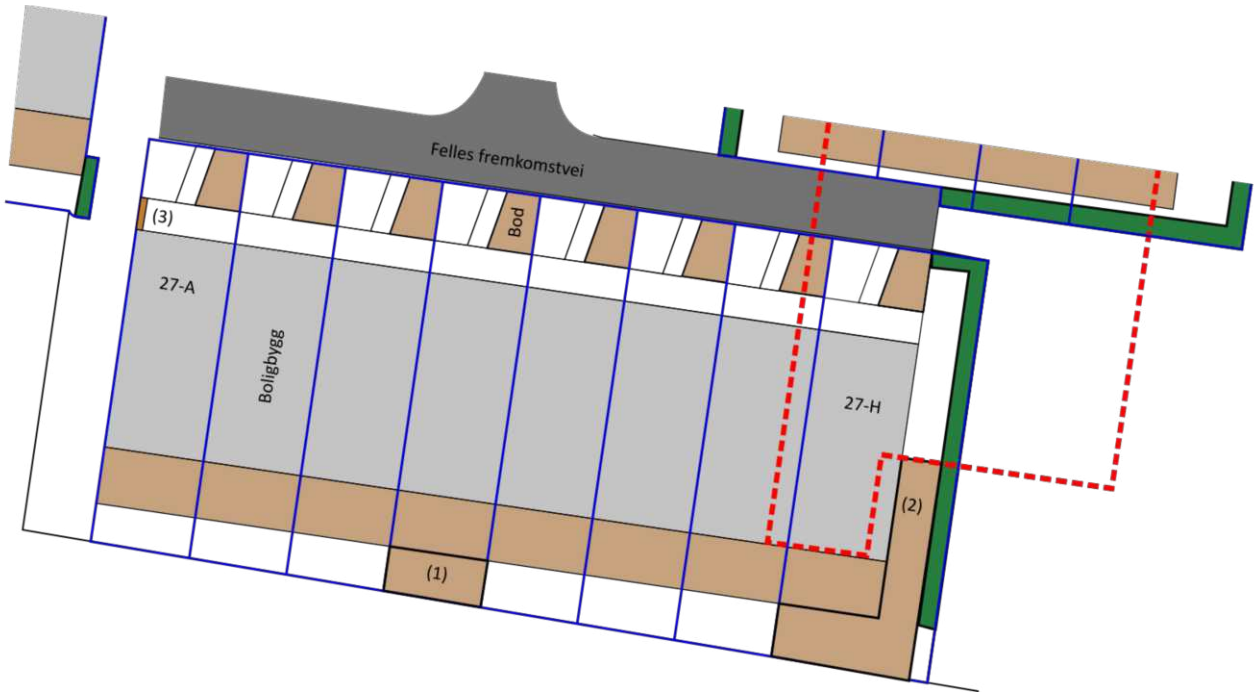
- Platting kan forlenges til grenselinjen, se (1). Skal ikke overstige 200 cm.

27-H

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

27-A

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



Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Utvendig solskjerming

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

Farge:

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

Til informasjon:

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

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

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

Leverandør:

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

Terje Myhre

920 180 10

terje.myhre@markisemannen.no

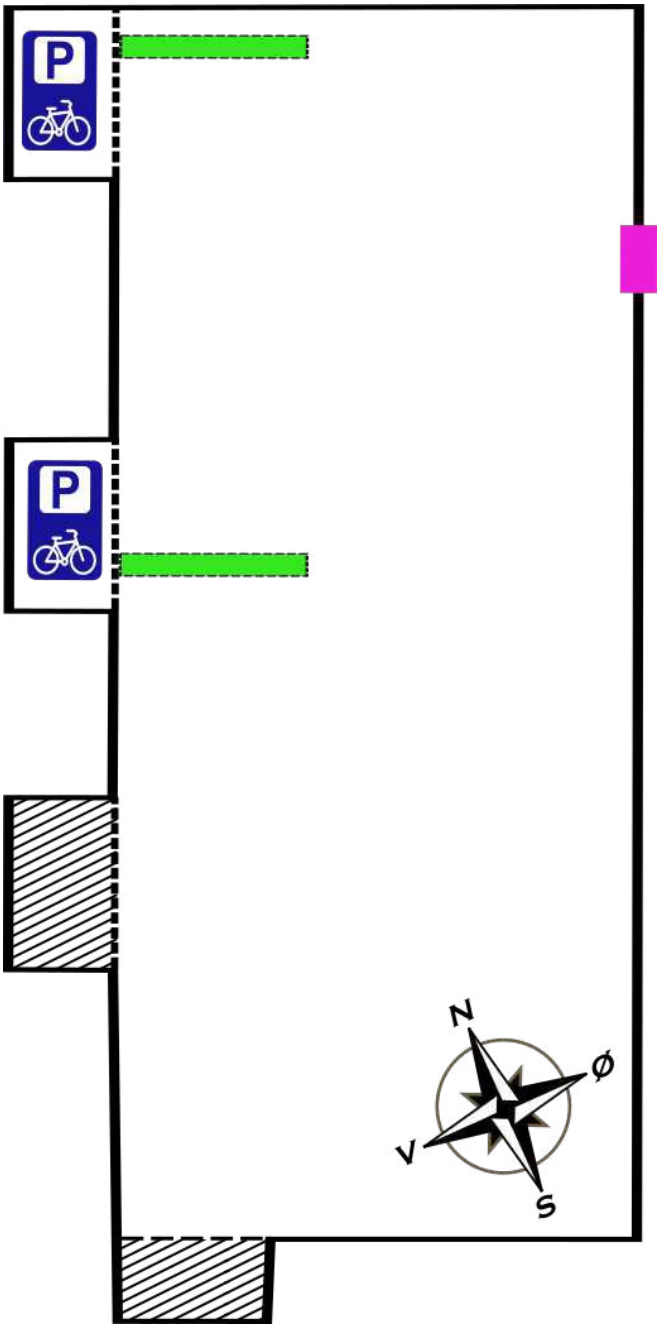
Det presiseres dog at man ikke behøver å bruke denne leverandøren og beboere stiller selvfølgelig fritt til å velge leverandør og montør selv.

