PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

CHARLOTTE VOIGTS
VEG 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Charlotte Voigts veg 17
7060 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i rekke
Byggeår:	2013
BRA:	88 m^2
BRA-i:	88 m^2
Rapportdato:	26.6.2026 (Gyldig til 26.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	21	4	0	0

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

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 1 etasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 2 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad 2 etasje - Sanitærutstyr	- Det er manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det mangler håndløper i trapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.1.1970	**26.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Magnus Thomasli**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Lise-Lotte Thomasli**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Charlotte Voigts veg 17, 7060 Charlottenlund**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**16**	Bruksnr:	**477**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2013**						
Boligtype:	**Enebolig i rekke**						

Generell beskrivelse av boligen:
Kjede/atriumshus oppført i 2 etasjer over støpt betongplate på mark.
Hovedkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med saltak, tekket med takstein.
Utvendige fasader er kledd med trepanel og vinduer med 3-lags glass.
Etasjeskille er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Kjøkken, bad, stue, entre og bod	**0** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**14**
2. etasje	**34**	**34** Romfordeling: Bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**12**
Totalt m²	**88**	**88**	**0**	**0**	**26**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse — TG-1

Type	**Takterrasse**
Det er takterrasse med utgang fra soverom.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Det er stue/soverom under takterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ja det er byttet terrassedekke på balkongen i juni 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Balkong er tekket, og det er boligrom under takterrasse.	
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Takterrasse er tekket med papptekking.	
Type overflate	**Tredekke (terrassebord)**
Det er lagt terrassebord over tekking, i impregnert materiale. Dette er skiftet sommeren 2025.	
Type sluk/avløp	**Utvendig avløp**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**
Er konstruksjon over innvendige rom utilstrekkelig luftet?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Platting**
Det er platting i 1 etasje med utgang fra stue. Platting er i impregnert trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Platting i 1 etasje er fra 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør med helt eller delvis glassfelt.	
Balkongfør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.4 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Takform	**Skråtak**
Det er saltakkonstruksjon.	
Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag**
Det er støpt plate på mark og etasjeskillere i trebjelkelag i 2 etasje.	
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Nei**
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.6 Innvendig trapp — TG-1

Type trapp (materiale/konstruksjon)	**Lukket tretrapp**
Det er en lukket trapp mellom 1 og 2 etasje.	
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det mangler håndløper i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.9 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Det er rør i rør i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Det er etablert fordelerskap i bod i 1 etasje.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Elektrisk

Beskrivelse
El-skap er plassert i bod i 1 etasje. Det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Det elektriske anlegget er etablert i 2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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

6.12 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Det er vannbåren gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er utført service på varmepumpe til vannbåren varme i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det skader i gulvet som kan komme av for høy gulvvarme?	**Nei**

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering TG-1

6.13 Varmesentral TG-1

Type anlegg	Varmepumpe

Det er pumpe til vannbåren gulvvarme.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Det er gjennomført service i 2025.

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering TG-1

6.14 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, aggregat er plassert på kaldloft.

Når var anlegget nytt?	2013
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Det er utført service og bytte motor i aggregat i mars 2026.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei

Oppsummering TG-1

6.15 Våtrom: Bad 1 etasje TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Det er plastsluk i dusjsonen med enkel tilkomst.	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Membran/tettesjikt på baderommet har passert halvparten av forventet levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er dusjhjørne med glassdør, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke drenshull for innebygd sisterne.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke drenshull til innebygd sisterne eller kompenserende løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere vannstoppesystem i innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt fuktsøk i vegg mot våtsone bak totalett og dusj gjennom åpning for vannrør i bod under trapp.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.16 Våtrom: Bad 2 etasje — TG-2

Generell beskrivelse
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse

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

Det er plastsluk i dusjsonen med enkel tilkomst.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Membran/tettesjikt på baderommet har passert halvparten av forventet levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er dusjhjørne med glassdør, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke drenshull for innebygd sisterne.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke drenshull til innebygd sisterne eller kompenserende løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere vannstoppesystem i innebygd sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Det er foretatt fuktsøk i vegg mot våtsone bak totalett og dusj gjennom åpning for vannrør i bod under trapp.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Varmtvannsbereder

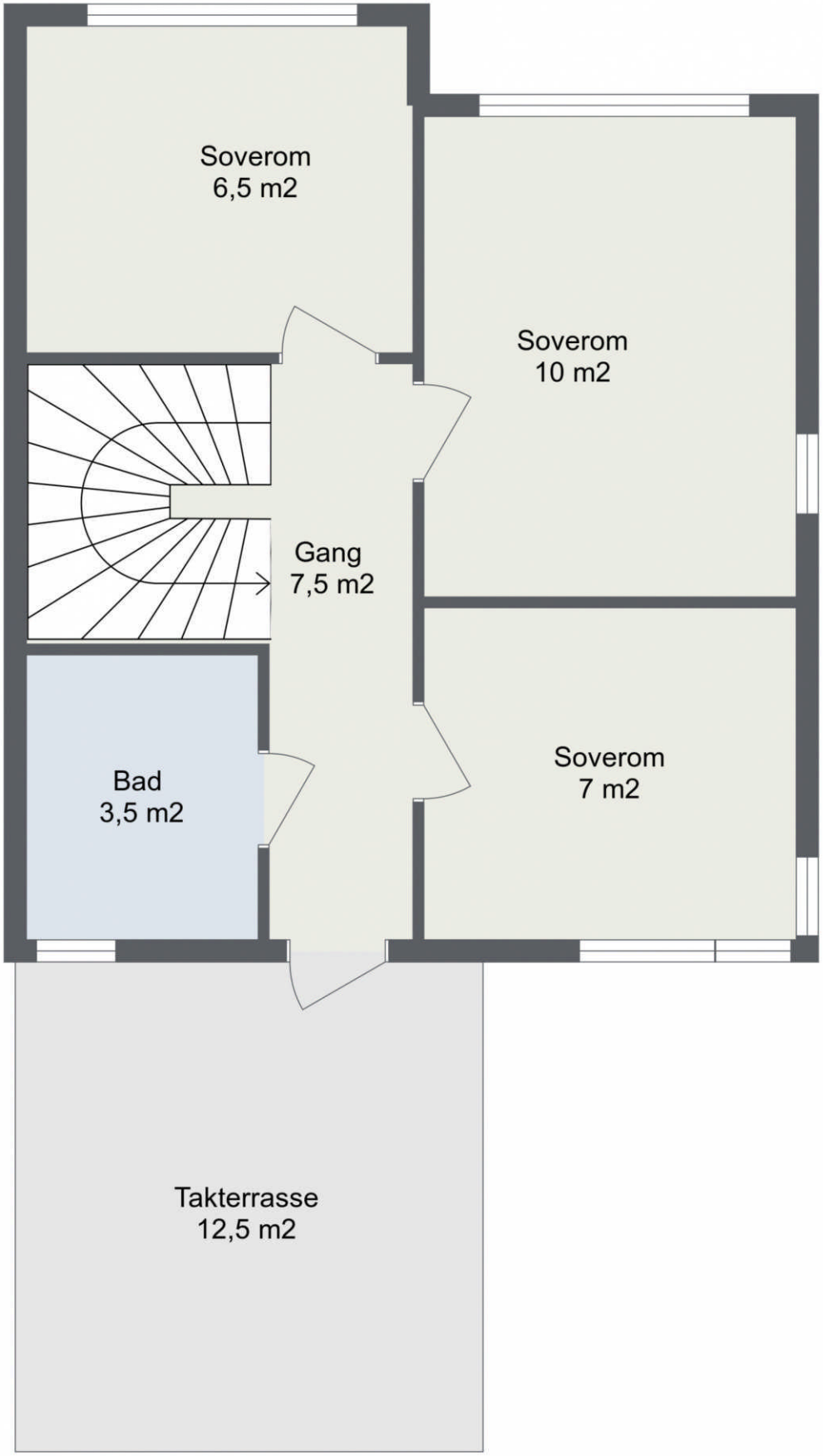
1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260247
Addresse	Charlotte Voigts veg 17		
Postnr.	7060	Sted	CHARLOTTENLUND
Selgers navn	Lise-Lotte Thomasli		
Selgers navn	Magnus Thomasli		

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?

11/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91862644

Våtrom

Initialer selger:
L T
M T

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:
L T
M T

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

Beskrivelse:

Alle utvendige fasader og vinduer skal males av Uthaug AS i løpet av høsten 2026 som en del av jevnlige vedlikeholdsarbeider i Sameiet. Kostnader for arbeidet er allerede innlemmet i fellesutgiftene på boligen.

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:

Utskifte av spiler på takterrasse samt dørkarm på dør til takterrasse ble skiftet av Lønnum Bygg AS i 2026 som et ledd i jevnlige vedlikeholdsarbeider i Sameiet

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av terrassebord på takterrasse av nåværende eier sommer 2025

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:

Utskifte av spiler utført av Lønnum Bygg AS administrert av Sameiet. Dokumenter kan fremskaffes. Terrassebord skiftet av eier. Kvittering for materialer kan fremskaffes.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er utført service og byttet motor i aggregat i mars 2026 av eier. Filter er byttet hvert halvår.Full service på fjernvarmeanlegg er utført av K-Lund i desember 2025.

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:

Kvittering for ny motor kan fremvises.Kvittering på utført arbeid på fjernvarmeanlegg kan fremvises.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

K-Lund - fjernvarmeanlegg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Justering av termostater, skifte av gamle ventiler.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet takbelegg og bjelker i forbindelse med en oppgradering administrert av sameiet. Utført av Lønnum Bygg AS i 2025.

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:

Lønnum Bygg AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ferdigattest foreligger

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:

Ranheimsvegen 91: Planlegging av offentlige boliger på nedre del av tomta. Rv706 Hovedsykkelrute AEV-GK: Utredet alt.4 kan berøre sameiets tomt, langt fra bolig/hage. Alt.5 (udokumentert, uklart om reelt) kan evt berøre hage ifb m sykkelsti langs Ranh.vg

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)?:

Seksjonseiere har ansvar for innvendige arealer og terrassedekker, samt rengjøring av vinduer utvendig.

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

Beskrivelse:

Observert et tilfelle av skjeggkre i 2024. Behandling igangsatt umiddelbart av Rentokil, og ikke observert siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.08.2026

Signert av *Lise-Lotte Thomasli*

Signert av *Magnus Thomasli*

Initialer selger:
L T
M T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Charlotte Voigts veg 17, 7060 CHARLOTTENLUND**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317382**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300151885**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **477**
Seksjonsnummer **9**	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 **2013**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **84,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 547 kWh**



1.etasje 1:200



Snitt E-E 1:200



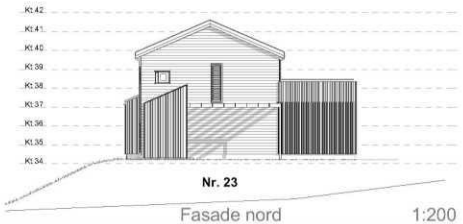
2.etasje 1:200



Snitt E1-E1 1:200



Fasade vest 1:200



Fasade nord 1:200



Fasade øst 1:200



Fasade sør 1:200

MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

E-3

Arealberegninger for bolig nr 17-23,

pr bolig:

BRA: 95,2m²
Gr.flate: 67,1 m²

For hele rekka
BYA: 337,1 m²
BRA: 395,7 m²
Gr.flate: 267,6 m²

——— eksisterende kote

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:
A	Koter vist på fasader, større vindu sov 1.etg.	uis	06.05.11

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
AMS	EK	10.03.2010

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	MOH:	FORMAT:
Trondheim	16/477	-	A2

PROSJEKT: Sjøhaven
PROSJEKTNR.: 09-194

TEGNINGEN VISER: Rekke 1B Nr. 17-23
TEGNING NR.: IC-205

STATUS: Byggemelding
MÅLESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER: Peab Bolig AS

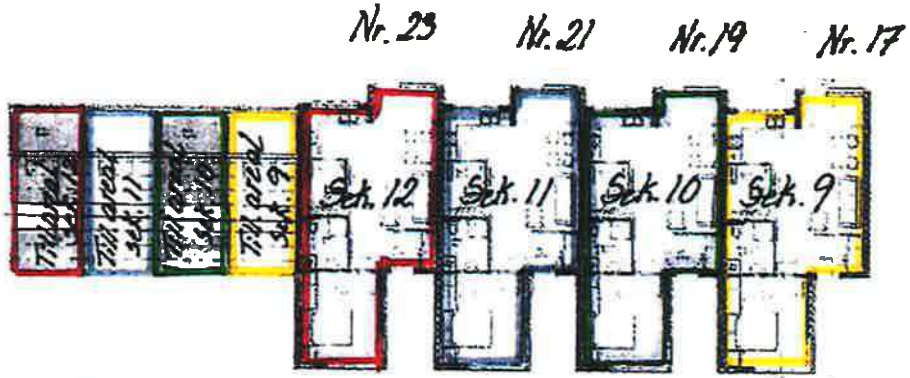
ENTREPRENØR: NORGESHUS Primahus as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 181, 7123 MELHUS, TLF: 72 85 89 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

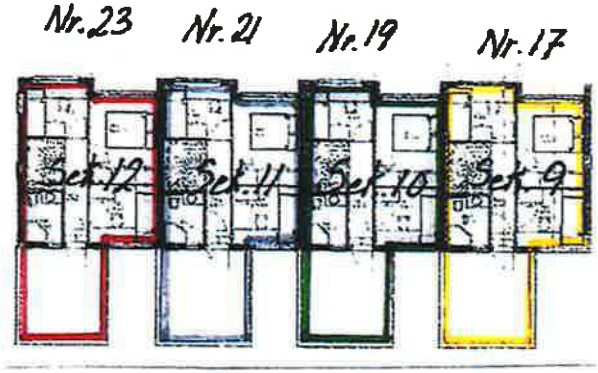
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 477
Seksjon nr.: 9-10-11-12
Felles



Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 477
Seksjon nr.: 9-10-11-12
Felles



Plan 2. etg.

Vedtekter for Sameiet Sjøhaven

(org. nr. 897 545 012)
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 16.01.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sjøhaven. Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 477 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21. juli 2011. Seksjonsbrøken er fordelt med en eierandel på hver boenhet, til sammen 60 eierandeler.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er selve boenheten som omfattes av begrepet seksjon. Til hver boenhet er det tilstøtende biloppstillingsplass/carport seksjonert som tilleggsareal. Øvrig areal på eiendommen er fellesareal. Sameiet disponerer seks gjesteparkeringsplasser på fellesarealet. Styret administrer bruken av disse plassene og kan fastsette bruksreglement.

Fellesarealer på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, selve boligen og tilleggsdelen, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Det skal ikke foretas endring av husets utvendige farge uten samtykke fra årsmøtet. For andre endringer på utvendig fasade kreves skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Dette gjelder blant annet montering av parabolantenner, oppsett av platting, levegg og markise. Byggetiltak i tråd med opprinnelig godkjent byggesøknad kan gjennomføres og anses som behandlet og godkjent av styret. Andre byggetiltak må godkjennes av styret/årsmøtet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører ulemper for øvrige beboere.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som dører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren vare, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter ikke utvendig maling av dører og vinduer.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for carport. Dette omfatter reparasjoner og utskiftinger.

(5) For de naturlig tilstøtende hagearealer til den enkeltes seksjon påhviler vedlikeholdsansvaret sameieren. Dette gjelder bl.a. plenklipping, stell av planter/hekk og ev. gjerder, levegg, bod, platting, steinheller og lignende.

(6) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

(9) Sameierne har tillatelse til å bygge utvidet bod (hustype A, B, C og D) og/eller levegg ved kjøkken eller sportsbod. All slik etablering skal utføres i samsvar med planskisser og utforming som er vedlagt disse vedtekter. Dette sikrer enhetlig estetikk og funksjonalitet i sameiet.

Sameierne er økonomisk ansvarlige for alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike konstruksjoner. Dette inkluderer materialer, arbeidskraft m.v.

Påbegynt etablering skal gjennomføres og avsluttes innen rimelig tid for å minimere ulemper for naboer og sikre at området holdes ryddig og trygt.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne, herunder eventuelle støyskjermer mot vei og jernbane.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller tilleggsdeler, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig maling av dører og vindu, samt utskifting av vinduer og balkongdører, herunder nødvendig utskifting av termoglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

5-4 Individuell innfrielse av andel fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel

av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette styrets vederlag
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene,
h) endring av vedtektene.

(4) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser.

(5) Følgende vedtak krever samtykke fra seksjonseierne 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. 5.
- Bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

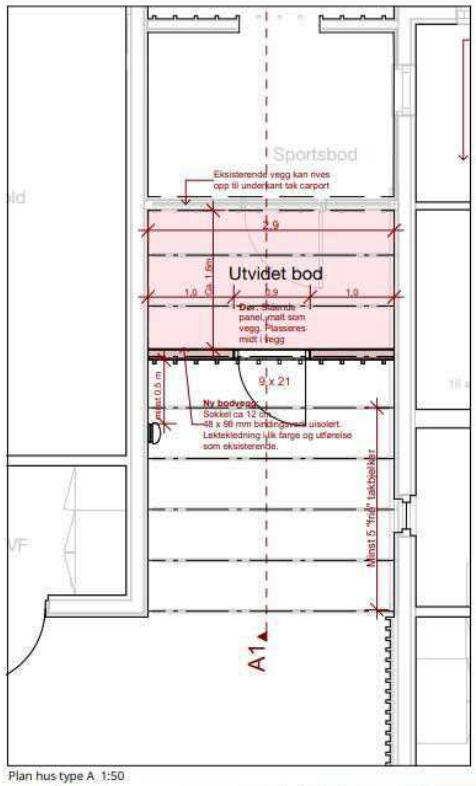
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

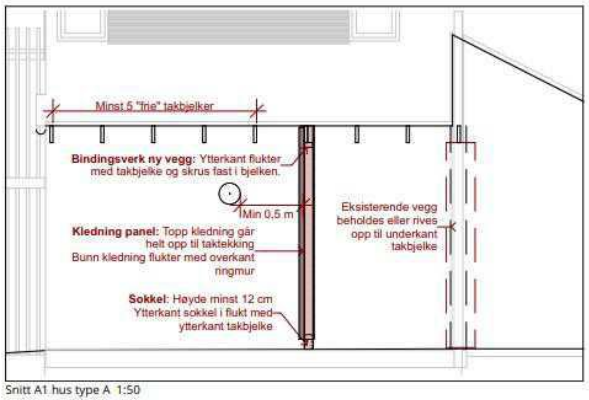
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Plan hus type A 1:50



Snitt A1 hus type A 1:50

Utvidelse bod hustype A

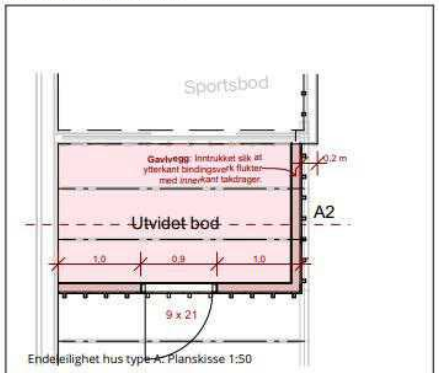
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke. Kledning av stående lektepanel med samme utforming, dimensjoner og farge som eksisterende bodvegg. Panelkledninga på eksisterende bodvegg kan flyttes til ny vegg.

Boden kan utvides maksimalt ca 1,5 m - det skal minst være 5 takbjelker utafor ny bod (se tegning). Ny vegg bør ha minimum 0,5 m avstand til utelys på vegg og det må sikres nok avstand også til andre tekniske installasjoner (vannuttak og stikkontakt). Eksisterende bodvegg kan enten rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. *Dersom veggen rives* må tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.

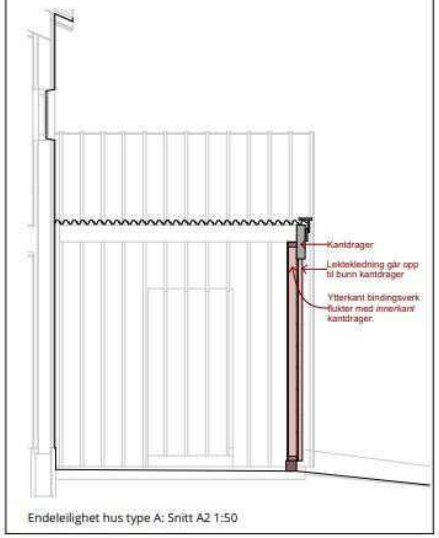
For boliger i enden av husrekka bygges en ekstra kortvegg, der ytterkant bindingsverk skal stå i flukt med ytterkant kantdrager på carport. Samme kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.

For hus i enden av husrekka:



Endeleilighet hus type A: Planskisse 1:50



Endeleilighet hus type A: Snitt A2 1:50



Hus type A - før utvidelse bod



Endeleilighet, før utvidelse

Sameiet Sjøhaven

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

Utvidet bod hustype A

A60-01 17.11.2024 A

23077 mål: 1:50 (A3)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

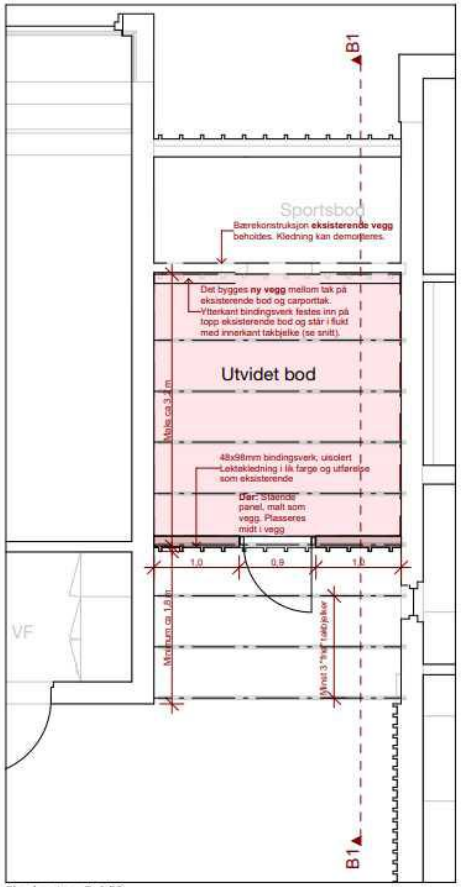
agraff ARKITEKTUR

Lokaliseringsfigur

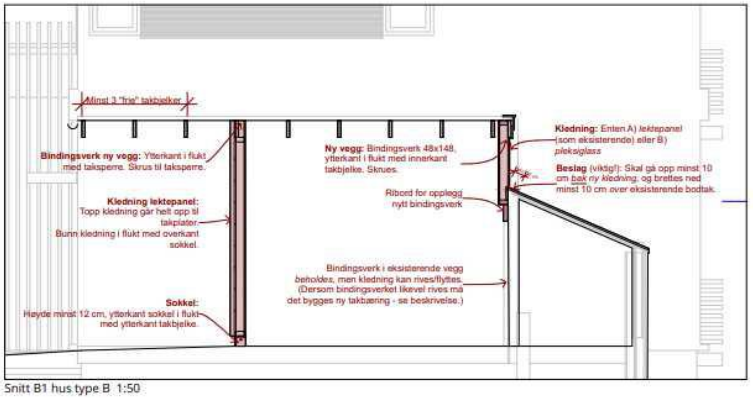
Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		



Plan hus type B 1:50



Snitt B1 hus type B 1:50

Utvidelse bod hustype B

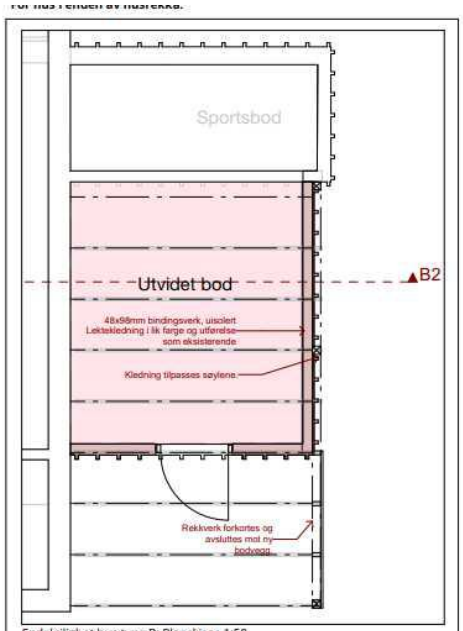
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke (sikre også at veggen ikke kommer i konflikt med tekniske installasjoner - elektrisk eller vannuttak). Kledning av stående lektepanel med samme utforming, dimensjoner og farge som eksisterende bodvegg. Panelkledninga på eksisterende bodvegg kan flyttes til ny vegg.

Boden kan utvides maksimalt ca 3,2 m - det skal minst være 3 takbjelker utafor ny bod (se tegning). Ny vegg bør ha minimum 0,5 m avstand til utelys på vegg og det må sikres nok avstand også til andre tekniske installasjoner (vannuttak og stikkontakt).

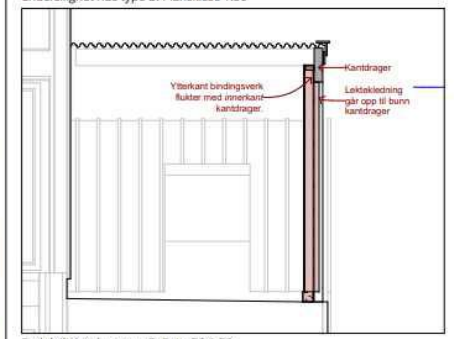
Eksisterende innvendig bodvegg *beholdes som bærekonstruksjon*, men kledninga kan fjernes og gjenbrukes. (*Dersom* bindingsverket rives må bygningsingeniør engasjeres for å beregne ny bæring av bodtaket, Dette kan medføre søknadsplikt. I dette tilfelle må også tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.)

For boliger i enden av husrekka bygges en ekstra kortvegg, der ytterkant bindingsverk skal stå i flukt med ytterkant kantdrager på carport. Samme kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig, forutsatt at ikke bærekonstruksjonene endres (dvs ikke riving av bindingsverk i dagens bodvegg).



Endeleilighet hus type B: Planskisse 1:50



Endeleilighet hus type B: Snitt B2 1:50



Hus type B ende - før utvidelse bod

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sameiet Sjøhaven

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

Utvidet bod hustype B

A60-02 17.11.2024 A

23077 mål: 1:50 (A3)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

agraff ARKITEKTUR

Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

Utvidelse bod hustype C og D

Felles for alle:

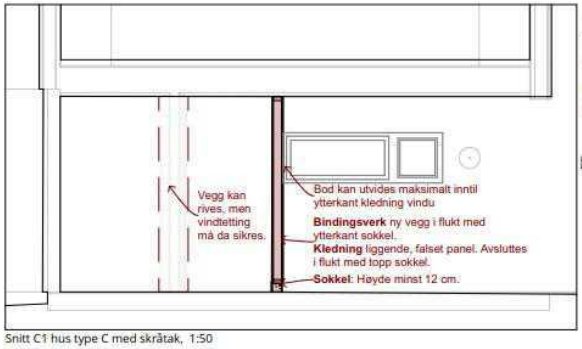
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm over bakken. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel. Kledning av liggende, falset panel, svartbeiset, likt som hovedhus.
Eksisterende bodvegg kan rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. *Dersom veggen rives* må tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.

For boliger i **enden av husrekka** bygges en ekstra vegg, der *kledning skal ligge 5 cm innenfor ytterveggen* i etasjen over. Samme type kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.



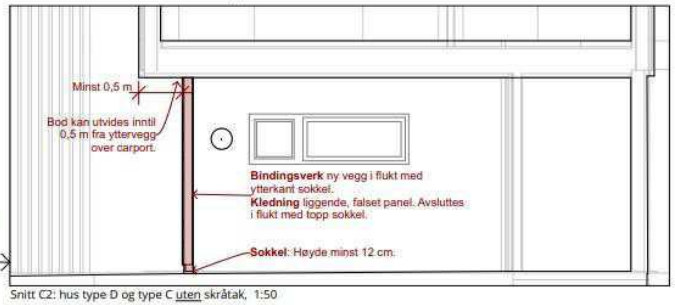
Hus type C - før utvidelse bod



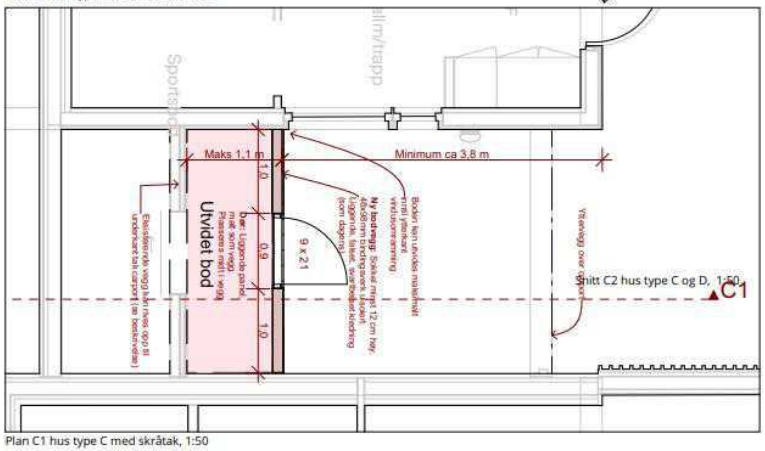
Snitt C1 hus type C med skråtak, 1:50

1. For hustype C med skråtak (husnummer 39, 41, 43, 54 og 47) :
Boden kan utvides maksimalt inntil vindu (ikke forbi vindu) for å ivareta tilstrekkelig areal til biloppstillingsplass. Det må tas hensyn til vannkran og stikkontakt. Se tegning C1

2: Øvrige hustype C (dvs uten skråtak) samt hustype D:
Boden kan utvides maksimalt til 0,5 m innenfor ytterkant av tak over carport. Se tegning C2. Ny bodvegg kan også plasseres lenger inn, men ikke slik at veggen treffer vindu, utelys eller vannuttak.