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

Samlet plan boligsameiet Solsletta 1 VEDLEGG 2

Garasjeanlegg

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



ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLSLETTA 1

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

1 Formål og virkeområde

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

2 Ro og støy

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

3 Bruk og vedlikehold

3.1 Bruksenheten (boligen) og tilknyttede arealer

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

3.2 Fellesarealer og parkeringskjeller

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

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

4 Kjøring og parkering

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

5 Dyrehold

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

6 Utleie

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

7 Avfall, miljø og skadedyr

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

8 Sikkerhet

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

9 Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Solsletta 1

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjett: kr 85 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Husordensregler

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

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

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Arild Ofstad

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

6.2 Styremedlem for 2 år

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

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

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ivar Kristoffer Verason Cyvin

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

---

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

20.02.2026
Sameiet Solsletta 1
styret

Sameiet Solsletta 1 - Resultatregnskap 2025

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

Sameiet Solsletta 1 - Balanse 2025

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

Sameiet Solsletta 1 - Balanse 2025

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

Sted:_____, dato:_____

Arild Ofstad
Leder

Charlotte Håvardstun
Styremedlem

Line Amalie Berg
Styremedlem

Michael Myrvold Jenssen
Styremedlem

Årsmelding 2025 for Sameiet Solsletta 1

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

Styrets sammensetning i siste periode

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

Styrets arbeid i siste periode

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Sameiet Solsletta 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2026

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Arild Ofstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Buch Reiten (TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Scheide Sannes

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjett: kr 85 000

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Husordensregler

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

Vedtak:
Årsmøtet vedtar de foreslåtte husordensreglene som ligger vedlagt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Arild Ofstad

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Line Amalie Berg

6.2 Styremedlem for 2 år

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

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ingvild Hestenes

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ivar Kristoffer Verason Cyvin

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Ivar Cyvin fortsetter

Protokoll for Sameiet Solsletta 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

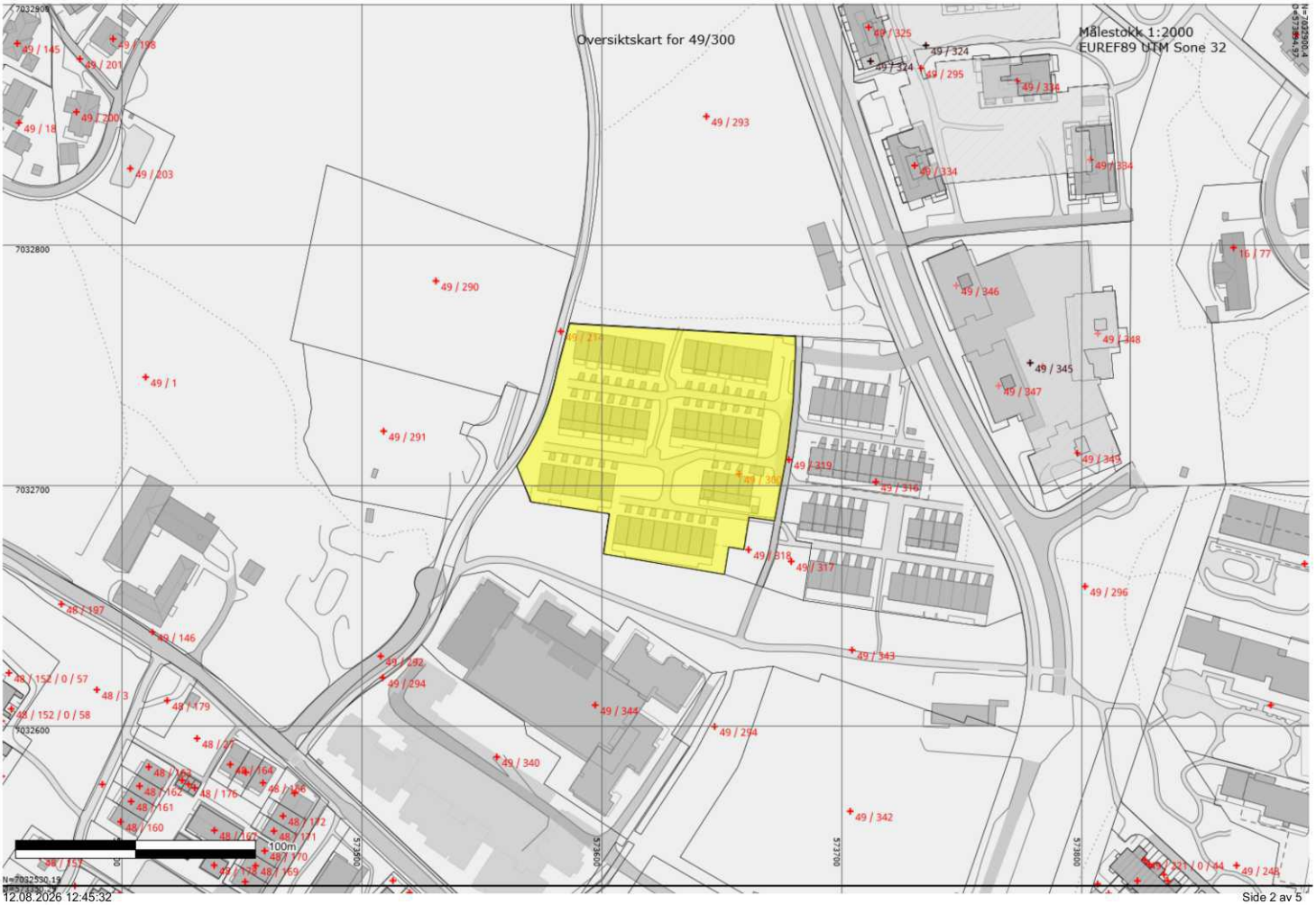
Trondheim

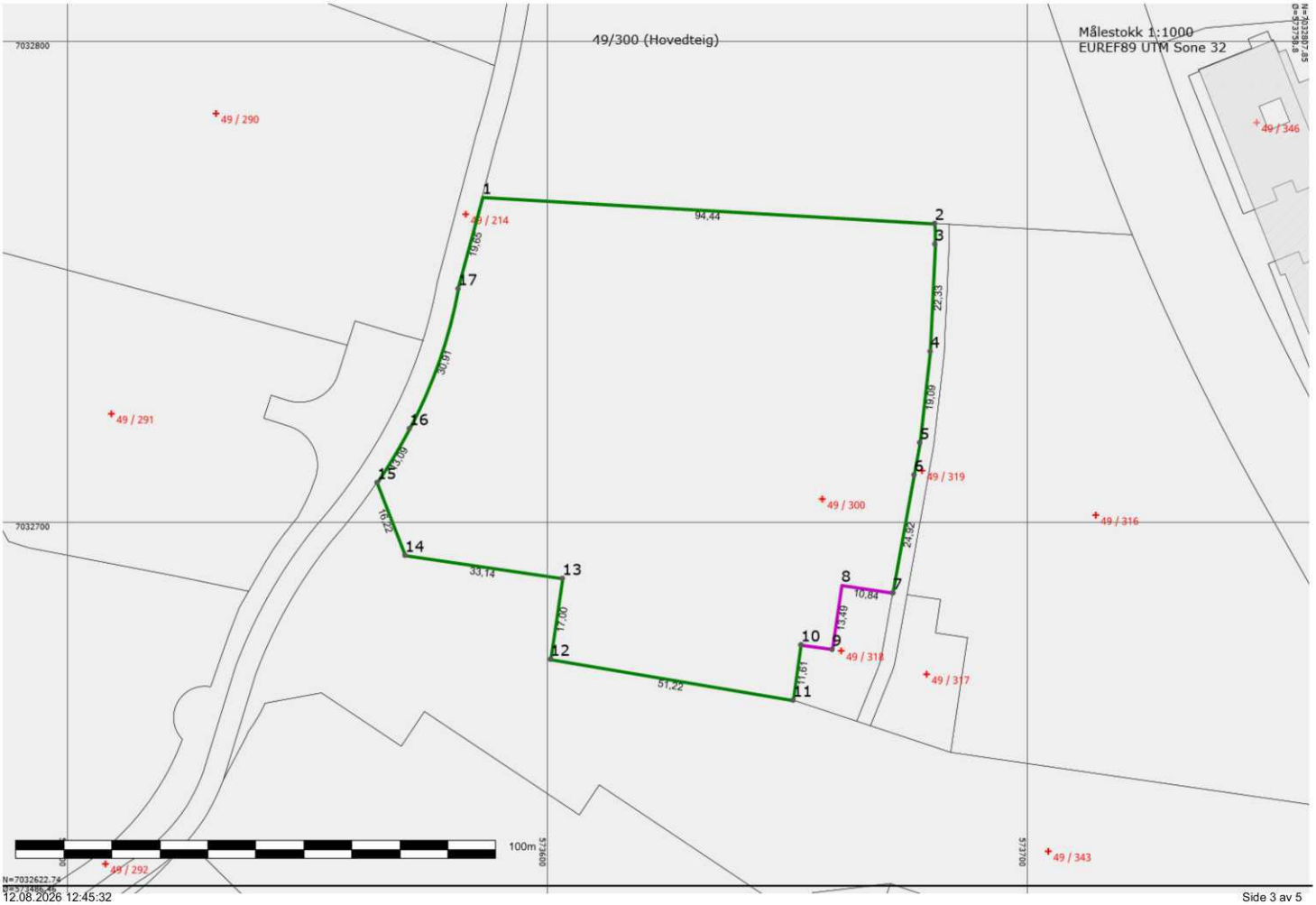
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**300**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 49/300
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 293
49 / 290
49 / 1
49 / 291
49 / 292
49 / 294
49 / 340
49 / 344
49 / 342
49 / 343
49 / 296
49 / 345
49 / 346
49 / 348
49 / 347
49 / 334
49 / 324
49 / 325
49 / 295
49 / 203
49 / 200
49 / 201
49 / 198
49 / 145
49 / 18
48 / 197
48 / 146
48 / 3
48 / 479
48 / 152 / 0 / 57
48 / 152 / 0 / 58
100m


49/300 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7032800
7032700
49 / 290
49 / 214
49 / 346
49 / 291
49 / 319
49 / 300
49 / 316
49 / 318
49 / 317
49 / 343
49 / 292
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
94,44
19,65
30,91
19,09
22,33
24,92
10,84
13,49
11,61
51,22
17,00
33,14
10,47
19,09
100m

Areal og koordinater

Areal: 9023,80 Arealmerknad:

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

Ytre avgrensning

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130067
Arkivsak:13/30282

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Landbruks-, natur- og friluftsformål

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Hensynssoner

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

Bestemmelsesområder

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

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål.

3.2 Tekniske planer

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

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

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

3.3 Utomhusplan

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

3.4 Plan for offentlig grønnstruktur og friområde

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

3.5 Fjernvarme

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

3.6 Matjord

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

3.7 Midlertidig adkomst

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

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

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

Det skal etableres minimum 680 boenheter innenfor planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Boligbebyggelse BB1

4.2.1 Formål
Område BB1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

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

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

4.3 Boligbebyggelse BB2

4.3.1 Formål
Område BB2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

4.3.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor felt BB2.

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

4.4 Boligbebyggelse BB3

4.4.1 Formål
Område BB3 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 Parkering

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

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

4.5 Boligbebyggelse BB4

4.5.1 Formål
Område BB4 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

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

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

4.6 Boligbebyggelse BB5

4.6.1 Formål
Område BB5 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

4.7 Boligbebyggelse BK1

4.7.1 Formål
Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

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

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

4.8 Boligbebyggelse BK2

4.8.1 Formål
Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

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

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

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres felles atkomst for boliger på felt BK1 og BK2. Det tillates etablert inntil 15 p-plasser på terreng innenfor #3.

4.8.4 Støyskjerming
Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT7. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT7 for å sikre areal for snøopplag.

4.8.5 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #3.