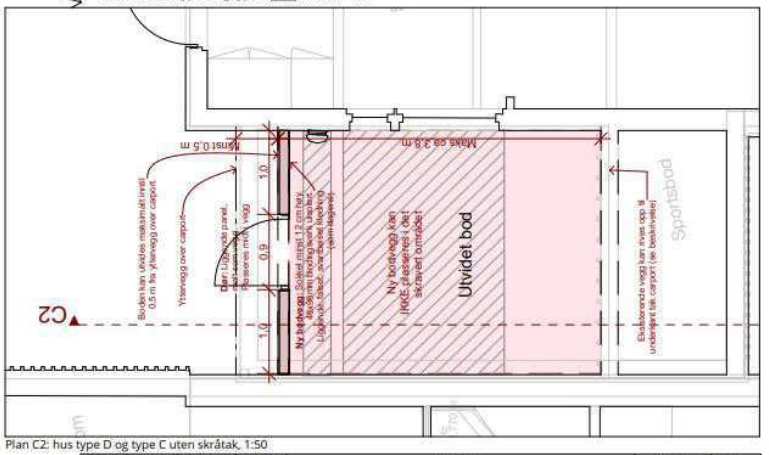


Snitt C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50



Plan C1 hus type C med skråtak, 1:50

(MERK: Hustypene er på tegning vist speilvendt sammenlika med hverandre.)



Plan C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sameiet Sjøhaven

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Vaigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

Utvidet bod hustype C og D

A60-03 17.11.2024 A

23077 mål: 1:50 (A3)

agraff ARKITEKTUR

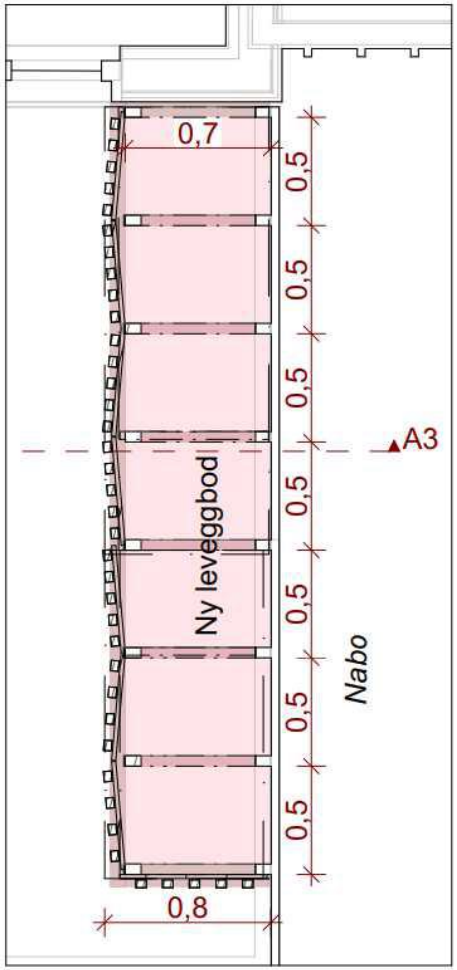
Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokaliseringsfigur

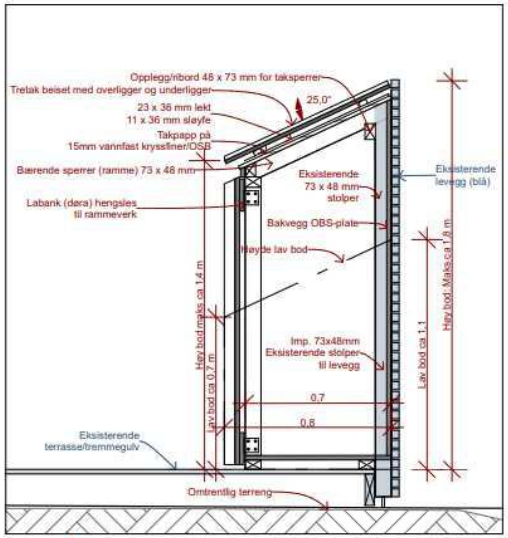
Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

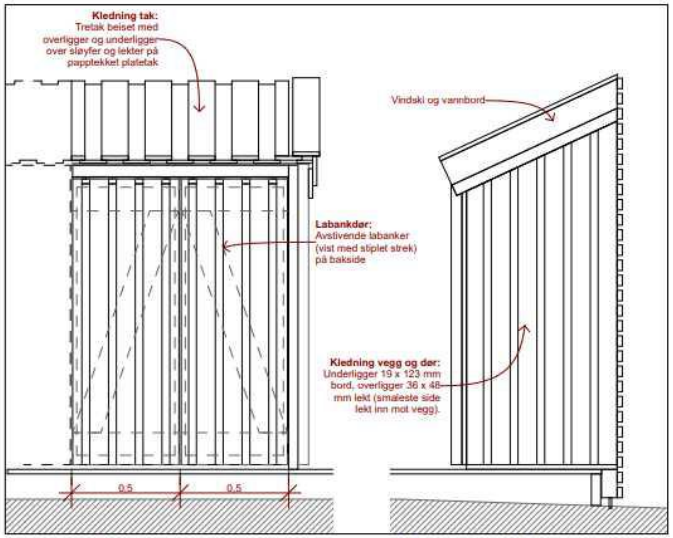
Utforming levegg-bod ved kjøkken



Planskisse 1:20, leveggskap type 1



Snitt (A3) 1:20, leveggskap type 1



Oppriss frontvegg 1:20

Oppriss endevegg 1:20

Beskrivelse - utforming leveggskap:

Plassering og størrelse:
Det kan maks. bygges én rekke med leveggskap per boligenhet. Nye boder bygges som **leveggskap** der hvor det allerede er satt opp levegg (levegg skal være i tråd med gjeldende typetegning for sameiet). *NB! Dersom bodene plasseres utenfor byggegrenser i reguleringsplanen kan/vil dette utløse søknadsplikt.*

Leveggskapene bygges i et antall moduler, hver på 0,5 m bredde - enten i høy variant eller lav variant. Høy variant skal alltid plasseres nærmest huset. *Viktig:* Høyde på leveggskap må uansett ta hensyn til terrenget også mot nærmeste nabo, slik at de ikke overskrider høydebegrensing.

Konstruksjon: Leveggskap bygges av enkle rammer av 48 x 73 mm impregnert treverk, ved hver levegg-stolpe (avstand c/c 50 cm). Takvinkel skal være lik boder ellers i sameiet (25 grader), høyde mot åpningsside er vist på tegning, se snitt. De bærende rammene avstives og kubbes etter behov.

Taket bygges slik: Det legges 15 mm vannfast OSB-plate på rammene. På denne legges takpapp/duk for taktekking (Tyvek el.tilsv.). Deretter legges sløyfer/klemlekter i fallretning (avstand c/c 50 cm), og krysslekting i bodens lengderetning. Til slutt legges tretak i fallretning, som tømmermannskledning med over og underliggere. Se snitt.

Dører utføres som enkle labankdører, med stående lektepanel, tilsvarende boder ellers. Hengsles til rammene. Kledninga skråskjæres i toppen, for å hindre ansamling av vann. Endevegg/gavl på leveggskapet utformes med stående lektepanel, tilsvarende dører.

All kledning/utvendig overflate beises i samme farge som eksisterende levegg.

Alt treverk skal være impregnert.
Alt utvendig beises i mørk farge som hovedhus og levegg.





Illustrasjon høy og lav bod

Sameiet Sjøhaven

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

Levegg-bod type 1 ved kjøkken

agraff ARKITEKTUR

A60-05 12.12.2024 A

23077 mål: 1:20 (A3)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

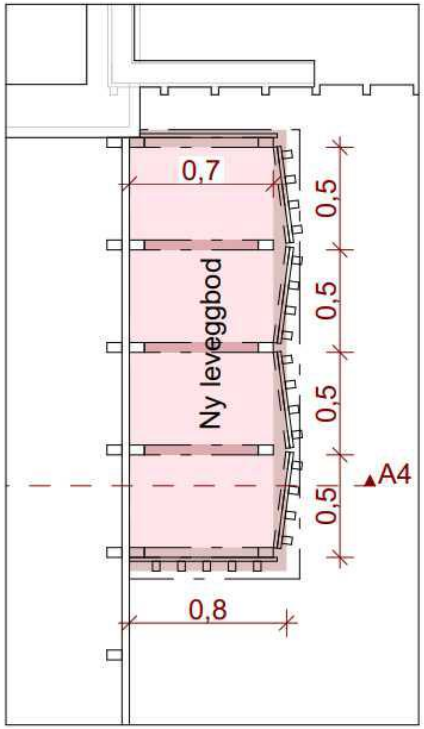
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

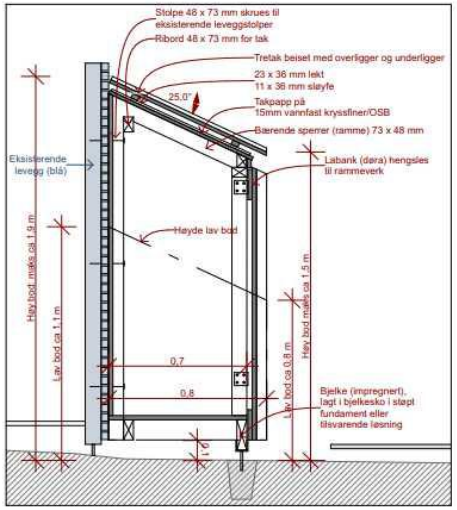
Nordpil

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	UTSENDT AV	KONTROLL
A	12.12.2024	03	E03	Endringer attar gjennomgang hos tiltakshaver	Johannes Smidt	FA
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Fredrik Asplin	

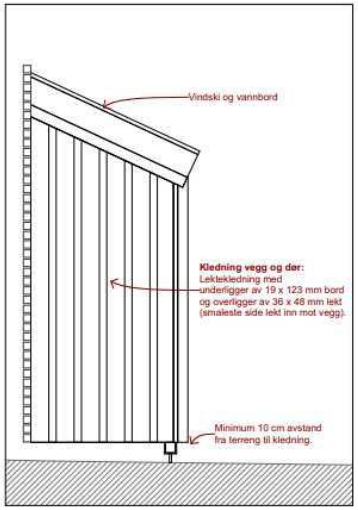
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Fredrik Asplin	



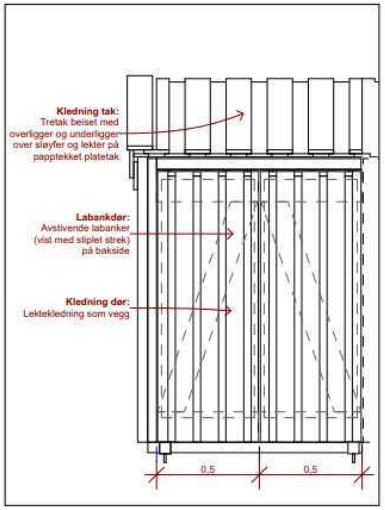
Planskisse 1:20, leveggskap type 2



Snitt (A4) 1:20, leveggskap type 2



Oppriss endevegg 1:20



Oppriss frontvegg 1:20

Beskrivelse - utforming leveggskap:

Plassering og størrelse:
Det kan maks. bygges én rekke med leveggskap per boligenhet. Nye boder bygges som **leveggskap** der hvor det allerede er satt opp levegg (levegg skal være i tråd med gjeldende typetegning for sameiet). *NB! Dersom bodene plasseres utenfor byggegrenser i reguleringsplanen kan/vil dette utløse søknadsplikt.*

Leveggskapene bygges i et antall moduler, hver på 0,5 m bredde - enten i høy variant eller lav variant. Høy variant skal alltid plasseres nærmest huset. *Viktig:* Høyde på leveggskap må uansett ta hensyn til terrenget også mot nærmeste nabo, slik at de ikke overskrider høydebegrensing.

Konstruksjon: Leveggskap bygges av enkle rammer av 48 x 73 mm impregnert treverk, ved hver levegg-stolpe (avstand c/c 50 cm). Takvinkel skal være lik boder ellers i sameiet (25 grader), høyde mot åpningsside er vist på tegning, se snitt. De bærende rammene avstives og kubbes etter behov.

Taket bygges slik: Det legges 15 mm vannfast OSB-plate på rammene. På denne legges takpapp/duk for taktekking (Tyvek el.tilsv.). Deretter legges sløyfer/klemlekter i fallretning (avstand c/c 50 cm), og krysslekting i bodens lengderetning. Til slutt legges tretak i fallretning, som tømmermannskledning med over og underliggere. Se snitt.

Dører utføres som enkle labankdører, med stående lektepanel, tilsvarende boder ellers. Hengsles til rammene. Kledninga skråskjæres i toppen, for å hindre ansamling av vann. Endevegg/gavl på leveggskapet utformes med stående lektepanel, tilsvarende dører.

All kledning/utvendig overflate beises i samme farge som eksisterende levegg.

Alt treverk skal være impregnert.
Alt utvendig beises i mørk farge som hovedhus og levegg.

For hustype D kan det etableres leveggskap langs gjerde/mot berg med en høyde på inntil 1,0 m fra terreng, *i stedet for* den øvrige skisserte løsningen med leveggskap. Utseende kledning skal være samme som beskrevet ellers for leveggskap.

Sameiet Sjøhaven

Levegg-bod type 2 ved sportsbod

agraff ARKITEKTUR

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-06 12.12.2024 -

23077 mål: 1:20 (A3)

Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	UTSENDT AV	KONTROLL
-	12.12.2024	03	E01	Nullrevisjon boduvidelser	Johannes Smidt	FA

-	12.12.2024	03	E01	Nullrevisjon boduvidelser	Johannes Smidt	FA

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJØHAVEN

Vedtatt i sameiermøte 17.10.2011,
sist endret i årsmøte 19.03.2019

1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gir utfyllende informasjon til sameiets vedtekter om bruk og endring av fellesarealene.