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

4.9 Offentlig tjenesteyting – barnehage

4.9.1 Formål
Arealet reguleres til offentlig barnehage. Det tillates etablert funksjoner og aktiviteter i sokkelen som er tilknyttet idrettsanlegget.

4.9.2 Gjerde
Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal.

4.9.3 Avfallshåndtering
Barnehagen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

Det skal etableres en nedgravd container for papp innenfor arealer avsatt til barnehage.

4.10 Undervisning – skole

4.10.1 Formål og utnyttelse
Område o_Undervisning skal benyttes til skole.
Arealer under bakken skal ikke inngå i BRA.

4.10.2 Avfallshåndtering
Skolen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

4.10.3 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor formålsgrensen for «undervisning».

4.10.4 Overvannshåndtering
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til "undervisning".

4.10.5 Utforming
Innenfor formålsgrensen for «undervisning» skal det etableres utearealer egnet for ballspill. Det skal etableres skjermende vegetasjon langs o_GS2.

4.11 Idrettsanlegg
4.11.1 Formål
Område o_Idrettsanlegg skal benyttes til ballbane.

4.11.2 Utforming
Det skal opparbeides en ballbane med sikringssoner, slik at samlet størrelse er 90 x 58 meter. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress.

Det kan opparbeides klatrevegger og andre oppholdselementer rundt ballbanen. Før slike elementer etableres, må steinbruddets vegger og stabiliteten undersøkes nærmere.

Det skal etableres sikringsgjerder innenfor o_Idrettsanlegg. Endelig plassering og utforming skal avklares i detaljplanleggingen av idrettsanlegget og godkjennes av Trondheim kommune.

Innenfor området tillates etablert støttemur der hvor terrenget krever det for å få opparbeidet området i tråd med plan.

4.11.3 Overvannshåndtering
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig idrettsanlegg.

4.11.4 Trappeforbindelse
Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en åpen trappeforbindelse fra o_GS2 opp til idrettsanlegget.

4.12 Lekeplass
f_Lek skal opparbeides som felles kvartalslekeplass på minimum 800 m². Kvartalslekeplassen skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

Kvartalslekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. f_Lek skal utformes i samråd med barn og unge.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg
5.1.1 Veg, f_V1
Veg f_V1 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB1, BB2 og BB3.

Det tillates etablert inntil 10 p-plasser på terreng innenfor f_V1.

5.1.2 Veg, f_V2
Veg f_V2 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB4 og BB5.

5.1.3 Veg, f_V6
Veg f_V6 kan benyttes til varelevering, avfallshåndtering, drift og vedlikehold for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V6 skal være felles for o_Barnehage og o_Idrettsanlegg.

5.1.4 Veg, o_V1
Veg o_V1 skal benyttes til offentlig veg. Det skal etableres gangfelt over o_V1 som kobler sammen o_GS4 og o_Tv3 og o_FT3 og o_SV2.

5.1.5 Veg, o_V2
Veg o_V2 skal benyttes til offentlig veg.

5.1.6 Veg, o_V3 og o_V4
Veg o_V3 og o_V4 skal benyttes til offentlig veg.

Det skal etableres gangfelt over o_V3 som kobler sammen o_GS8 og o_FT3 og o_GS8 og o_FT4.

5.1.7 Veg, o_V5
Veg o_V5 skal benyttes til offentlig veg. Det tillates etablert inntil 12 hente-/bringeplasser innenfor o_V5.

Det skal anlegges kantstein langs o_V5 innenfor areal avsatt til "annen veggrunn – grøntareal".

5.1.8 Veg, o_V6
Veg o_V6 skal benyttes til offentlig veg.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1 - o_FT8
Fortau o_FT1 - o_FT8 skal benyttes til offentlig fortau..

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1-o_GS8
Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS8 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Eksisterende gang- og sykkelveg vest i området, o_GS2, skal opprettholdes.

o_GS7 kan benyttes til nyttetransport frem til f_GR4.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV1 - o_SV3
Sykkelveg o_SV1 - o_SV3 skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringeplasser.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.8.1 Annen veggrunn – grøntareal
Det skal etableres støyskjermer på inntil 2 meter innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal mellom o_GS8 og eiendom 16/413 og 16/134 tilnærmet som vist på plankartet. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_GS8 for å sikre areal for snøopplag.

5.7 Kollektivtransport

5.5.1 Kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
Traseer for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2 skal benyttes til busstrasé, og skal ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk.

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

Innenfor o_KT2 kan det etableres midlertidig kjøreveg for de 270 første boligene på planområdet.

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

5.8 Kollektivholdeplass

o_H1 og o_H2 skal benyttes til Kollektivholdeplass med kantsteinstopp. Det tillates oppført ventebod, sykkelparkering og annet møblement i arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Offentlig grønnstruktur
Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

6.1.2 Felles grønnstruktur
Felles grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Innenfor f_GR2 og f_GR4 skal det opparbeides felles kvartalslekeplasser hver på minimum 800 m^2. Felles kvartalslekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

Kvartalslekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Kvartalslekeplassene skal utformes i samråd med barn og unge.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til felles grønnstruktur.

6.1.4 Støyvoll
Det skal etableres en støyvoll på 1 meter innenfor #13 i o_GR2.

6.2 Turveg

6.2.1 Formål
o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

Turvegene skal tilpasses naturlig terreng. For å få en best mulig trasé tillates justering av traseen ved detaljplanlegging.

6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage
Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

6.3.2 Lek og rekreasjon
Det skal opparbeides enkle anlegg for lek og rekreasjon innenfor formålsgrensen for o_FRI.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdsanlegg. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

§8 BESTEMMELSER OM MILJØ

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boliggater blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boliggater på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2.

8.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt og endelig plassering og utforming av støyskjermingstiltak.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett soverom med fasade med støynivå under grenseverdien på Lden = 55 dB. For å tilfredsstille kravet kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker.

8.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting for tiltak som berører grunnen.

8.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB1, BB2 og BB3.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 40 på felt BK1 og BK2.

f_Lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB4 og BB5.

9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkelfelt

Midlertidig kjøreveg frem til bebyggelsen med kjørebanebredde 5 meter og gang- og sykkelfelt med bredde 2,5 meter skal være etablert før det gis brukstillatelse for den første boligen på planområdet.

9.3 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg med tilliggende fortau og sykkelveg frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole.

Dersom utbygging av offentlig kjøreveg skjer før stamrute øst er fastlagt, tillates etablert midlertidig kjøreveg med bredde 5 meter i stedet for o_KT1, o_KT2, o_V1 og o_V2. Fortau o_FT1,

o_FT2 og o_FT3 opparbeides samtidig med kjørevegen. o_SV1- o_SV3 og o_FT6-o_FT8 skal også opparbeides med kjørevegen.

o_V3 med tilliggende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet og tilkoblet Brundalsforbindelsen før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.4 Fortau

f_FT1, o_FT4, o_FT5 og o_FT7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_FT1 og o_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB5.

o_FT3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB4.

o_FT6 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg inn til idrettsanlegget, o_GS3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for idrettsanlegg og barnehage.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i øst-vestlig retning, o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 81, barnehage og idrettsanlegg.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS5 og o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger nr. 81 og skole.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på felt BK1, BK2 og skole.

o_GS8 skal være ferdig opparbeidet, med kobling til fortau langs Stokkbekken, før det gis ferdigattest for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.6 Sykkelveg

o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB3.

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

o_GR1 vest for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BK1 og BB1.

o_GR1 øst for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BB3 og BK2.

f_GR1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB2.

f_GR2 og f_GR3 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB3.

Det skal opparbeides åpen overvannshåndtering gjennom f_GR1, f_GR2 og f_GR3, samtidig med ferdigstilling av grøntdraget.

Støyvoll på 1 meter skal etableres innenfor #13 i o_GR2 samtidig med opparbeidelse av tilliggende offentlig veg.

9.8 Friområde

Granåskollen, o_FRI skal tilrettelegges med stier, møte- og lekeplasser og utsiktspunkt før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet, skole eller barnehage.

9.9 Turveg

Turveg o_Tv1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 eller barnehage.

Turveg o_Tv2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ungdomsskolen.

9.10 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.11 Sikringsgjerde og idrettsanlegg

Nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet skal være ferdig etablert i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse til bolig nr. 531 innen planområdet, idrettsanlegg, skole eller barnehage.

Idrettsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til skole, barnehage og bolig nummer 271.

9.12 Vann og avløp, renovasjon

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 Skolekapasitet

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

10.2 Avfallshåndtering

Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp, glass og metall innenfor o_REN før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp innenfor "o_Barnehage" før det gis brukstillatelse til barnehage.

10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6
Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/ fra E6 og Tungasletta være etablert.

10.4 Brundalsforbindelsen
Brundalsforbindelsen fra omkjøringsvegen til o_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr 271 innenfor planområdet.

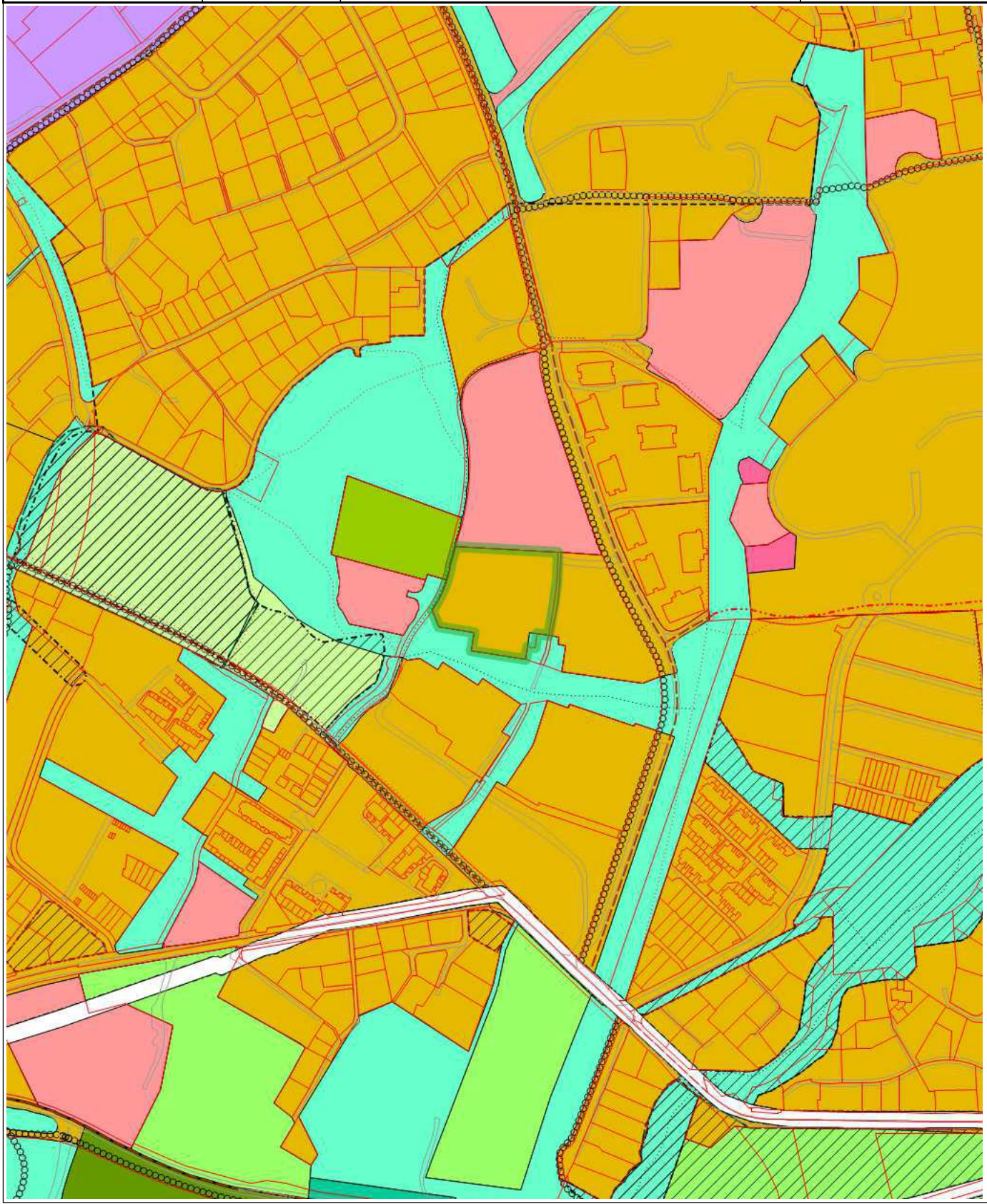
Rita Ottervik

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Bonesvegen 17D 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Bonesvegen 17D 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