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at ikke fellesarealet mot Charlotte Voigts veg benyttes til parkering av bil, hengere, eller lignende foruten om biloppstillingsplassen tilhørende hver seksjon.

Det er trangt og begrenset med grøntarealer mellom husrekkene. Grøntarealet mot Charlotte Voigts veg skal derfor bevares i henhold til opprinnelig landskapsplan.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, redskapsbod, lekestue, plattinger høyre enn 0,5 m over terreng, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Levegg skal bygges i henhold til godkjent mal. Dette gjelder også riktig bruk av farger, svart/impregnert trehvitt på spiler/reisverk. Lavt gjerde kan også bygges i samme utførelse. Mindre justeringer av dimensjoner på tverrprofil på horisontalliggende spiler aksepteres.

Beboer er i tillegg til å søke styret, selv ansvarlig for å søke kommunen dersom tiltaket er søknadspliktig, samt forsikre seg om at:

- bestemmelser som følger av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder selv om byggeprosjektet i utgangspunktet er unntatt fra saksbehandlingsreglene.
- alle tiltak tilfredsstiller plan- og bygningsloven og forskriftene som hører til. Tiltakene må heller ikke komme i konflikt med annet regelverk. Ett tiltak kan for eksempel ikke plasseres slik at risikoen for brannspredning mellom byggene øker.

4. Fellesarealer

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

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

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Sameiet Sjøhaven - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 099 440	1 044 000	1 099 440	1 358 908
Tillegg elektroniske fellesavtaler		354 960	346 320	355 000	369 300
Andre driftsinntekter	1	8 624	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 463 024**	**1 390 320**	**1 454 440**	**1 728 208**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-12 690	-11 280	-12 690	-13 197
Styrehonorar		-90 000	-80 000	-90 000	-93 600
Forretningsførerhonorar		-145 728	-141 072	-145 700	-105 000
Honorar administrative tjenester		-20 986	-30 584	-31 900	0
Eksterne honorar	3	-14 766	-175 252	-26 500	-27 000
Vaktmestertjenester		-198 493	-188 123	-135 000	-210 000
Løpende vedlikehold	4	-80 260	-32 434	-50 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	5	-875 331	-1 067 030	-300 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-353 520	-343 680	-355 000	-369 300
Forsikring		-277 063	-230 174	-276 000	-303 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-11 400	-1 050	-1 500	-8 000
Energi, felles		-9 048	-7 052	-12 000	-10 000
Andre driftsutgifter	6	-11 833	-14 513	-18 000	-15 000
Sum driftskostnader		**-2 101 118**	**-2 322 243**	**-1 454 290**	**-1 314 697**
DRIFTSRESULTAT		**-638 094**	**-931 923**	**150**	**413 511**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 478	82 391	15 300	120 000
Netto finansposter		**44 478**	**82 391**	**15 300**	**120 000**
Resultat før skattekostnad		**-593 616**	**-849 532**	**15 450**	**533 511**
Ordinært resultat etter skatt		-593 616	-849 532	15 450	533 511
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**-593 616**	**-849 532**	**15 450**	**533 511**
Disponering av totalresultat:		-593 616	-849 532	15 450	533 511
Overført fra annen egenkapital		-593 616	-849 532	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	8 080	0
Periodiserte kostnader		0	277 063
Mellomregning Klare Finans	8	0	8 080
Opptjente renter		18 792	59 021
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	289 562	963 859
Sum omløpsmidler		**316 434**	**1 308 023**
SUM EIENDELER		**316 434**	**1 308 023**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	152 723	746 340
Sum egenkapital		**152 723**	**746 340**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 875	498 473
Skyldig off. myndigheter		0	46 136
Forskudd kunder		28 788	16 160
Påløpte kostnader		3 047	914
Sum kortsiktig gjeld		**163 711**	**561 683**
Sum gjeld		**163 711**	**561 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**316 434**	**1 308 023**

Sted: Trondheim, dato: 03.03.2026

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SJØHAVEN

Organisasjonsnummer: 897545012
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Charlottelund Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Øverli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Johannessen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets resultat ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 600.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 93 600.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av entreprenør for utvendig malerarbeid

Sameiet Sjøhaven har behov for utvendig vedlikehold av bygningsmassen. Boligene ble oppført i perioden 2011–2012, og fasadene ble sist malt i 2015. Styret har derfor igangsatt en tilbudsprosess for utvendig malerarbeid.

Det ble sendt tilbudsforespørsel til et bredt utvalg entreprenører. Ved tilbudsfristens utløp var det mottatt fem tilbud.

Tilbud og vurdering

De mottatte tilbudene viser et betydelig spenn i pris og gjennomføring. Styret har gjennomført en samlet vurdering av tilbudene basert på pris, gjennomføringsevne, kvalitet på beskrivelse og erfaring fra tilsvarende prosjekter.

På bakgrunn av en helhetsvurdering fremstår Utgaard AS som den mest balanserte tilbyderen, med et godt og gjennomarbeidet tilbud, realistisk fremdrift og en løsning som vurderes å gi et godt og varig resultat.

Tilbudet fra Utgaard AS har en samlet kostnadsramme på ca.:

- kr 8 862 699 ekskl. mva
- kr 11 078 374 inkl. mva

Arbeidet omfatter blant annet vask, nødvendig forarbeid, grunning og to strøk maling av fasader og bygningsdeler, samt behandling av vinduer, dører og carporter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner gjennomføring av utvendig malerarbeid i Sameiet Sjøhaven og gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med Utgaard AS basert på fremlagt tilbud.

Styret gis videre fullmakt til å foreta nødvendige avklaringer og mindre justeringer i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Kostnad per boenhet

I henhold til sameiets vedtekter fordeles felleskostnader likt med 1/60 per boenhet.

Basert på tilbudet fra Utgaard AS (ca. kr 11,1 mill. inkl. mva) vil dette tilsvare en kostnad på om lag ca. kr 185 000 per boenhet ved full egenfinansiering.

Endelig kostnad og betalingsbelastning for den enkelte seksjonseier vil avhenge av valgt finansieringsløsning, jf. behandling i sak 8.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at sameiet inngår avtale med Utgaard AS for gjennomføring av utvendig malerarbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Godkjennes. Sameiet inngår avtale med Utgaard AS for gjennomføring av utvendig malerarbeid.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag om at vedtak utsettes, og at det sees på muligheter for å gjøre noen tiltak for å få ned kostnadene.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Finansiering av utvendig malerarbeid

Styret har sendt søknad om lån til OBOS-banken. Endelige lånebetingelser foreligger ikke per i dag, men som illustrasjon er det lagt til grunn følgende forutsetninger:

- Lånebeløp: 11 000 000 kr
- Rente: ca. 7%
- Nedbetalingstid: 10 år

Dette gir en estimert månedlig kostnad på ca. 128 000 kr for sameiet.

Konsekvens for felleskostnader
Med 60 boenheter tilsvarer dette en økning i felleskostnader på ca.:

- ca. 2 200 kr per boenhet per måned

Samlede felleskostnader vil dermed øke til ca.:

- ca. 4 600 kr per måned per boenhet

Endelig nivå vil avhenge av faktisk lånebetingelser og endelig kontraktssum.

Alternativ – direkte innbetaling
Som alternativ til låneopptak kan prosjektet finansieres ved en direkte kapitalinnkalling.

Basert på kostnadsrammen vil dette utgjøre ca.:

- ca. 185 000 kr per boenhet

Styret vil samtidig gjøre oppmerksom på at en slik løsning forutsetter at den enkelte seksjonseier har mulighet til å fremskaffe nødvendig likviditet innen gitt frist.

Dersom enkelte seksjonseiere ikke har anledning til å betale sin andel ved forfall, kan dette medføre at sameiet midlertidig må forskuttere kostnadene. Dette vil kunne påvirke sameiets likviditet og innebære en økonomisk risiko for fellesskapet.

Ved vesentlig mislighold av betalingsforpliktelser kan sameiet, i henhold til gjeldende regelverk, måtte iverksette videre tiltak for å inndrive kravet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at utvendig malerarbeid finansieres ved låneopptak

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at utvendig malerarbeid finansieres ved låneopptak. Styret gis fullmakt til å oppta lån på rundt 11 millioner kroner, fastsette endelige lånebetingelser og justere felleskostnadene i tråd med finansieringen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fremtidig nivå på felleskostnader

Styret ønsker å avklare om det er interesse blant seksjonseierne for å øke felleskostnadene med sikte på å bygge opp en vedlikeholdsreserve, slik at fremtidige større vedlikeholdstiltak i større grad kan finansieres uten låneopptak eller store ekstraordinære innbetalinger.

Som illustrasjon vil en årlig avsetning på ca. kr 1 000 000 tilsvare en økning i felleskostnadene på om lag kr 1 400 per seksjon per måned.

En slik modell vil kunne bidra til økt forutsigbarhet og redusert behov for lånefinansiering ved fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Styrets innstilling
Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret arbeider videre med en modell for økte felleskostnader med sikte på å bygge opp en vedlikeholdsreserve. Endelig forslag til nivå og innretning legges frem for beslutning på et senere årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble informert om saken, og saken tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal det på årsmøtet velges styremedlemmer og varamedlemmer.

Følgende personer er på valg:

- Pål Jakobsen (styremedlem)
- Håkon Prestegård (styremedlem)
- Bjørn Sverre Linge (varamedlem)

Styremedlem Tommy Greger Pettersson har meddelt at han trer ut av styret før utløpet av sin valgperiode.

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer
- 1 styremedlem (for gjenværende periode på 1 år)
- 2 varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har arbeidet med å finne kandidater og foreslår følgende:

Styremedlemmer:

- Håkon Prestegård
- Bjørn Sverre Linge
- Sverre Sunde

Varamedlem:

-

Valgkomiteen opplyser at det foreløpig mangler kandidat til ett styremedlem og ett varamedlem.

Styrets merknad

Styret takker valgkomiteen for arbeidet som er gjort.
Det oppfordres til at det fremmes forslag til kandidater til manglende verv enten i forkant av eller under årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger følgende tillitsvalgte:

Styremedlemmer (2 år):

- Håkon Prestegård
- Bjøren Sverre Linge

Styremedlem (1 år):

- Sverre Sunde

Varamedlemmer (1 år):

- Lillian Rygg
- Tobias Keiseraas

Valgperioder fastsettes i henhold til vedtektene.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling og oppfordrer årsmøtet til å fremme forslag til manglende kandidater.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Sverre Linge

Håkon Prestegård

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sverre Linge
Håkon Prestegård

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Sunde

Følgende stilte til valg:
Sverre Sunde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tobias Keiseraas
Lillian Rygg

Følgende stilte til valg:
Tobias Keiseraas
Lillian Rygg

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Jakobsen
Lars Andreas Wennesberg

Følgende stilte til valg:
Pål Jakobsen
Lars Andreas Wennesberg

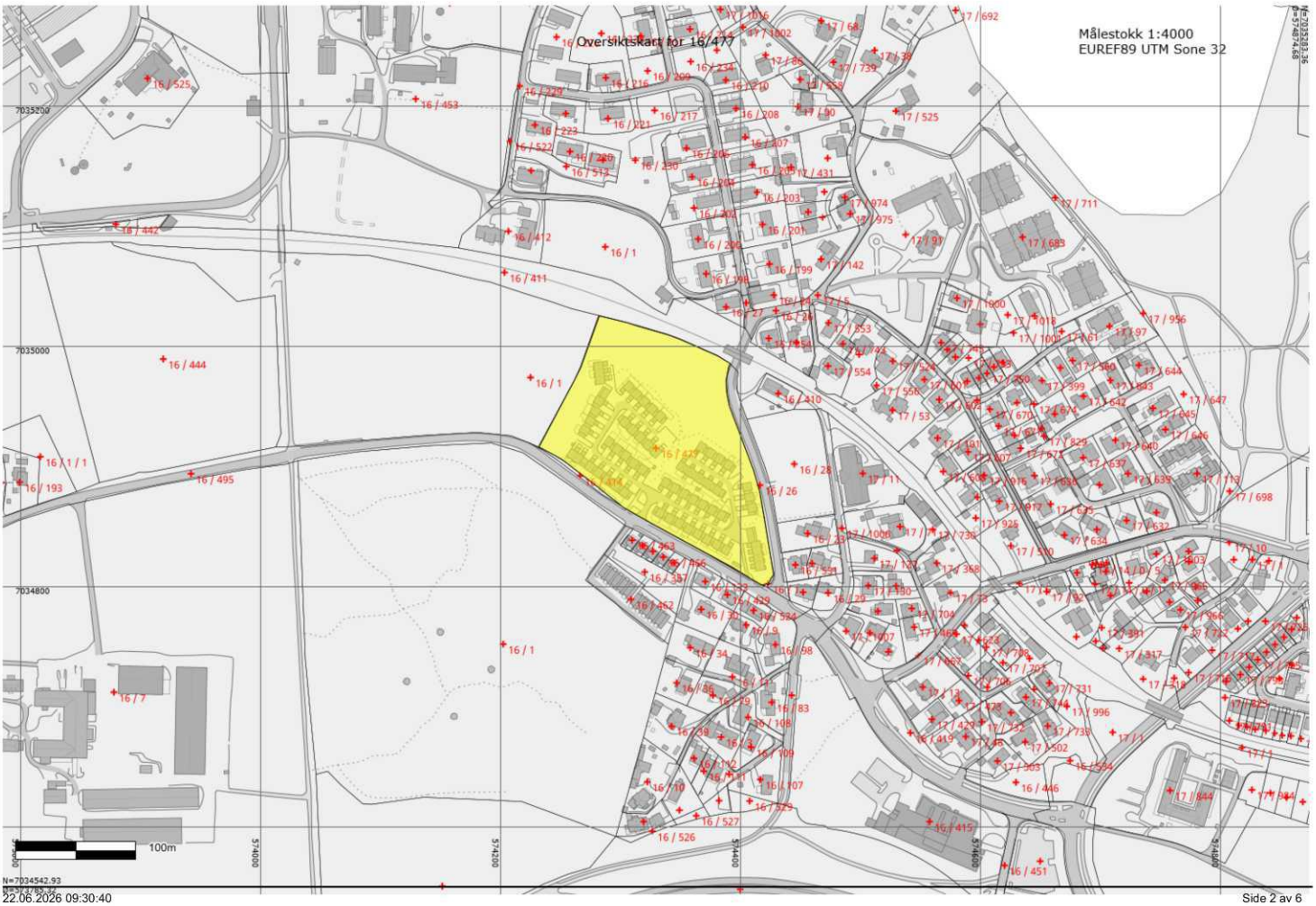
Trondheim

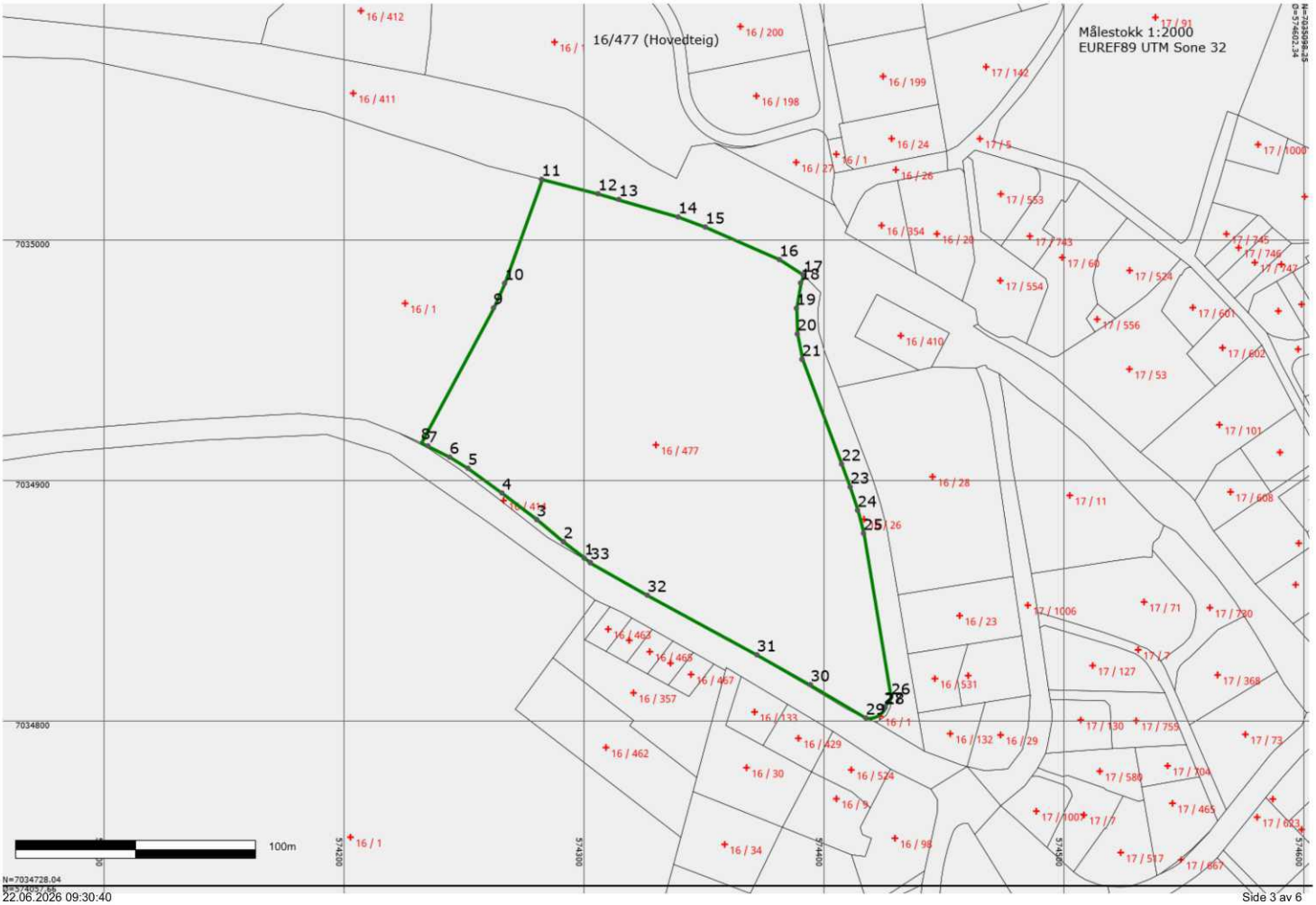
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**16**	**477**	**0**	**9**

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 16/477
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

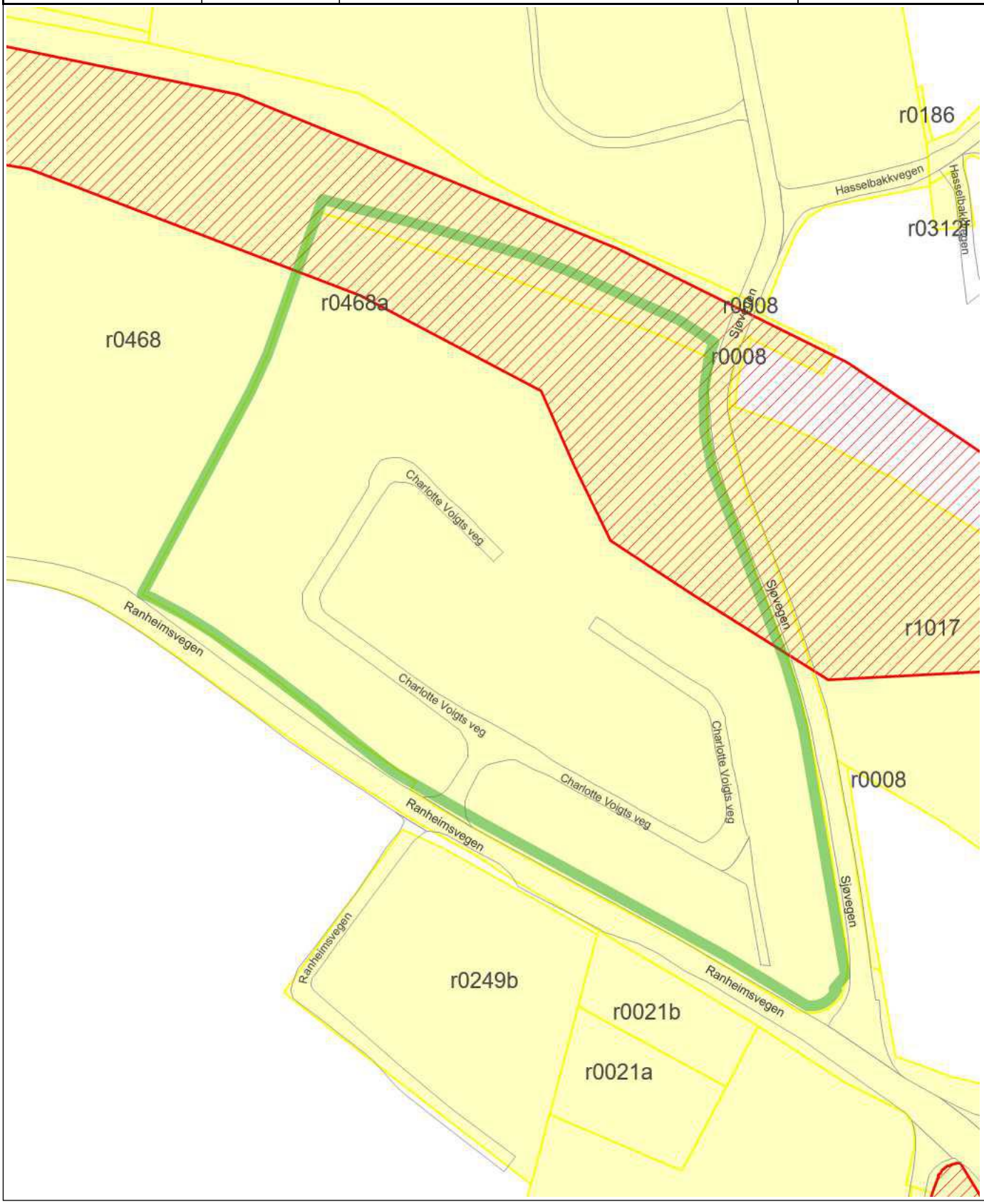

16/477 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7035000
7034900
7034800
574200
574300
574400
574500
574600

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Charlotte Voigts veg 17 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 468

Arkivsak:01/34066

Reguleringsplan for deler av område
Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 14.04.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 02.11.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 06.11.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 29.03.2007
Dato for reviderte kart og bestemmelser i bystyrets møte	: 29.03.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO Arkitekter AS og datert 14.04.2005, sist revidert 29.03.2007.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - bolig
- Landbruksområder
- Offentlig trafikkområder
  - kjøreveg
  - annen veggrunn
  - gang- og sykkelveg
  - jernbane
- Fareområde - nettstasjon
- Spesialområder - bevaring av landskap- og vegetasjon
- Fellesområder - felles avkjørsel/parkering
  - felles lekeareal

§ 3 BOLIGOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg

3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser

3.1.3 For områdene A 1-3 og B skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan før rammetillatelse kan gis.

3.1.4 Ved bebyggelsens utforming skal det legges stor vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og helhetlig utrykk både i volumoppbygging, materialvalg og fargebruk

3.1.5 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet.

Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser,

avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal

3.1.6 50% av boligene innenfor området skal ha universell utforming

3.2 Grad av utnytting

3.2.1 Felt A 1-3 tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse TU på 60%
3.2.2 Felt B tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse TU på 70%
3.2.3 For sokkeletasjer i felt A 1-3 beregnes BRA som 50% av det totale arealet i sokkeletasjen
3.2.4 Garasjekjeller regnes ikke med i bruksarealet

3.3 Etasjetall og høyder

3.3.1 I felt A1-3 tillates oppført bebyggelse i maksimum 2 etasjer + sokketasje med maksimal gesimshøyde 7m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå mot felles adkomstveg Koteangivelse av maksimum gesimshøyde skal fastsettes i bebyggelsesplanen for området
3.3.2 I felt B tillates oppført bebyggelse i maksimum 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Koteangivelse av maksimum gesimshøyde skal fastsettes i bebyggelsesplan for området
3.3.3 Større rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten
3.3.4 Nødvendig høyde for heishus og trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig

3.4 Utforming

3.4.1 I felt A1-3 skal bebyggelsen ha flatt eller svakt hellende pulttak
3.4.2 Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialbruk og farger
3.4.3 I felt B skal bebyggelsen ha flate tak

3.5 Adkomst og parkering

3.5.1 Planområdet og de enkelte felt skal ha adkomst som vist med på piler plankartet
3.5.2 Parkeringsdekning skal være i henhold til Trondheim kommunes parkeringsvedtekter
3.5.3 I felt A1-3 tillates oppført garasje/carport
3.5.4 I felt B skal 1 parkeringsplass pr. bolig etableres i parkeringskjeller
3.5.5 Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede
3.5.6 Parkeringsplasser på terreng skal være opparbeidet før ferdigattest gis
3.5.7 Alle boliger skal ha tilgang på hensiktsmessig bod og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligens inngangssoner

3.6 Støy/forurensning

3.6.1 Mot Ranheimsvegen skal støyskjerm oppføres som vist på plankartet og beskrevet i støyrapport utført av Multiconsult AS, datert 13.04.2005
3.6.2 Mot jernbanen skal støyskjermingstiltak være oppført som vist på plankartet og beskrevet i rapport utarbeidet av Multiconsult, datert 13.04.2005
3.6.3 Støyskjermingstiltakene skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis for boligfeltene som er berørt, jfr. støyrapport
3.6.4 Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune
3.6.5 Før det gis igangsettingtillatelse for byggetiltak skal eventuelle forurensninger i grunnen være fjernet/brehandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted

3.7 Fjernvarme

3.7.1 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg

3.8 AF-ledninger

3.8.1 Ved søknad om byggetiltak skal det fremlegges en kapasitetsvurdering av AF-ledningene i området

§4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel/parkering

4.1.1 Felles avkjørsel/parkering skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet

4.1.2 Avkjørsel skal opparbeides som strøksgate, utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning

4.1.3 Veg og adkomstarealer skal ha universell utforming

4.2 Felles lekeareal

4.2.1 Felles lekeareal er felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet

4.2.2 Arealene tillates ikke brukt til parkering, lagring og lignende

4.2.3 Felles lekeareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for første boligfelt kan gis

§5 TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlig veg

5.1.1 Kryssutforming Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien skal prosjekteres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området

5.1.2 Offentlig veg med kjøre- og gangareal skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Trondheim kommune

5.2 Offentlig gang- og sykkelvei

5.2.1 Offentlig gangveg vest i planområdet, Schmettows allé, skal ligge som i dag. Drift og vedlikehold må innordnes bevaringsverdien

5.3 Jernbane

5.3.1 Arealet skal kunne disponeres til dobbeltsporet jernbane

5.3.2 Det skal etableres høyt sikkerhetsgjerde (min. 1,8 m) fra enden av regulert støyskjerm og vestover langs sporet. Endelig plassering/avslutning av gjerdet avklares i forbindelse med befaring med Jernbaneverket

5.3.3 Sikkerhetsgjerde skal være oppsatt før brukstillatelse for første boligfelt gis

§6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

6.1.1 Regulert landbruksområde skal bevares som åpent beiteland. Tilgroing av ny trevegetasjon skal forhindres

6.2.1 Eksisterende trær merket på plankartet og andre vesentlige vegetasjonselementer skal bevares

6.2.2 Ved skade eller elde skal vegetasjon erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med Trondheim kommune

6.2.3 Trær merket på plankartet skal skjermes mot skade i anleggsperioden

§7 FAREOMRÅDE

7.1 Bygg/anlegg for energi – nettstasjon

7.1.1 Nettstasjon skal oppføres som vist på plankartet

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Skolekapasitet

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

8.2 Offentlig veg

8.2.1 Gangveger/fortau og kryss skal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for første boligfelt gis, hvis ikke stenging av Ranheimsvegen er gjennomført

Bystyrets vedtak av 29.03.07 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Rotvoll nedre, deler av eiendom gnr./bnr. 16/1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter as datert 14.04.2005, sist endret 02.11.2006 og i bestemmelser sist endret 06.11.2006.

Bystyret slutter seg til Rådmannens innstilling, men mener at bebyggelsen i det aktuelle utbyggingsområdet ikke skal overskride 2 etasjer, i samsvar med kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll § 9.3-2.

SETNINGEN "BEBYGGELSEN SKAL I PRINSIPP PLASSERES SOM VIST PÅ ILLUSTRASJONSPLAN DATERT 10.10.06" TAS UT AV REG.BEST. §3.1.3.