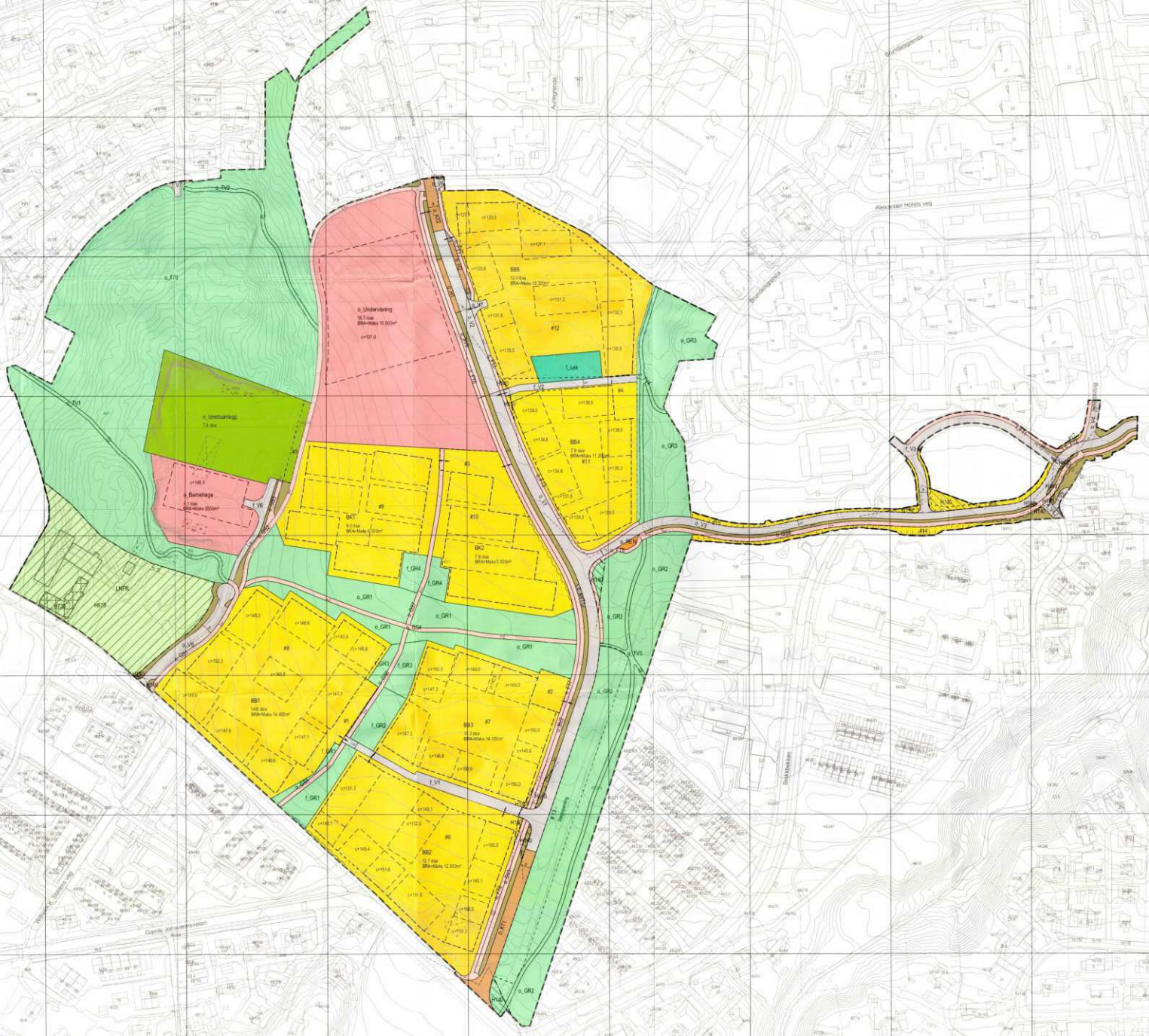
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/30282 r20130067

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 15.06.2017 og saksnummer 110/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

forkortet av saksbehandler

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

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

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

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

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

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

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

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

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

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

Målestokk 1:1000 (A0)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Justering etter teknisk komm.råd	18.09.2015	ASE/TBH	E. Justeringer	25.02.2016	ASE/TBH
B. Justering etter teknisk komm.råd	27.04.2016	ASE/TBH	F. T1-AUM-høringsutkast	27.09.2016	ASE/TBH
C. Justeringer	24.11.2016	ASE/TBH			
D. Justeringer	31.11.2016	ASE/TBH			

SKISSE/UNDERLAG/UTGÅR/ALTERNATIVER/UTKAST	Dato
Kunngjøring, oppstartsmøte og høringsbrev	19.03.2015
Merknadsfrist høringsbrev/kunngjøring	21.04.2015
Offentlig ettersyn	17.03.-05.04.2016
Merknadsfrist høringsbrev/kunngjøring - utvidet	utvidet
Merknadsfrist høringsbrev/kunngjøring	09.05.2016
Merknadsfrist vedr. nye/endrede grunneiere	31.05.2016
Møte med Statsforvalteren	23.05.2016