§ 3.2.2 Felt B tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse på TU 70 %

§3.3.2 I felt B tillates oppført bebyggelse i maksimum 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Koteangivelse av maksimum gesimshøyde skal fastsettes i bebyggelsesplan for området.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Kart og bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

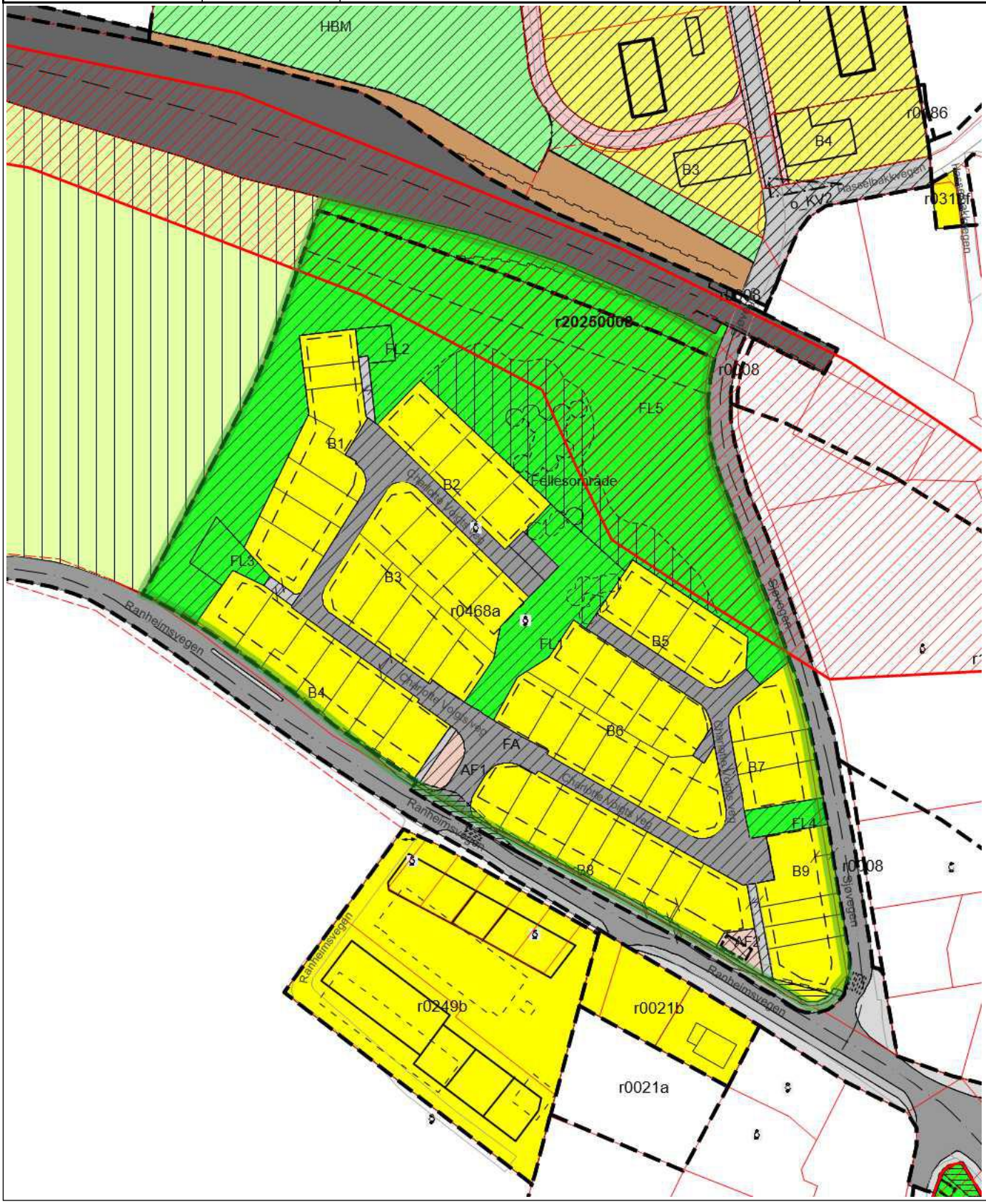
Rita Ottervik

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Charlotte Voigts veg 17 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Charlotte Voigts veg 17 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



25/3-10 ,sak B nr. 34/10

Rita Ottervik ordfører

Hilde Hamm formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R 0468a
Arkivsak:09/4850

ROTVOLL NEDRE, GNR 16 BNR 477, SJØVEGEN OG RANHEIMSVEGEN
REGULERINGSPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert
Dato for siste revisjon av plankartet : 12.3.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.2.2010
Dato for bystyrets/bygningsrådets vedtak : 15.2.2010
: 25.3.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO Arkitekter AS, datert 12.3.2009, sist revidert 09.2.2010.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- Byggeområder
  - Områder for boliger
  - Fortau
- Offentlige trafikkområder
  - Annen veggrunn
  - Nettstasjon
- Fareområde
- Spesialområder
  - Frisiktsone
  - Bevaring av landskap og vegetasjon
  - Bevaring av landskap og vegetasjon, trær
- Fellesområder
  - Felles avkjørsel/parkering
  - Felles gangveg
  - Felles lekeareal
  - Annet fellesareal

§ 3 BOLIGOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

Området skal benyttes til boligformål, herunder konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3.2 Grad av utnytting

Felt B1, BYA ≤ 680 m²
Felt B2, BYA ≤ 500 m²
Felt B3, BYA ≤ 985 m²
Felt B4, BYA ≤ 685 m²
Felt B5, BYA ≤ 405 m²
Felt B6, BYA ≤ 1135 m²
Felt B7, BYA ≤ 320 m²
Felt B8, BYA ≤ 775 m²
Felt B9, BYA ≤ 325 m²

3.3 Bebyggelsens plassering på tomta
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Illustrasjonsplan merket Agraff AS, datert 24.04.2009, sist revidert 08.02.2010, skal være veiledende for plassering av bebyggelse. Lette konstruksjoner, som støyskjermer og boder, kan plasseres utenfor byggegrensene langs Ranheimsvegen.

3.4 Bebyggelsens høyde
Kotehøyder for ok gulv 1. etg. er angitt på plankartet. 45 m² av boligens grunnflate per tomt kan ha gesimshøyde maksimalt 6 meter over ok gulv 1. etg. Resterende bebyggelse kan ha gesimshøyde maksimalt 4 meter over ok gulv 1. etasje inklusive rekkverk. Kjeller tillates. I felt B1, B2, B3, B5, B6 og B7 kan sokkel etableres der terrenget legger til rette for det.

Mot arealer regulert til felles lekeareal skal det oppføres gjerder med høyde inntil 90 cm.

3.5 Bebyggelsens utforming
Bebyggelsen, inklusive garasjer, carporter, boder og gjerder, skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og variert uttrykk i volumoppbygging, farge- og materialvalg.

Bygningene skal ha saltak med samme vinkel på maksimalt 30 grader, i samme retning som bygningskroppens lengde. Blanke eller reflekterende materialer skal ikke benyttes som taktekking. Bygningsvolum på en etasje tillates med flatt tak. Hver rekke skal ha enhetlig utforming.

Alle boliger bør ha trinnfri adkomst. Minimum 50 % av boenhetene skal tilrettelegges for universell utforming med en planløsning der primære rom som entré, bad/WC, ett soverom, kjøkken og oppholdsrom er plassert i første etasje, med trinnfri adkomst. Utvendige boder skal ved disse enhetene være tilgjengelig for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER
Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal anlegges med nedsenket kantstein.

§ 5 FELLESOMRÅDER
5.1 Felles avkjørsel og parkering
Felles avkjørsel/parkering skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet. Minimum fire p-plasser skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Avkjørsel/parkering skal utformes for lav kjørehastighet og med vekt på god formgiving. Interne veger skal maksimalt ha en stigning på 1:15. Bæreevnen til internvegene, inkludert vegskulderen, skal dimensjoneres for lastebil.

5.2 Felles gangveg
Felles gangveger er felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet og skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

5.3 Felles lekeareal
Det skal anlegges felles lekeareal, FL1-FL5, som vist på plankartet. Disse skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

Innenfor FL1 skal det opparbeides et areal til felles lek og møteplass med en samlet størrelse på minimum 400 m². Innenfor felt FL1-FL4 skal det opparbeides sandlekeplasser. Innenfor felt FL4 skal det opparbeides gangadkomst til Sjøvegen.

5.4 Annet fellesareal

Annet fellesareal, AF1 og AF2, er felles for alle eiendommer innenfor planområdet. Innenfor felt AF1 skal det opparbeides felles avfallsanlegg med nedgravde containere samt en parkeringsplass. Innenfor AF2 oppføres kombinert nettstasjon og fjernvarmesentral.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6.2 Bevaring av landskap, vegetasjon og trær

Eksisterende landskap, vegetasjon og trær merket på plankartet skal bevares. Ved skade og eller elde skal vegetasjon erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med Trondheim kommune. Vegetasjon merket på plankartet skal skjermes mot skade i anleggsperioden.

Innenfor området tillates oppført lett fundamenterte, smale stier med tilhørende enkel tilrettelegging med benker, sikkerhetsgjerde og lignende. Ved tilrettelegging skal naturmaterialer benyttes. Alle tiltak og nødvendig skjøtsel skal gjennomføres på en skånsom måte.

§ 7 FAREOMRÅDE

Kombinert nettstasjon og fjernvarmesentral skal oppføres som vist på plankartet.

§ 8 STØY OG FORURENSING

Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

Det skal oppføres støyskjerm og sikringsgjerde langs jernbanen i henhold til bestemmelse § 5.3.2 i Reguleringsplan for deler av Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, datert 29.03.2007, og etter godkjenning av Jernbaneverket. Støyskjermen skal ha høyde som angitt i støyrapport 411205-1 Rotvoll nedre, merket Multiconsult, datert 13.04.2005.

Støyskjermingstiltak langs Ranheimsvegen skal utføres i henhold til anbefalinger i notat utarbeidet av Multiconsult, datert 13.04.2009, og oppføres som vist på plankartet. Ved endringer av trafikkmengder i Ranheimsvegen skal ny støyrapport legges til grunn før krav om støyskjermingstiltak kan frafalles. Eventuell støyskjerm langs Ranheimsvegen skal være variert og tilpasses bolighusenes materialbruk og farger, og gjerder forøvrig.

I anleggsperioden skal SFTs retningslinjer, i veileder til miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (TA-2115 2005, kapittel 4), overholdes vedrørende bygge- og anleggsstøy.

§ 9 PLANKRAV

9.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av området. Utearealene skal opparbeides i henhold til prinsipper for universell utforming.

9.2 Plan for bygge- og anleggsperioden

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og for transport i influensområdet, samt for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende

aktivitet. Planen skal vise plassering av riggområde og trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafikksikkerheten til gående og syklende og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. I anleggsperioden skal det oppføres sikringsgjerde mot naboer og ellers der det er nødvendig.

9.3 Miljøsaneringsplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det innleveres og godkjennes en undersøkelse av planområdet og arealet for nærmiljøanlegg i henhold til SFT-veiledning 99:01A, med tiltaksplan for fjerning/behandling av eventuelle forurensninger i grunnen i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.

9.4 Ledningsplan
Før det gis rammetillatelse skal det innleveres og godkjennes ledningsplan.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
10.1 Anleggsperioden
Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

10.2 Fortau langs Ranheimsvegen
Fortau og opphøyd gangfelt over Ranheimsvegen ved AF2 og AF1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig.

10.3 Fellesområder
AF1, AF2, FA og FL1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for første bolig. FL2-4 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for boliger i tilliggende byggeområder. Uteområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest gis.

10.4 Nærmiljøanlegg i Sjøvegen
Nærmiljøanlegg ved Sjøvegen skal opparbeides i samarbeid med kommunen etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for bolig nr. 32 innenfor planområdet.

10.5 Støyskjermings- og sikkerhetstiltak
Bestemmelse 3.6.2 og 5.3.2 i Reguleringsplan for deler av område Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, angående støyskjerm og sikkerhetsgjerde langs jernbanen, må oppfylles før brukstillatelse for første bolig kan gis.

Støyskjermingstiltak langs Ranheimsvegen skal utføres før brukstillatelse for første bolig kan gis.

10.6 Tiltak mot forurensing
Før det kan gis igangsettingstillatelse, inklusive for nærmiljøanlegget, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften være godkjent av kommunen.

10.7 Skolekapasitet
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse gis.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE
Notat utarbeidet av Multiconsult, datert 13.04.2009
Støyrapport 411205-1 Rotvoll nedre, merket Multiconsult, datert 13.04.2005
Bestemmelser til Reguleringsplan for deler av Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, datert 29.03.2007
Illustrasjonsplan merket Agraff AS, datert 24.04.2009, sist revidert 08.02.2010