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

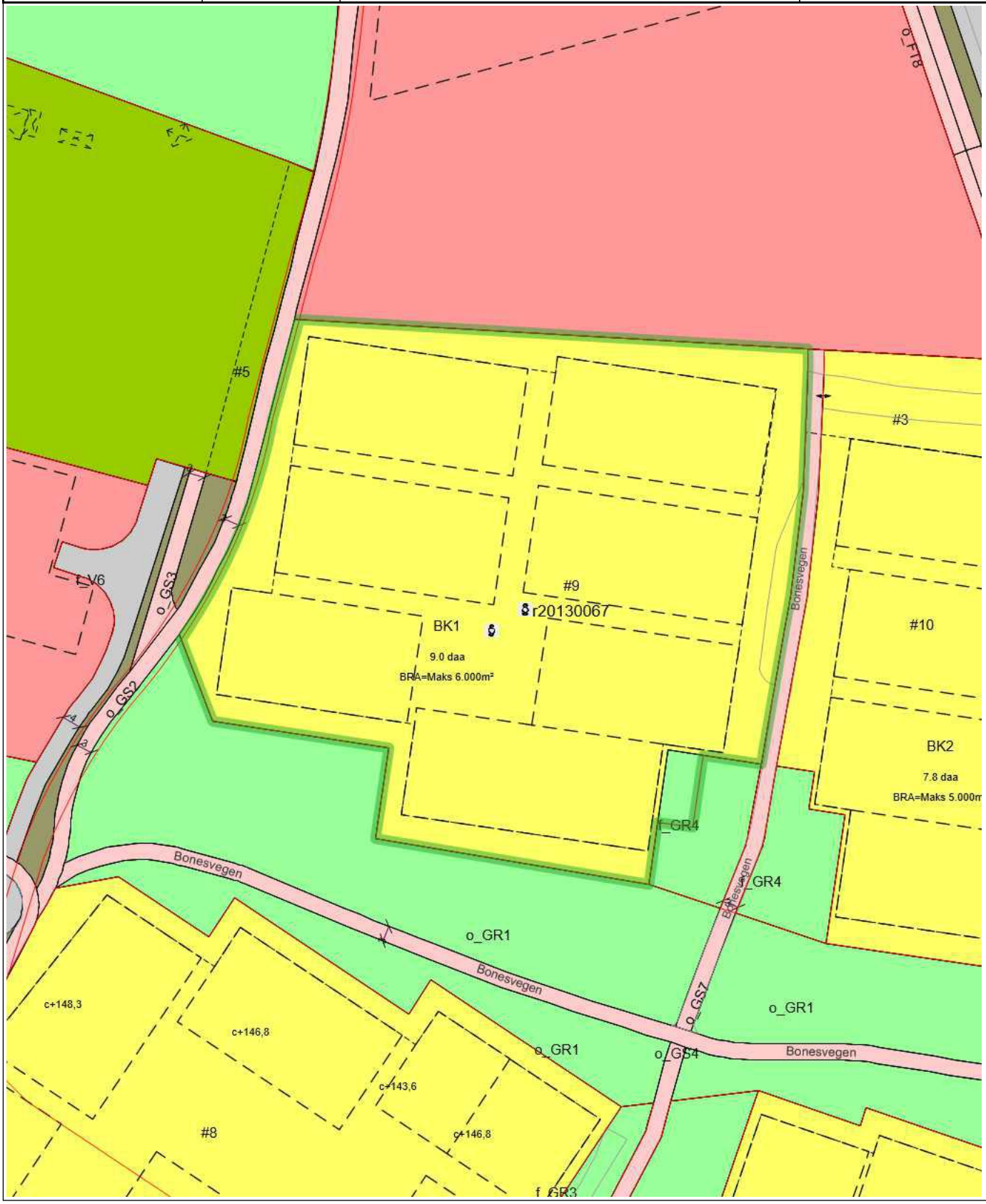
Reguleringsplan nr: r20130067
Kommunens saksnr: 13/30282

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Bonesvegen 17D 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


RpBestemmelseOmråde

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Barnehage

Undervisning

Idrettsanlegg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - grøntareal

Grønnstruktur

Friområde

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~: eLWS
Heimdal Eiendomsmegling AS
org.nr./fødselsnr.:

Doknr: 1006461 Tinglyst: 09.09.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt over vår eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1: 500 datert 16.08.2022 hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 49 bnr. 300.