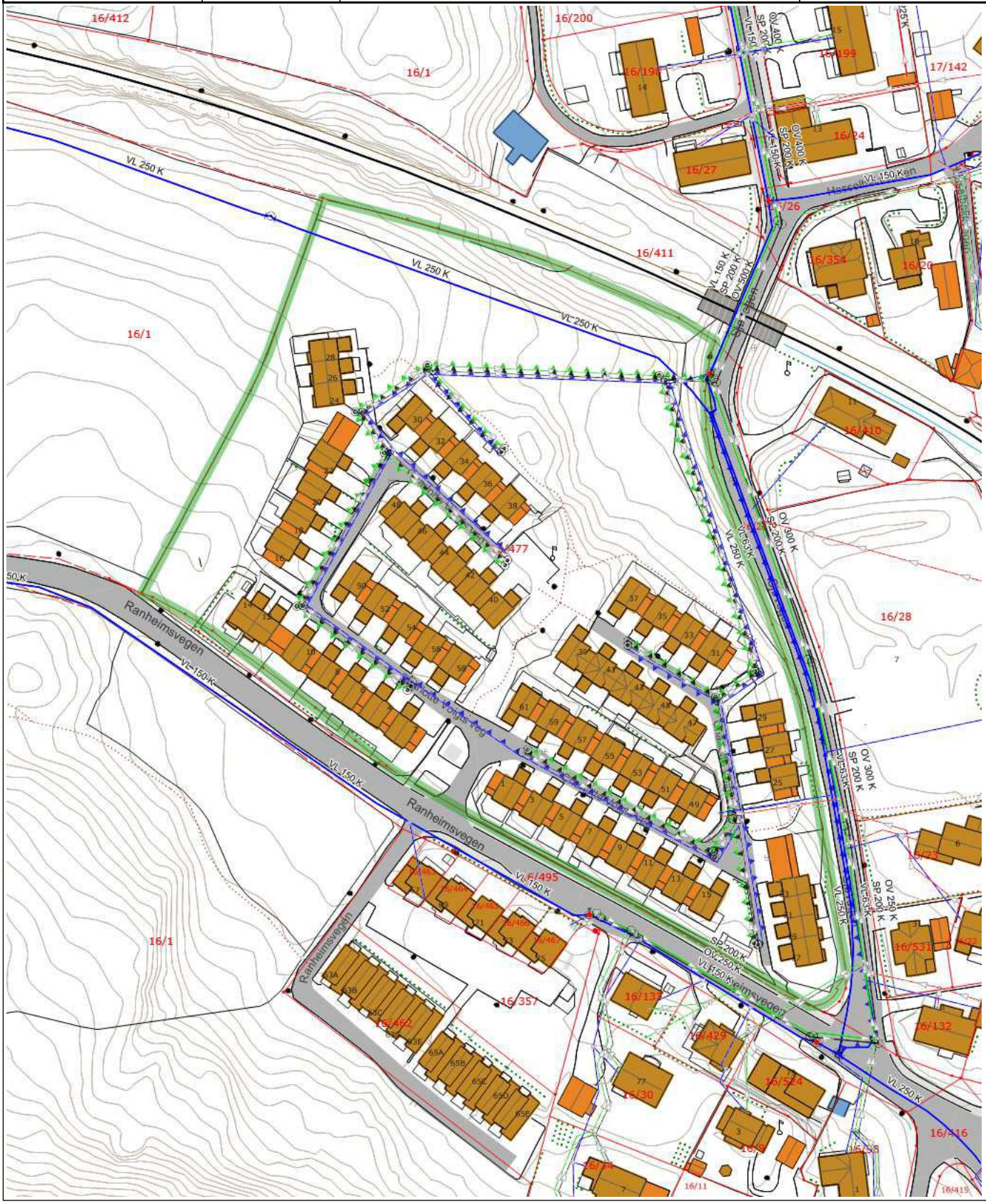
XXX

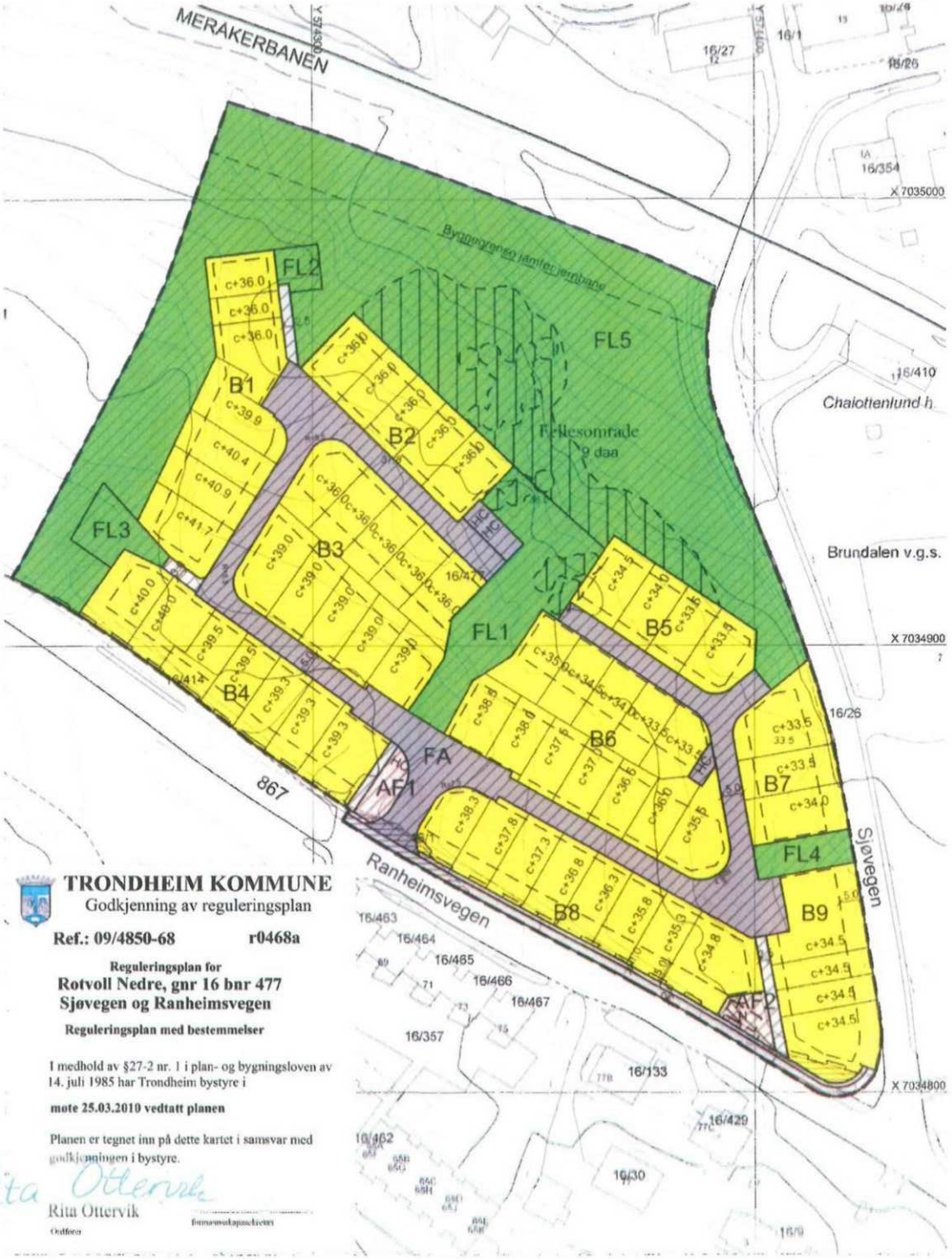
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Charlotte Voigts veg 17 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500





TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/4850-68 **r0468a**

Reguleringsplan for
Rotvoll Nedre, gnr 16 bnr 477
Sjøvegen og Ranheimsvegen

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 25.03.2010 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Fagansvarlig arealplan
Oddfrid

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Annen veggrunn (319)
- Fortau (320)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Frisiktsone(640)
- Bevaring av landskap og vegetasjon (663)
- Bevaring av landskap og vegetasjon, trær (663)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles gangveg (720)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Grense for fareområde (1205)
- Grense for bevaringsområde (1207)
- Byggegrense (1211)
- Frisiktlinje i vegkryss (1222)
- Regulert støyskjerm(1227)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89

Ekvidistanse 1m 0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan for

Rotvoll nedre, gnr 16 bnr 477

Eier/tiltakshaver: Peab Bolig AS

MÅLESTOKK: 1:1000/A3
KARTBLAD:

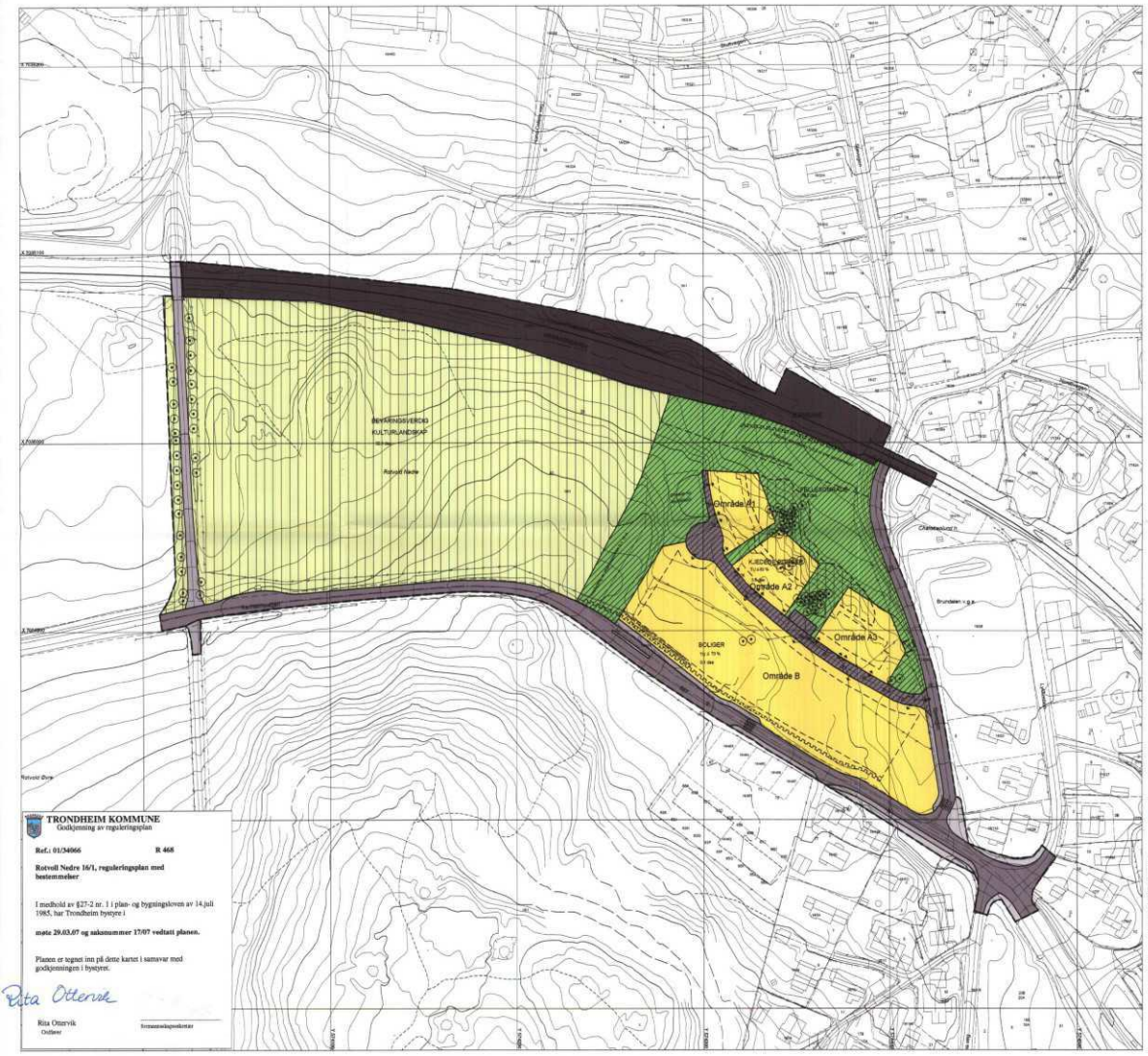
REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
R1 Justering av planavgrensing	17.03.2009	EL	R5 Justering pga svingradier adkomst	08.01.2010	MBW
R2 Justering iht merknader fra TK	27.04.2009	EL	R6 Justering av bebyggelsesstruktur	11.01.2010	ML
R3 Justering iht merknader fra TK	29.04.2009	EL	R7 Justering av bebyggelsesstruktur langs Ranheimsvegen	14.01.2010	MBW
R4 Justering iht merknader fra TK	05.05.2009	EL	R8 Justering før sluttbehandling	09.02.2010	FHS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	17.06.2009
Offentlig ettersyn	25.06.2009 - 20.08.2009
Behandlet i bygningsrådet/ planutvalget	02.03.2010
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.03.2010
Godkjent bystyret	25.03.2010

Planen er utarbeidet av: Rojo Arkitekter a/s

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
MBW	**r0468a**
SAKSBEH.	ARKIVNR.
6MV	

DATO: 12.03.2009 | KOMMUNENS SAKSNR.: 09/4850



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (konsntrert småhusbebyggelse) (112)
- Område for boliger (blokkbebyggelse) (113)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.2)
- Område for jord- og skogbruk (210)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Jernbane (350)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaring av landskap og vegetasjon (663)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Regulert støyskjerm (1227)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel (1242)
- Trær som skal bevares

0 10 20 30 40 50
Koordinatsystem: UTM sone32 Euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 01/34066 R 468

Rotvoll Nedre 16/1, reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 29.03.07 og saksnummer 17/07 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kommunedirektør

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan for deler av område
Rotvoll nedre gnr 16 bnr 1

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)
KARTBLAD: 511-215-44,45,54

Eierfiltakshaver: Sør-Trøndelag Fylkeskommune

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
R1. Planområdets utstrekning+mindre justeringer	14.09.2006	EL			
R2. Rev. for sluttbehandling	02.11.2006	FvS			
R3. RH bystyrets vedtak 29.03.2007	29.03.2007	BM			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.06.2005	
Behandlet i bygningsråd/plan/utvalget	09.06.2005	
Offentlig ettersyn	14.06.05–19.07.06	
Behandlet i bygningsråd/plan/utvalget	12.12.2006	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	30.01.2007	
Godkjent i bystyret	29.03.2007	

Planen er utarbeidet av: PLANKONTORET

TEGNET: EL | REGULERINGSPLAN NR.: r0468
SAKSBEH: | ARKIVNR.: FES

Dato: 14.04.2005 | Komunenes arkivnr: 01/34066

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 286/14

NORGESHUS AS
Postboks 161

N-7224 MELHUS

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	11/25411 oppgis ved alle henvendelser		24.01.2014

Charlotte Voigts veg 17, Rotvoll Nedre, B9, bolig nr. 17, ferdigattest for nybygg bolig

Byggested: **Rotvoll Nedre, B9, bolig nr. 17** Gnr./Bnr.: **16/477**:
Ansvarlig søker: **NORGESHUS AS**
Tiltakshaver: **Peab Bolig Prosjekt AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.05.13.
Anmodningen er komplettert 11.11.13, 25.11.13 og 20.12.13.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i rammetillatelse, delegasjonssak nr. FBR RAM 2221/10 og igangsettingstillatelse, delegasjonssak nr. FBR IGT 4442/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/25411	24.01.2014

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Peab Bolig Prosjekt AS, Postboks 93 Røa, 0701 OSLO

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/25411	24.01.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