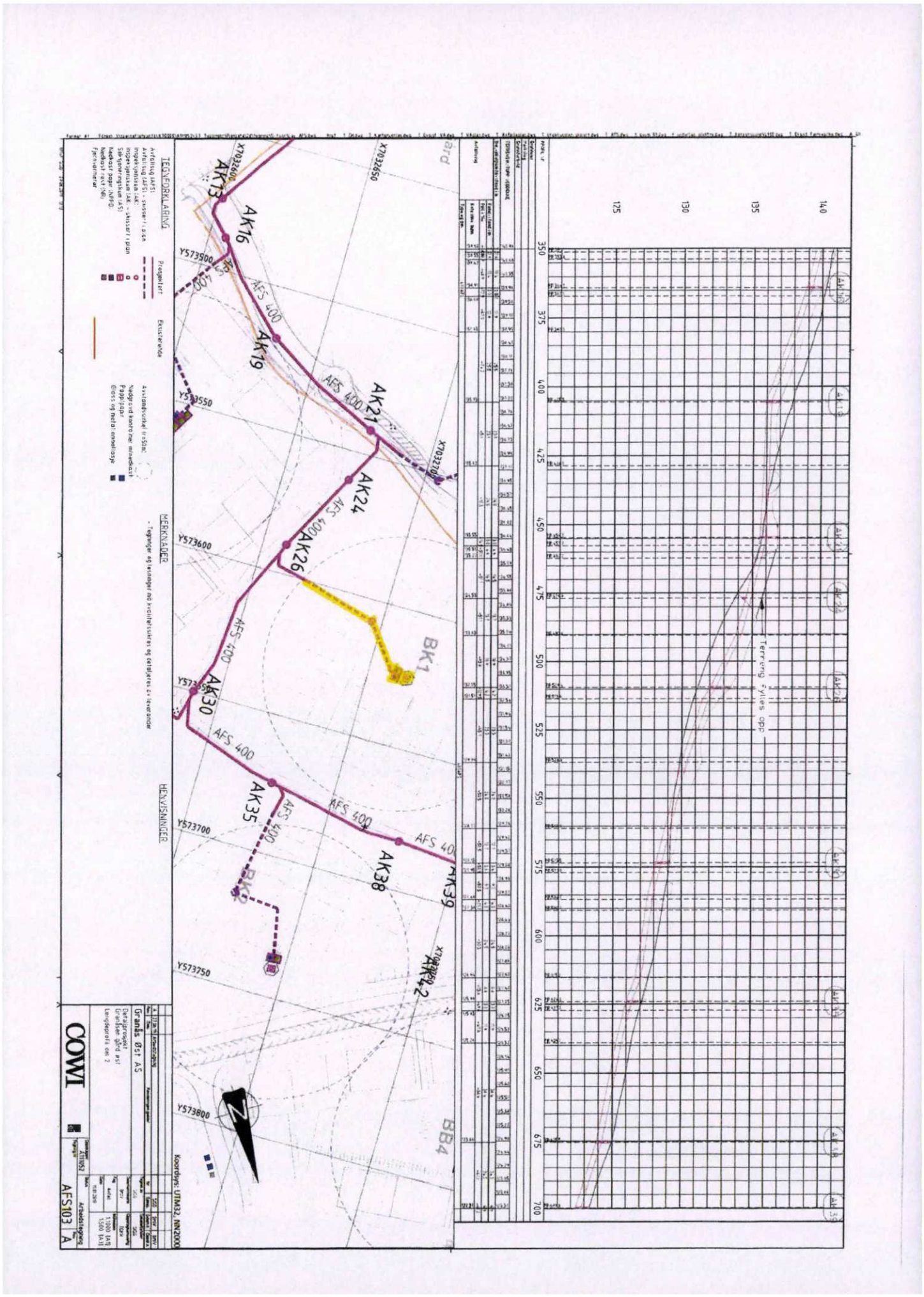
Trondheim, den 27/8-2022

SIGURD HUNSTAD THOMAS A. GRANLUND

For Sameiet Solsletta 7 org nr 927 808 153

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
05.09.22
Tonje Berg

KAN TINGLYSES
Trondheim, den 05.09.22
Heimdal Eiendomsmegling AS
Tonje Berg


TEGNFORKLARING
MERKNADER
HENVISNINGER
AK13
AK16
AK19
AK21
AK24
AK26
AK30
AK35
AK38
AK39
AK42
AFS 400
BK1
BK2
BB4
Y573500
Y573550
Y573600
Y573650
Y573700
Y573750
Y573800
X703260
X703270
X703280
Terreng fyles opp
COWI
AFS103 A

Saks nr: 21/21666

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

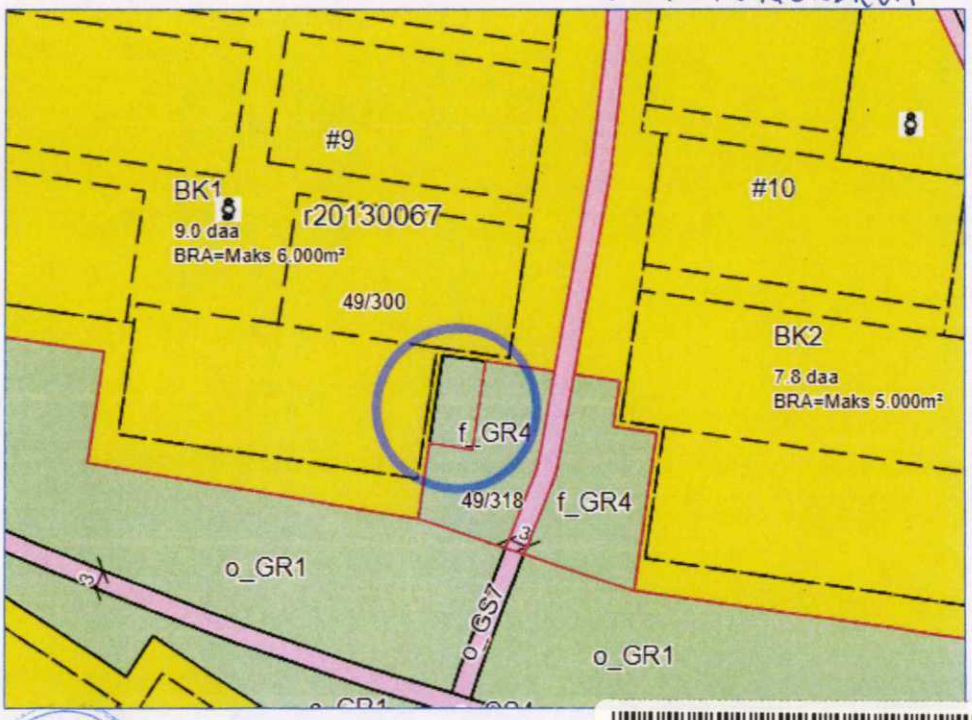
ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 49 bnr 300 gir eie(e) av gnr 49 bnr 318 rett til å benytte felles friområde (f_GR4) i henhold til formålene i gjeldende reguleringsplan.

Erklæringen er i samsvar med Byggesakskontorets delegasjonsvedtak *BYGGRÅD BYG 18/21* i sak nr 21/21666 datert 02.08.2021

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
49/300	Granås Familieboliger AS	923 472 908	ROAR MONKHAUGEN
49/318	Granås Øst As	919 632 852	STEINAR NORDRUM



Rett kopi bekreftes

Doknr: 1052158 Tinglyst: 27.08.2021
STATENS KARTVERK

Saks nr: 19/17022

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 1979775 Tinglyst: 14.01.2020
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 49 bnr 300, 316, 317, 318 og 319 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom.

Eier(e) av gnr 49 bnr 300, 316, 317, 318 og 319 gir hverandre gjensidig rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak BYGG-19/81543 av 22.05.2019.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
49/300 49/316 49/317 49/318 49/319	Granås Øst As	919 632 852	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bonesvegen 17 D, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 300, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260223

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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