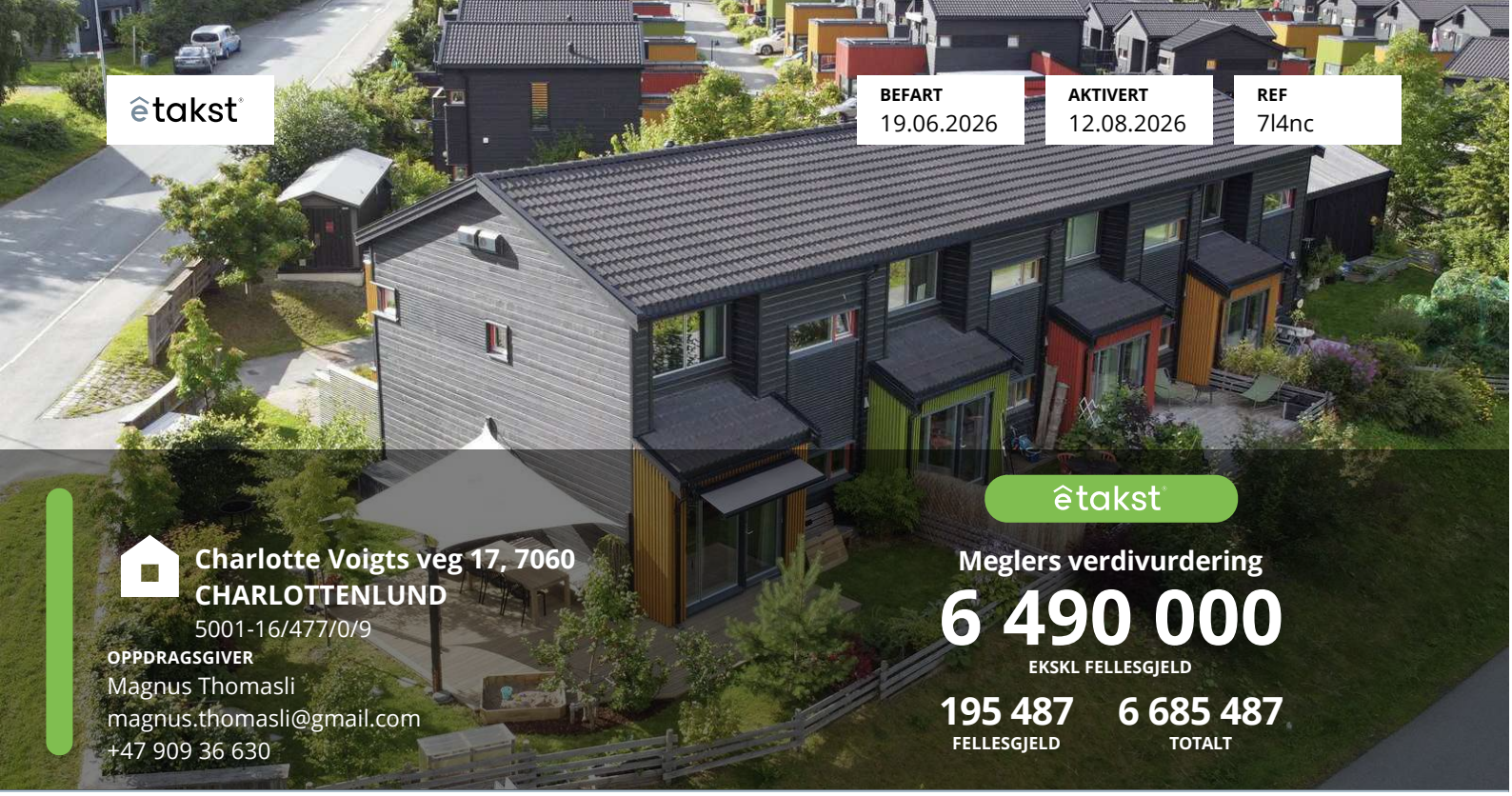
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
19.06.2026	12.08.2026	7l4nc

Charlotte Voigts veg 17, 7060 CHARLOTTENLUND

5001-16/477/0/9

OPPDRAGSGIVER

Magnus Thomasli
magnus.thomasli@gmail.com
+47 909 36 630

etakst

Meglers verdivurdering

6 490 000

EKSKL FELLESGJELD

195 487 FELLESGJELD

6 685 487 TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2013
Soverom	3
Etasjer	2
Fellesutgifter	6 856
Formue	0

AREAL

BRA-i	88 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering.

Energimerke Ukjent

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Charlotte Voigts Veg 58, 7060 Charlottenlund	03.02.2023	6 500 000	0	6 500 000	2011	87 m²
Charlotte Voigts Veg 11, 7060 Charlottenlund	13.06.2023	6 400 000	0	6 400 000	2012	86 m²
Charlotte Voigts Veg 10, 7060 Charlottenlund	14.03.2024	6 600 000	0	6 600 000	2011	89 m²

Moderne enebolig i kjede fra 2013 med barnevennlig beliggenhet på Nedre Charlottenlund. Her bor man landlig til i et rolig strøk og med kort vei til populære Ladestien og Rotvollfjæra. Boligen har en svært fordelaktig plassering helt i enden av feltet hvor man oppnår lang solgang fra morgen til kveld. Nydelig hage på 135 kvm til egen disposisjon. Hagen er inngjerdet og pent opparbeidet i senere tid med bl.a. plen, terrasse, hekk, plantekasser og frukttrær. Her har man også flere soner med plass til spisebord, loungestoler, kafésett og utsiktsbenk. Ypperlig om man har barn eller husdyr.

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

MEGLER

Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

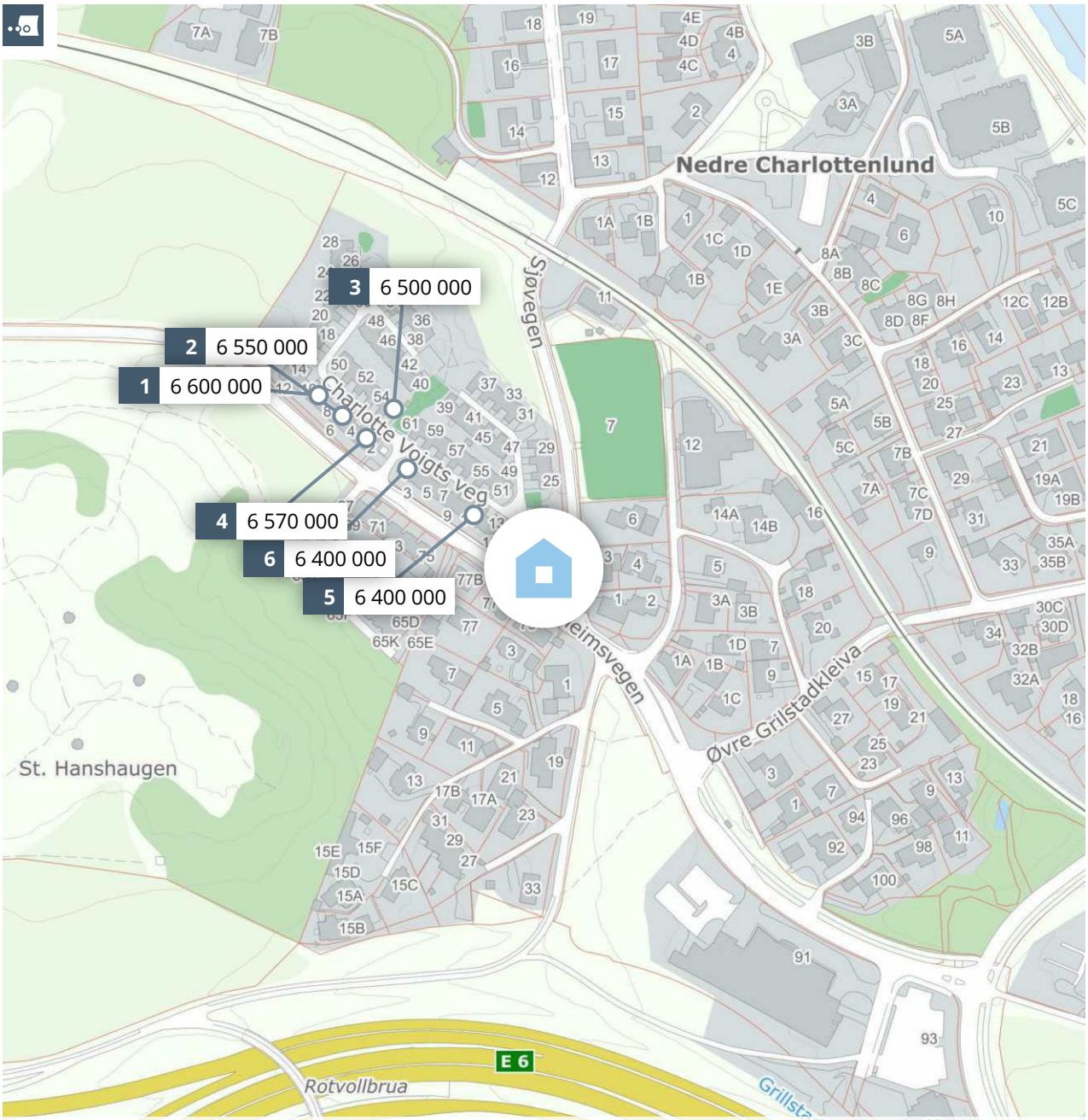
PRIVATMEGLEREN

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

Eiendomsverdi®

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

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



Meglers verdivurdering

CHARLOTTE VOIGTS VEG 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 12.08.2026

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Charlotte Voigts veg 17, 7060 CHARLOTTENLUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 16 BNR 477 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Charlottenlund nedre 3

Verdivurdert til

6 490 000

195 487	6 685 487	75 971
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	6 856
Formue	0
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Charlotte Voigts veg 10 89 m² 2011 23,9 daa 3 sov	14.03.2024	6 290 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**74 157**
2 Charlotte Voigts veg 6 89 m² 2011 23,9 daa 4 sov	04.07.2024	6 290 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**73 596**
3 Charlotte Voigts veg 58 87 m² 2011 204 m² 4 sov	03.02.2023	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**74 713**
4 Charlotte Voigts veg 2 87 m² 2011 23,9 daa 4 sov	26.11.2025	6 660 000	**6 570 000**	0	6 570 000	**75 517**
5 Charlotte Voigts veg 11 86 m² 2012 23,9 daa 4 sov	13.06.2023	5 990 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**74 419**
6 Charlotte Voigts veg 1 89 m² 2012 23,9 daa 4 sov	11.04.2024	6 150 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**71 910**

Moderne enebolig i kjede fra 2013 med barnevennlig beliggenhet på Nedre Charlottenlund. Her bor man landlig til i et rolig strøk og med kort vei til populære Ladestien og Rotvollfjæra. Boligen har en svært fordelaktig plassering helt i enden av feltet hvor man oppnår lang solgang fra morgen til kveld. Nydelig hage på 135 kvm til egen disposisjon. Hagen er inngjerdet og pent opparbeidet i senere tid med bl.a. plen, terrasse, hekk, plantekasser og frukttrær. Her har man også flere soner med plass til spisebord, loungestoler, kafésett og utsiktsbenk. Ypperlig om man har barn eller husdyr.

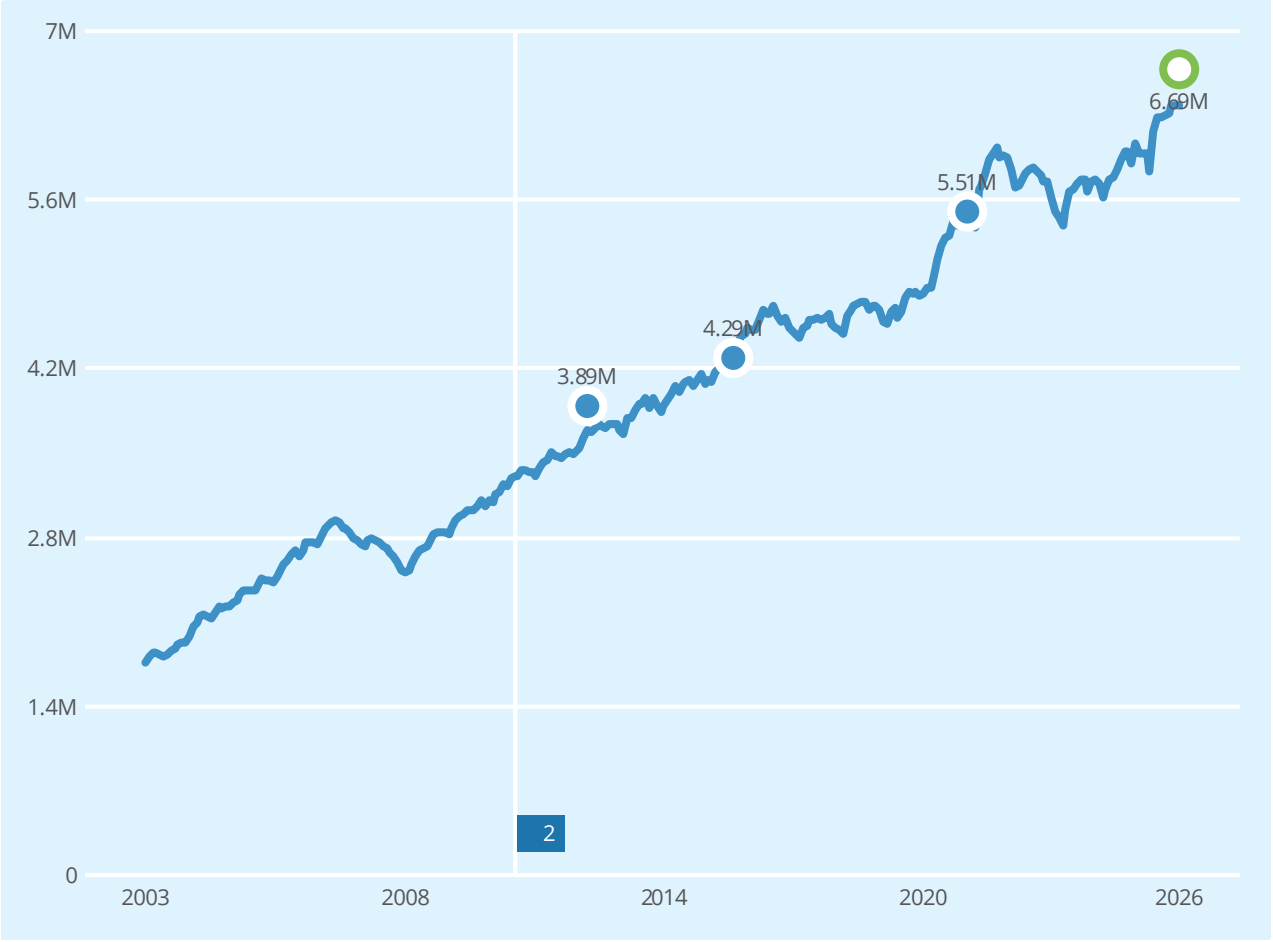
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.10.2021	28.10.2021	11.01.2022	5 190 000	5 510 000	0	5 510 000
08.06.2016	14.06.2016	01.07.2016	4 290 000	4 290 000	0	4 290 000
13.02.2013		13.02.2013	-	3 890 000	-	3 890 000

Eneboliger til salgs i Østbyen bydel nå

28
eneboliger til salgs

12.8M
12.4M
12 074 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

32
eneboliger solgt

9.4M
9.3M
9 251 000 Prisantydning i snitt
9.2M
9 191 000 Salgspris i snitt
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

75 971 Charlotte Voigts veg 17
Totalpris 6 685 487

49 619 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

40 143 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd