PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

CHARLOTTE VOIGTS
VEG 59

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marius Dunserud Rua	Elin M Holmen

Gateadresse
Charlotte Voigts veg 59

Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7060

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87365274

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251087

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i vegg under takterasse, utbedret av fagfolk på sameiets forsikring

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råte i spiler på takterasse, planlagt utbedret av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks med kabel på 400 w annlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: byttet plasttak på Carport etter "ekstrem" hagelbyge, dekket av sameiets forsikring

Arbeid utført av: Tobb Byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251087

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Spiler på takterasse, skal utbedres på alle husene

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Rua	31720be54116b8d16c44ad110dfe251de03b05b5	25.06.2025 13:15:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Holmen	e40b08931dd28f708c6beed3395672a43d2427a8	25.06.2025 20:32:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251087

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

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

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

Charlotte Voigts veg 59
7060 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede
Byggeår: 2012
BRA: 97 m^2
BRA-i: 92 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	22	4	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Charlotte Voigts veg 59
7060 Charlottenlund

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33385

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Overvåk sprekk i servant, slik at det ikke blir lekkasjer.

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett/badekar ved dusjing, for å spare overflater for direkte vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

ANbefales å overvåke sprekk i servant, slik at det ikke blir lekkasjer.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
1.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elin Mårvik Holmen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Marius Dunserud Rua** 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**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Charlotte Voigts veg 59, 7060 Charlottenlund**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **477** Festenr:
Seksjonsnr: **18** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende/stående panel. Taket er et saltak, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	53	5	0	30
2. etasje	39	39	0	0	16
Totalt m²	**97**	**92**	**5**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	53	51	2	Entre, Tv-stue, spisestue, kjøkken og bad.	Bod under trapp
2. etasje	39	39	0	3 soverom, gang og bad.	
Totalt m²	**92**	**90**	**2**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er terrasse i impregnert utførsel. Det er utgang fra stue/spisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Terrassebord er lagt tette og drener derfor ikke vann godt. Det er misfarging av treverket på gulv som tilsier at det ligger fukt på dette. Overflatebehandling av treverk må påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Det er liggende og stående kledning på huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.13 Lovlighet

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 branneller 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.15 Avløpsrør

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

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i bod under trapp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke kjent når det har vært service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.20 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Overvåk sprekk i servant, slik at det ikke blir lekkasjer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom på spisestue inn mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
SLuk er plassert under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett/badekar ved dusjing, for å spare overflater for direkte vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant på servanskap, vegghengt toalett og badekar med dusjvegg og garnityr.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det registreres en sprekk i servant.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
ANbefales å overvåke sprekk i servant, slik at det ikke blir lekkasjer.	

Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

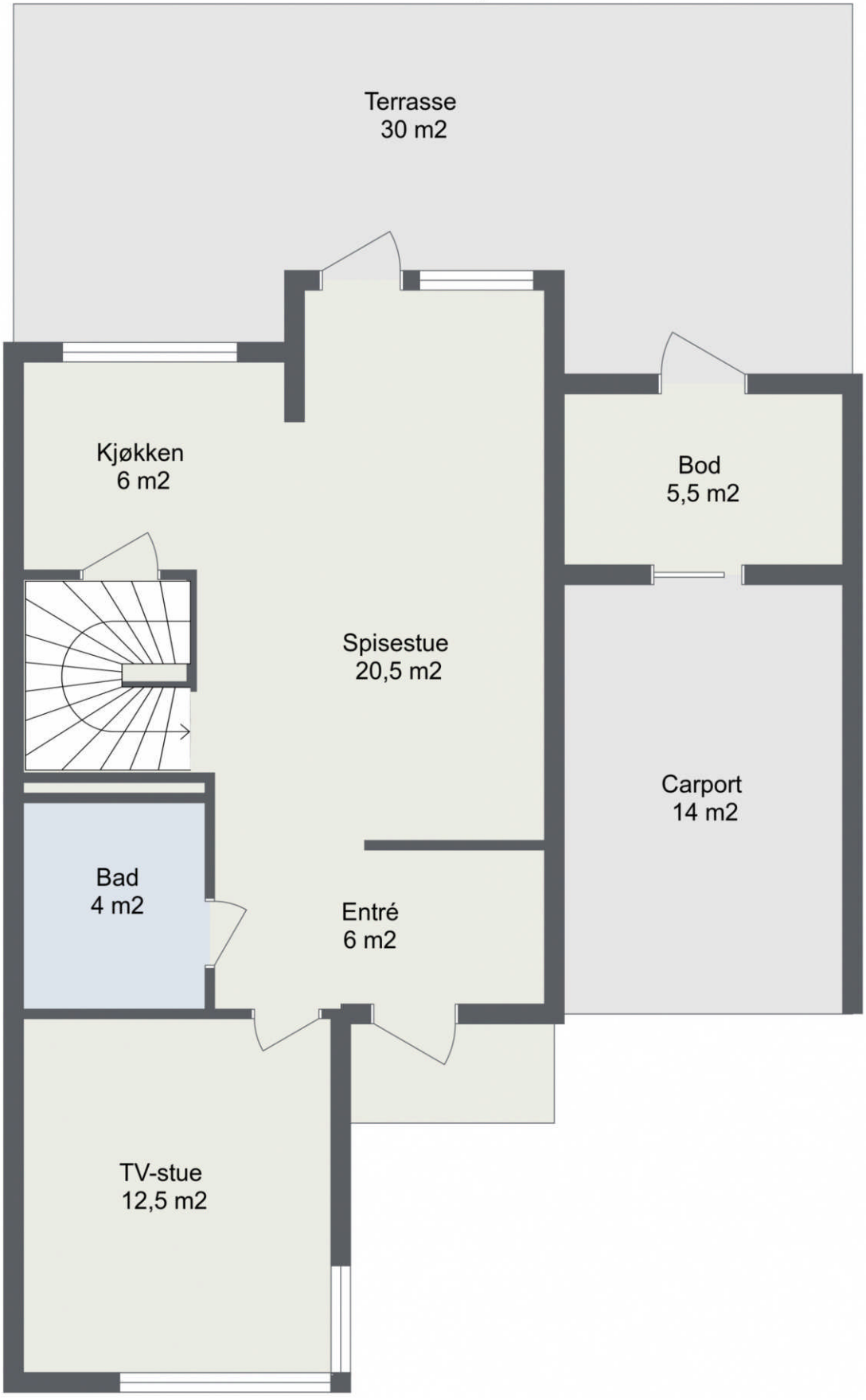
6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

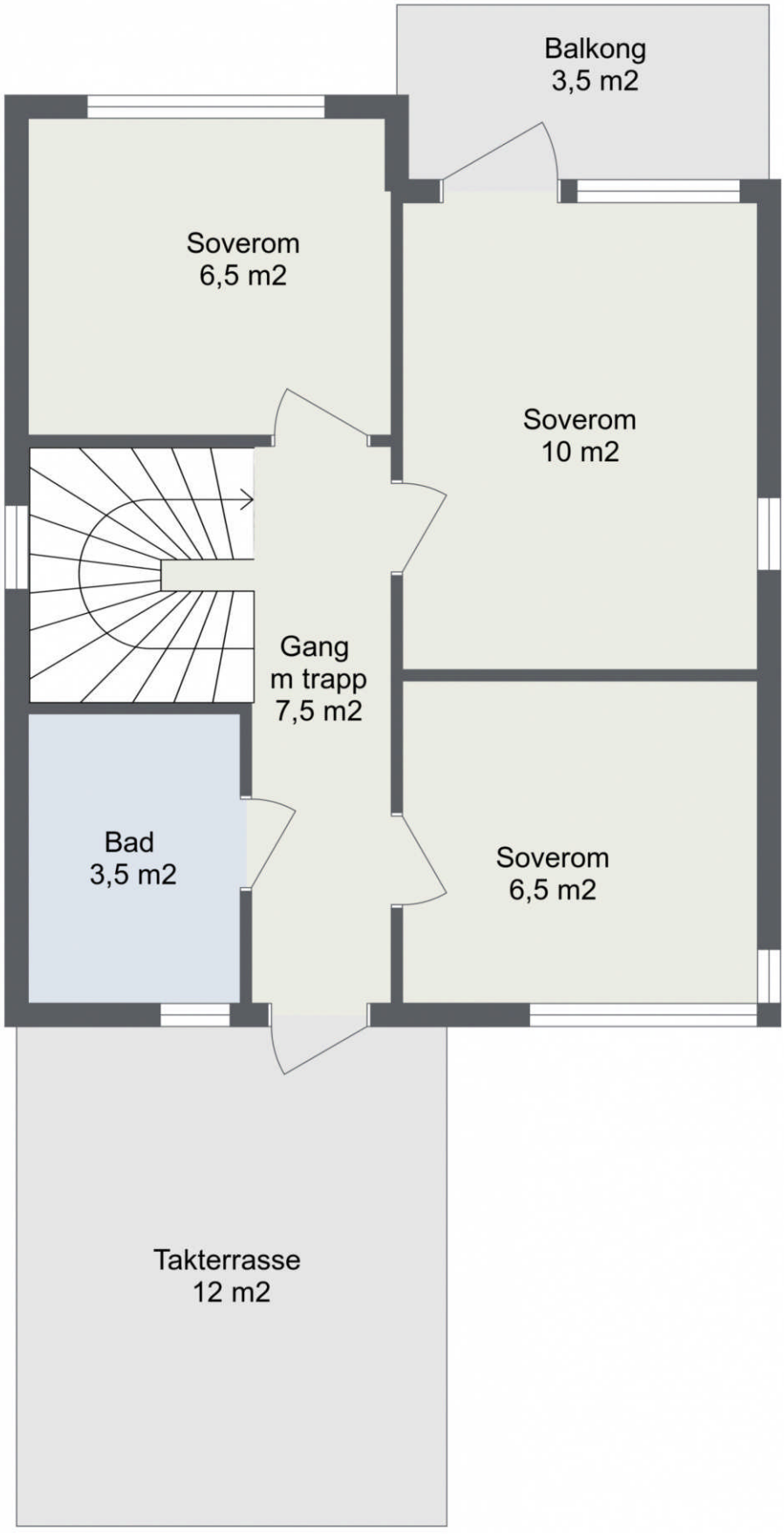
1. Etasje



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).



1.etasje 1:200



Snitt A-A 1:200



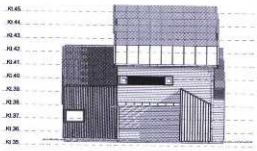
2.etasje 1:200



Snitt A2-A2 1:200



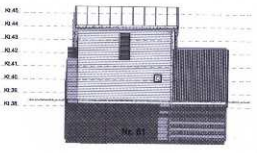
Fasade sør 1:200



Fasade øst 1:200



Fasade sør 1:200



Fasade vest 1:200

MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

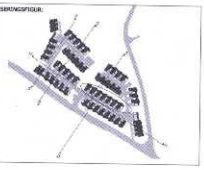
Arealberegninger for bolig nr 49-61,

pr bolig:
BYA: 83,1 m²
BRA: 94,9m²
Gr.flate: 67 m²

For hele rekka
BYA: 581.7 m²
BRA: 664.3 m²
Gr.flate: 469 m²

DOCX / / 21851766 Geomatikk
10/10541-1 V4 Robøl Nedre, Bolig

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	
AMS	EK	10.03.2010	
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	MOB:	FORMAT:
Trondheim	16/477	-	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Sjøhaven	09-194
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Rekke 1C Nr. 49-61	IC-206
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:200

TILTAKSHAVER:

Peab Bolig AS

PROSJEKTERENDE ARK:

NORGESHUS
- det du vil ha

ARKITEKT OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 163, 7224 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 945/14

NORGESHUS AS
Postboks 161

N-7224 MELHUS

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	11/25387 oppgis ved alle henvendelser		17.03.2014

Charlotte Voigts veg 59, Rotvoll Nedre, B6, bolig nr. 59, ferdigattest for nybygg bolig

Byggested: **Rotvoll Nedre, B6, nr. 59** 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 2157/10 og igangsettingstillatelser, delegasjonssaker nr. FBR IGT 2727/11 og FBR IGT 4743/13.

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	11/25387	17.03.2014

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	11/25387	17.03.2014

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.

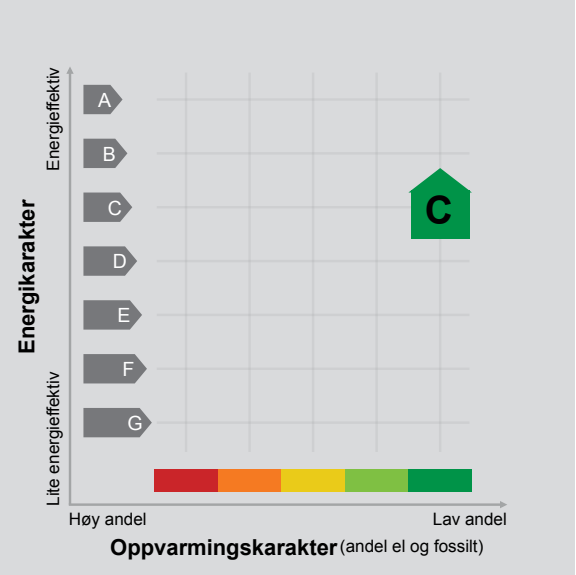
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om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

ENERGIATTEST

Adresse	Charlotte Voigts veg 59
Postnummer	7060
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	477
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300144518
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142576
Dato	01.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

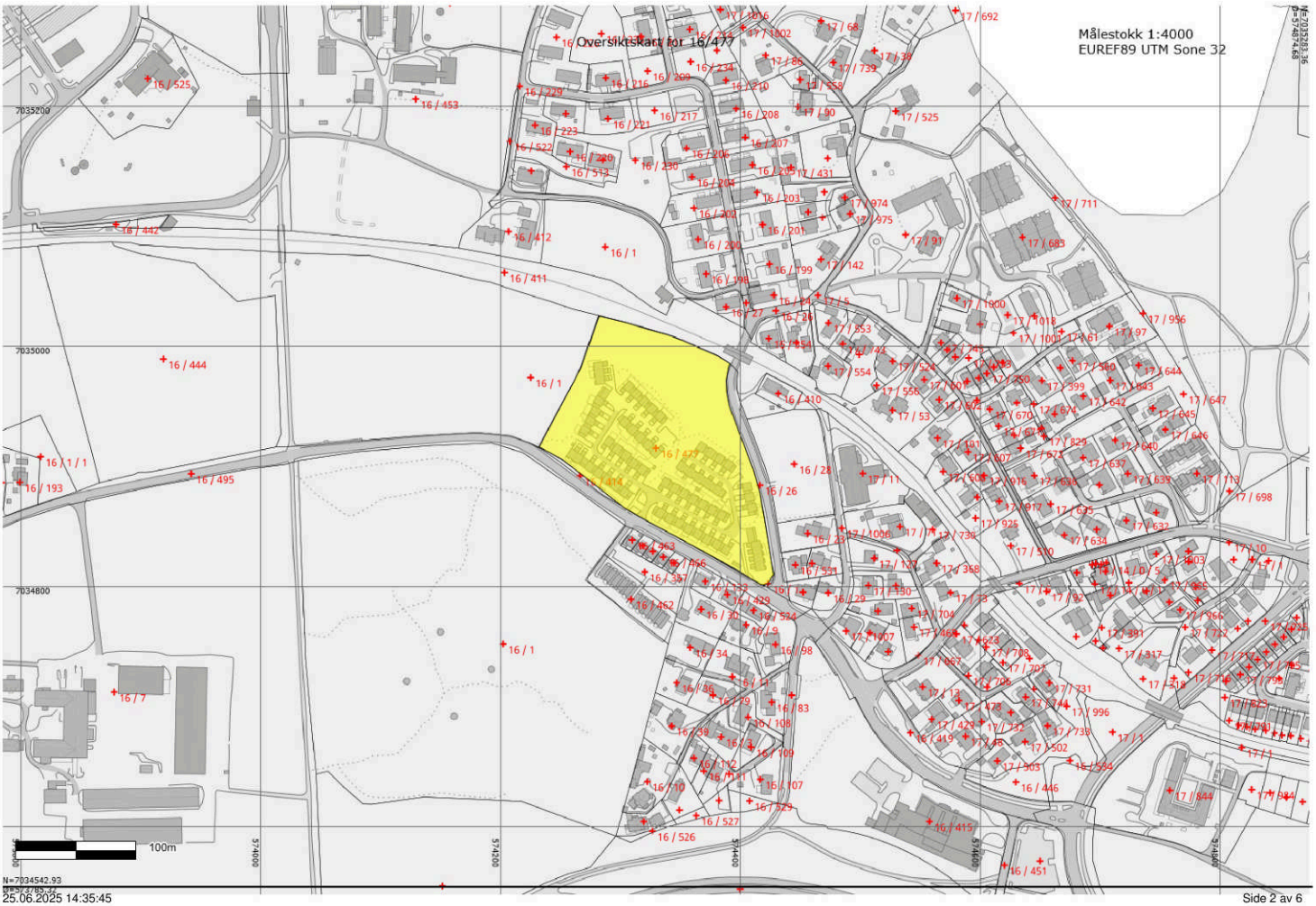
Tiltak på elektriske anlegg

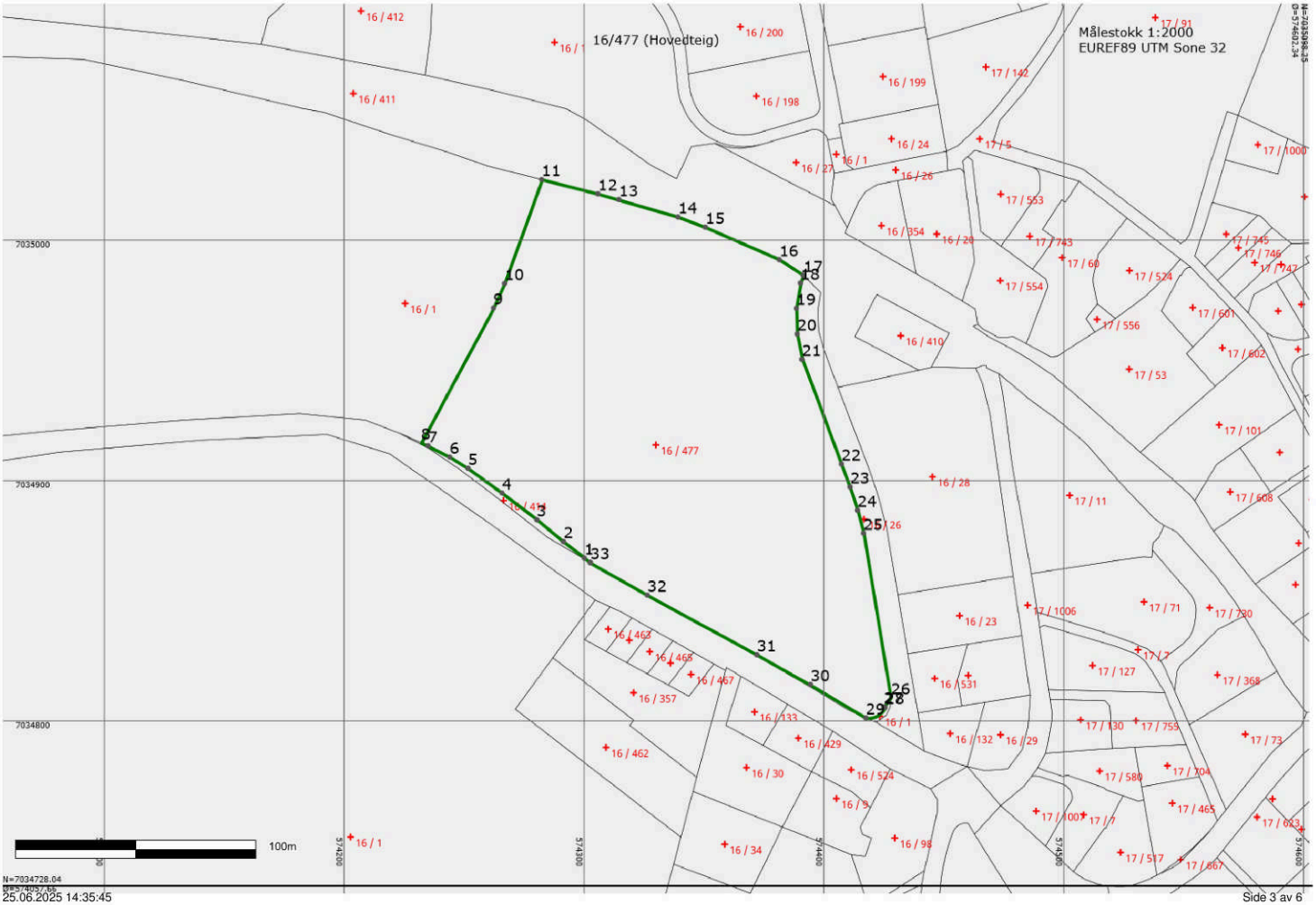
Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.


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


16/477 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7034728.04
25.06.2025 14:35:45

Areal og koordinater

Areal: 23910,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034914,67 Øst: 574330,00

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034867,64	574300,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,03	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034874,47	574291,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,42	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034883,64	574280,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,27	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034894,74	574265,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,49	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034905,04	574251,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			8,94	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034909,68	574244,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,17	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034914,34	574234,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			3,23	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034915,63	574232,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			63,70	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034971,70	574262,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			11,25	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034981,93	574266,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			45,90	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035025,18	574282,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			24,24	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035019,20	574305,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			9,03	Ikke hjelpelinje		10	
13	7035016,81	574314,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			25,71	Ikke hjelpelinje		10	
14	7035009,56	574339,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

			12,17	Ikke hjelpelinje		10	
15	7035005,34	574350,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			33,65	Ikke hjelpelinje		10	
16	7034991,78	574381,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			11,95	Ikke hjelpelinje		10	
17	7034985,34	574391,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			3,47	Ikke hjelpelinje		10	
18	7034982,09	574390,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,68	Ikke hjelpelinje		10	
19	7034971,55	574388,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,68	Ikke hjelpelinje		10	
20	7034960,88	574388,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,74	Ikke hjelpelinje		10	
21	7034950,32	574390,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			46,58	Ikke hjelpelinje		10	
22	7034906,77	574407,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,18	Ikke hjelpelinje		10	
23	7034897,24	574410,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,17	Ikke hjelpelinje		10	
24	7034887,54	574413,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			9,88	Ikke hjelpelinje		10	
25	7034877,98	574416,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			69,42	Ikke hjelpelinje		10	
26	7034809,52	574427,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			4,83	Ikke hjelpelinje		10	
27	7034805,77	574424,94	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			0,59	Ikke hjelpelinje		10	
28	7034805,54	574425,48	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	7,79
			9,76	Ikke hjelpelinje		10	
29	7034801,18	574417,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			26,93	Ikke hjelpelinje		10	
30	7034815,04	574394,36	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,51	Ikke hjelpelinje		10	
31	7034827,42	574372,06	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			51,96	Ikke hjelpelinje		10	
32	7034852,21	574326,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,36	Ikke hjelpelinje		10	
33	7034865,80	574302,64	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,14	Ikke hjelpelinje		11	

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 leke areal

4.2.1 Felles leke areal er felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet

4.2.2 Arealene tillates ikke brukt til parkering, lagring og lignende

4.2.3 Felles leke areal 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.

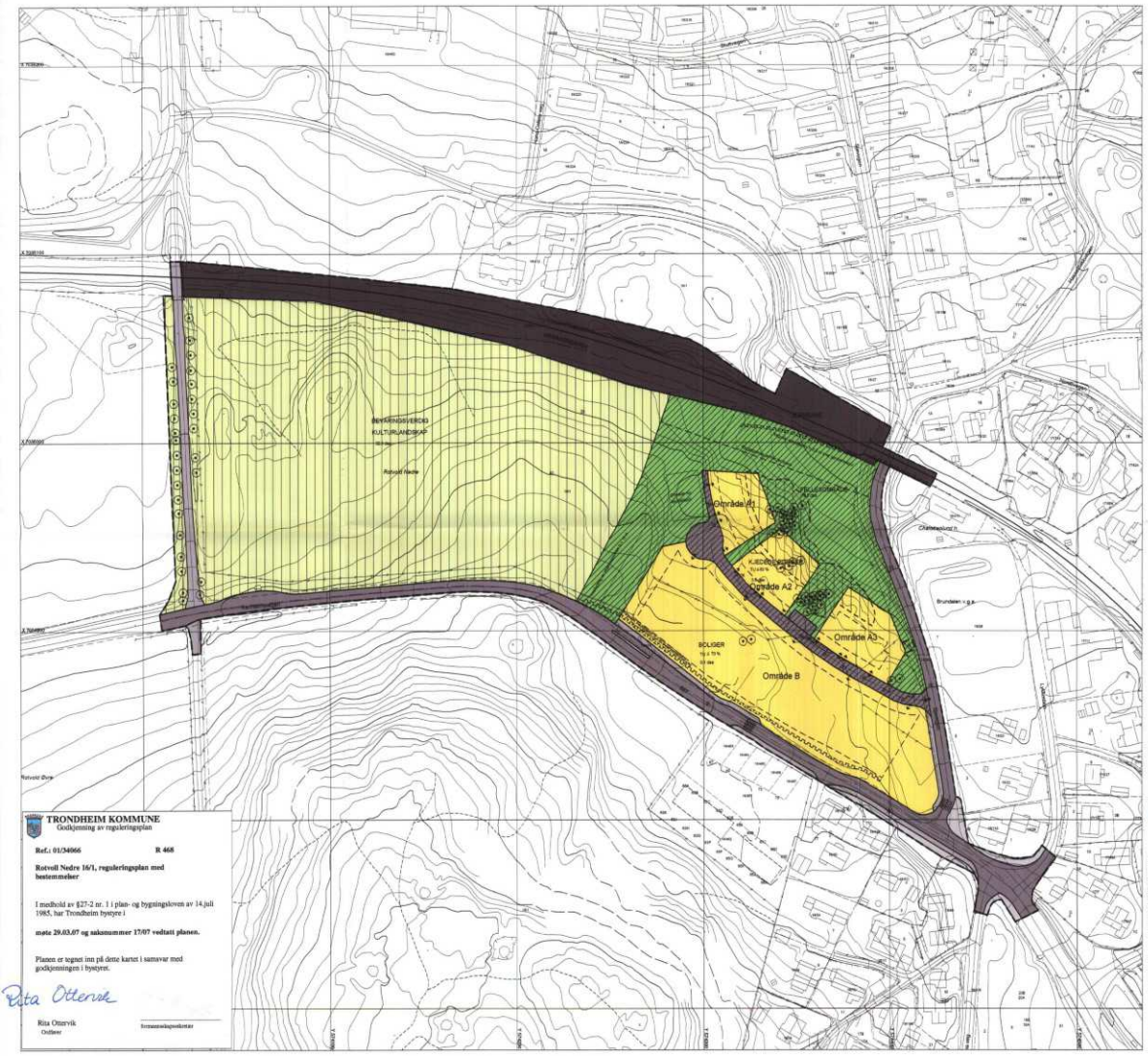
§ 3.2.2 Felt B tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse på TU 70 %

§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



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

Kommunalsjefen/sekretær

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

Eiendomshaver: Sør-Trøndelag Fylkeskommune

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

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
R1. Planområdets utstrekning innmåling trær	14.09.2006	EL			
R2. Rev. for sluttbehandling	02.11.2006	FvS			
R3. RH bystyrets vedtak 29.03.2007	29.03.2007	Bst			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.06.2005	
Behandlet i bygningsråd/plan/utvalget	06.06.2005	
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: PORO

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

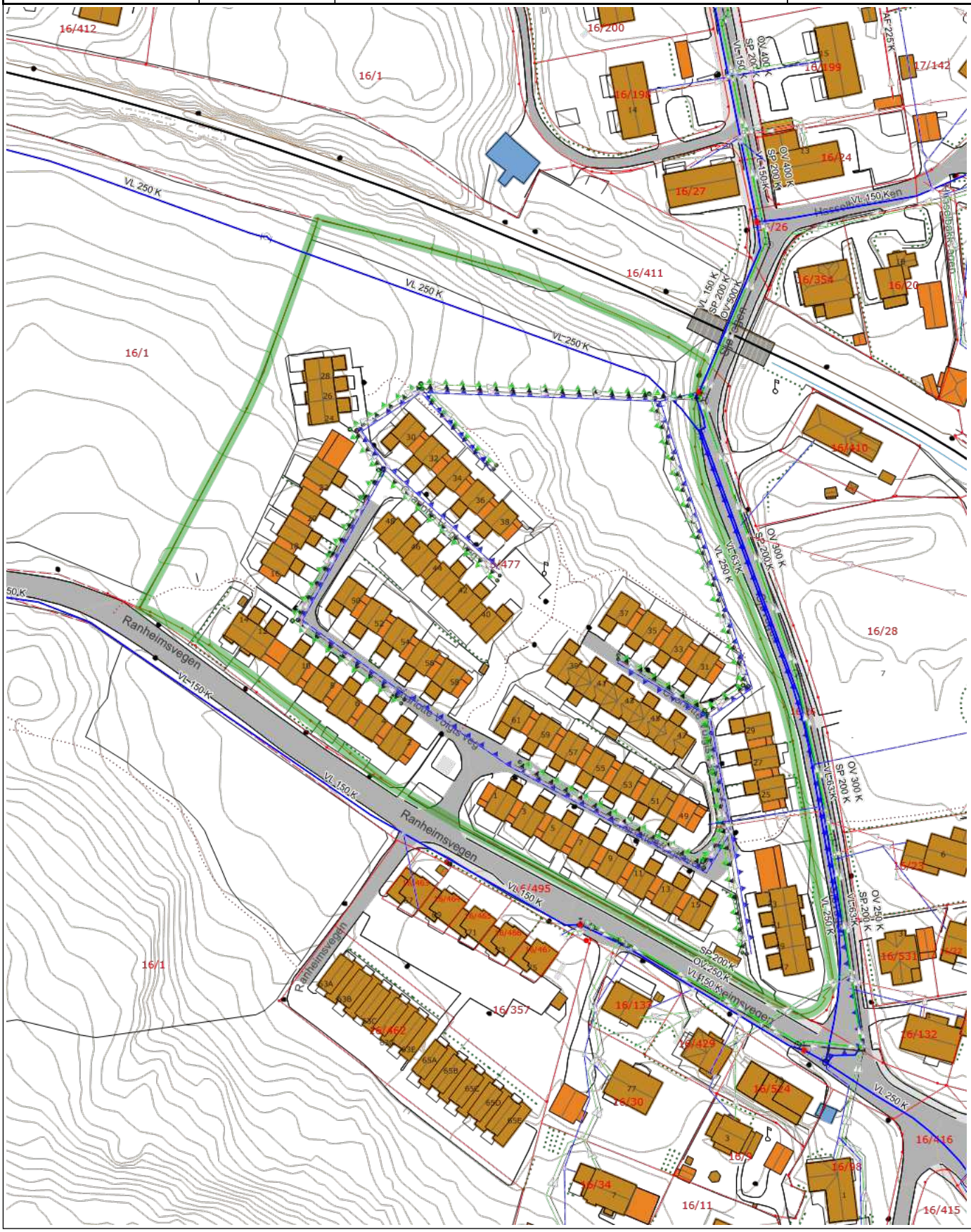
Dato: 14.04.2005 | Komunenes arkivnr: 01/34066

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Charlotte Voigts veg 59 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

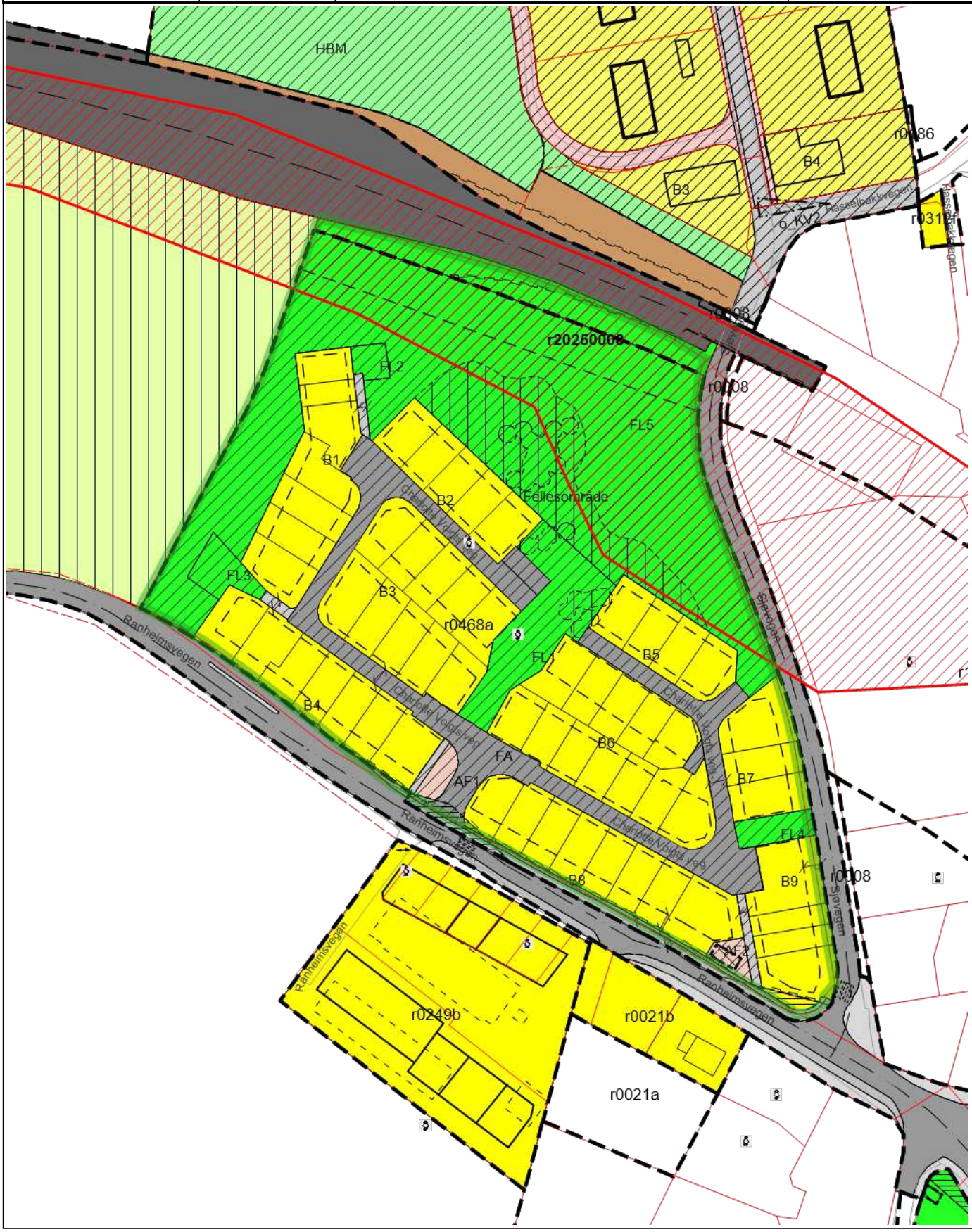
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Fundament
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Reguleringsplaner

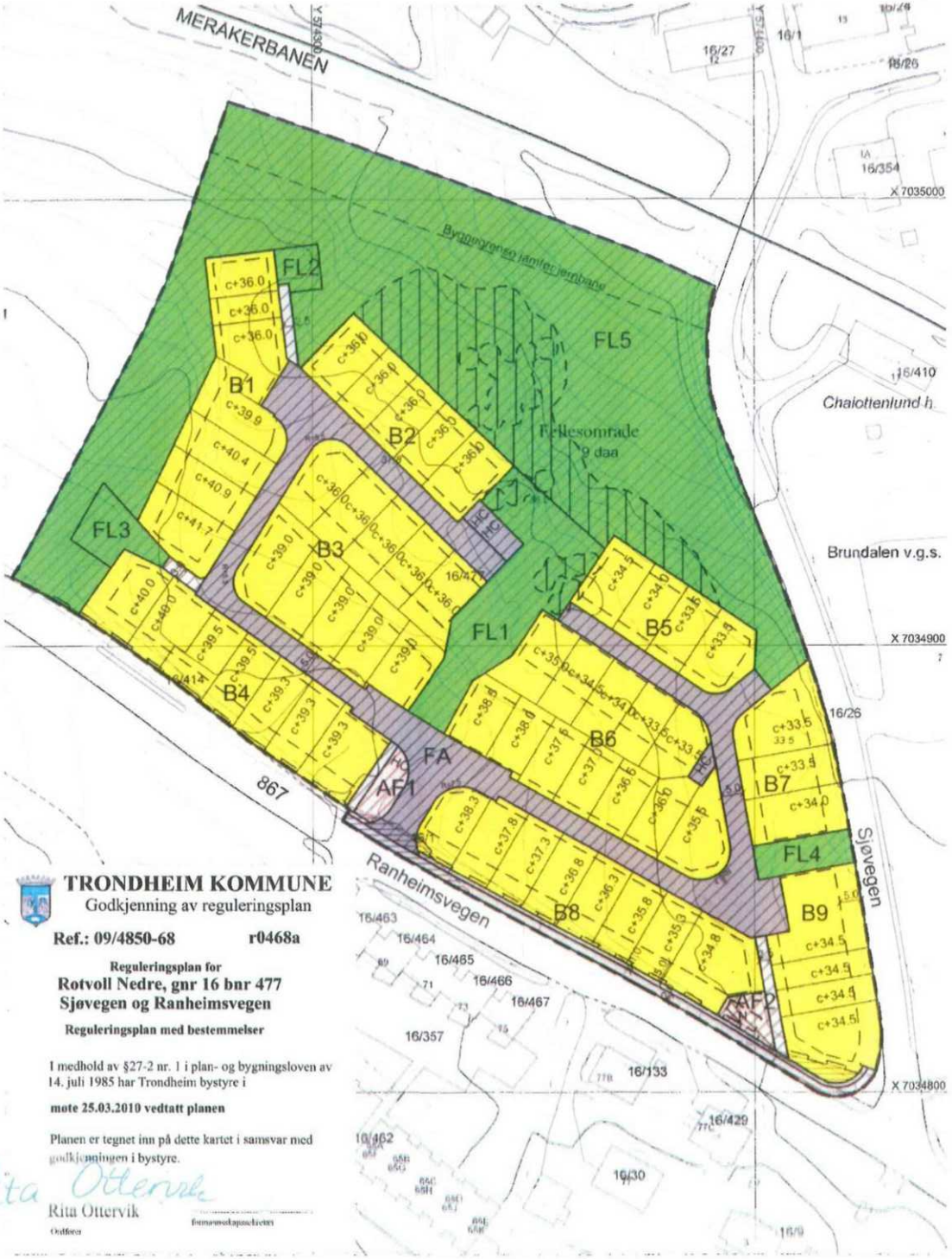
Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Charlotte Voigts veg 59 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Trase for jernbane
- Friområde



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
Ordfører

fornavnsekspedisjonen

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	

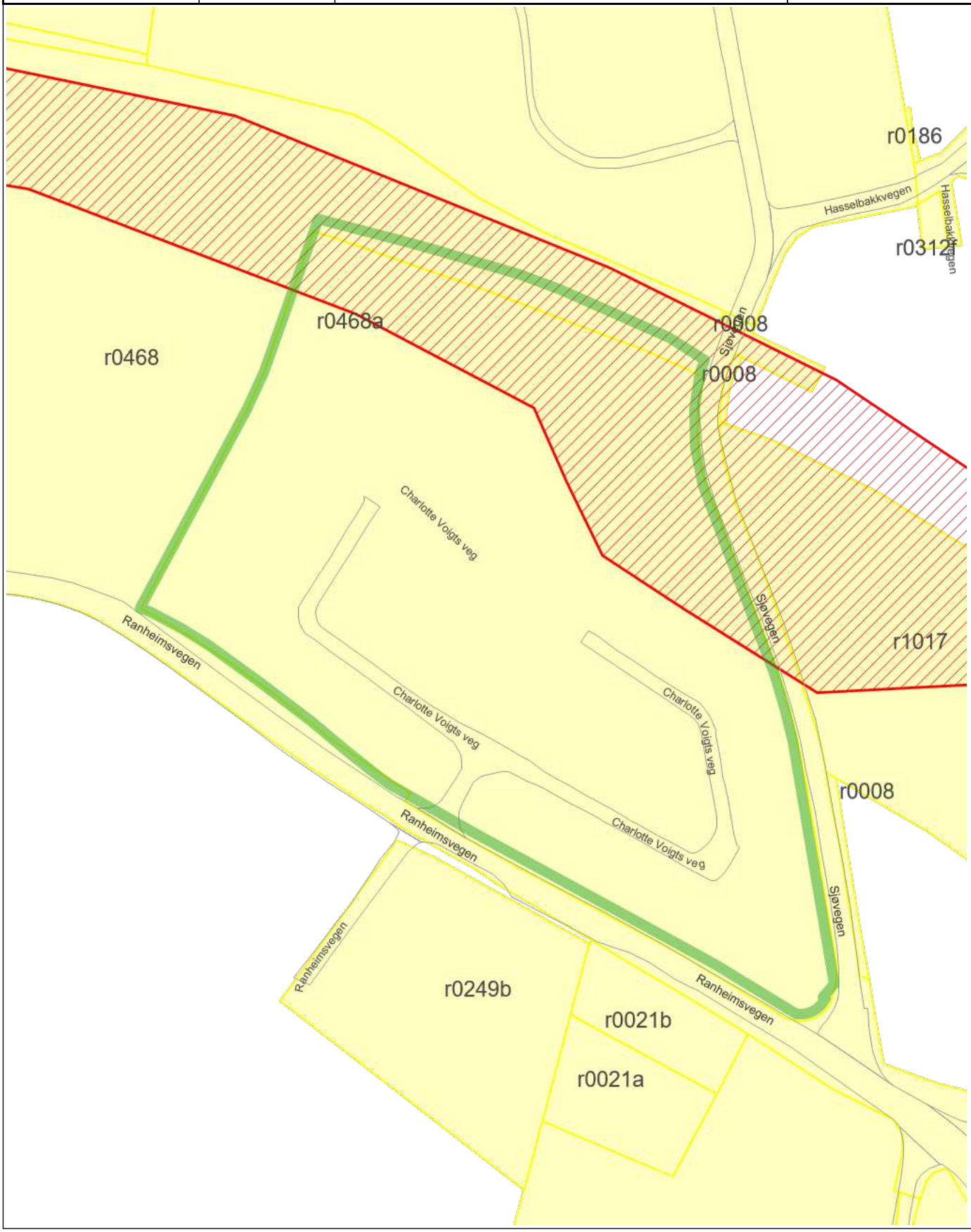
DATO: 12.03.2009 | KOMMUNENS SAKSNR.: 09/4850

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Charlotte Voigts veg 59 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

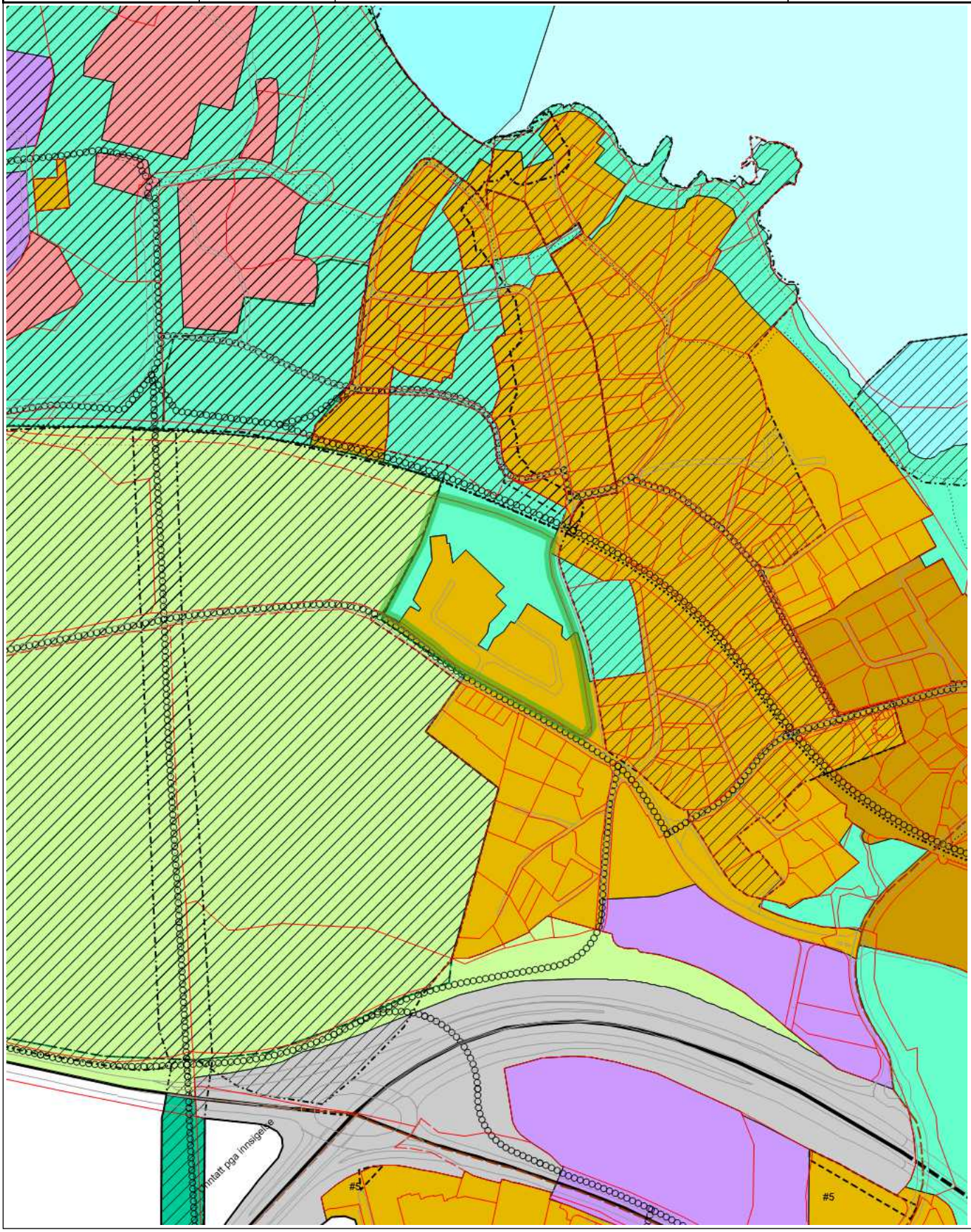
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Charlotte Voigts veg 59 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig næringsbebyggelse
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

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.

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.

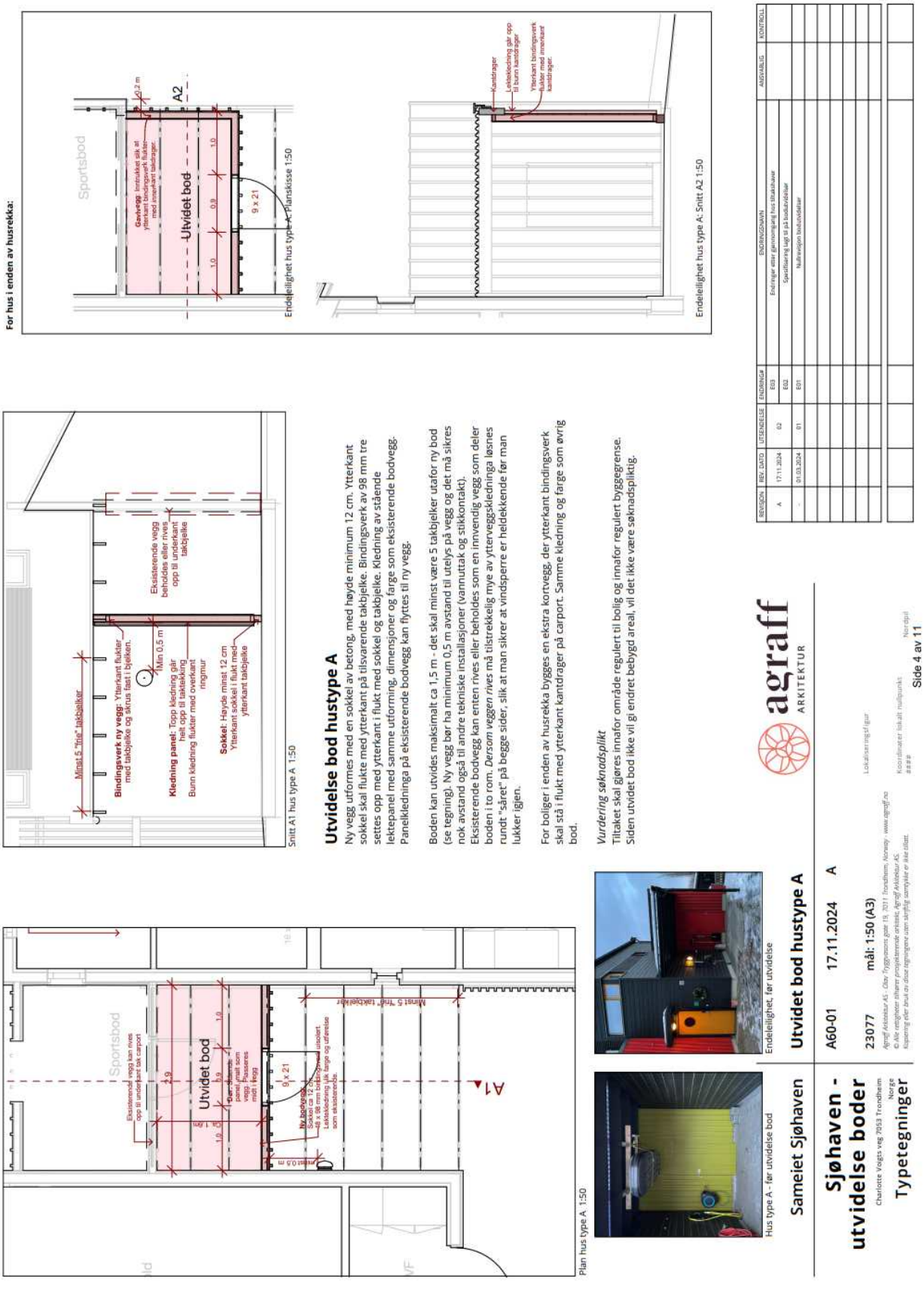
9-2 Mindretallsvern

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.

Utvidelse av bod – hustype A



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 yttervegg-kledninga 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.

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRINGER	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
			E03	Endringer etter gjennomgang hus tilbakelever		
A	17.11.2024	02	E02	Spesifisering Lagt til på bodutvidelse		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelse		

agraff ARKITEKTUR

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype A

A60-01 17.11.2024 A

23077 mål: 1:50 (A3)

Lokalisering/situasjon

Sjøhaven - utvidelse boder

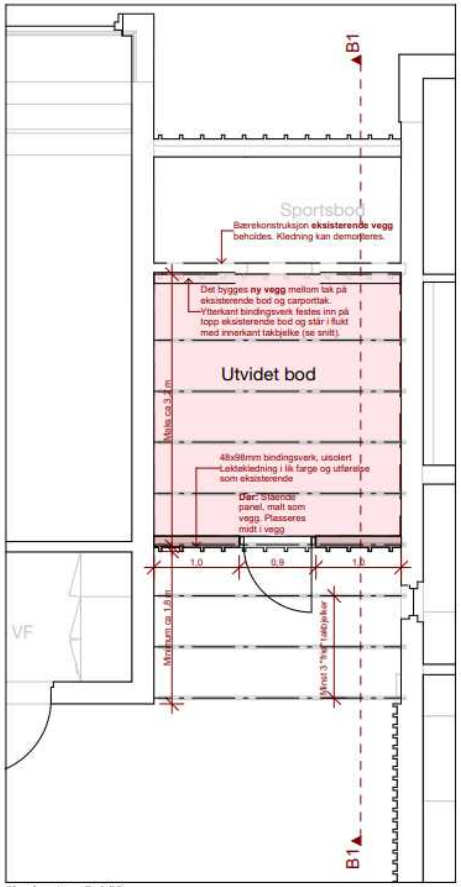
Charlotte Vaiges veg 7053 Trondheim Norge

Typetegninger

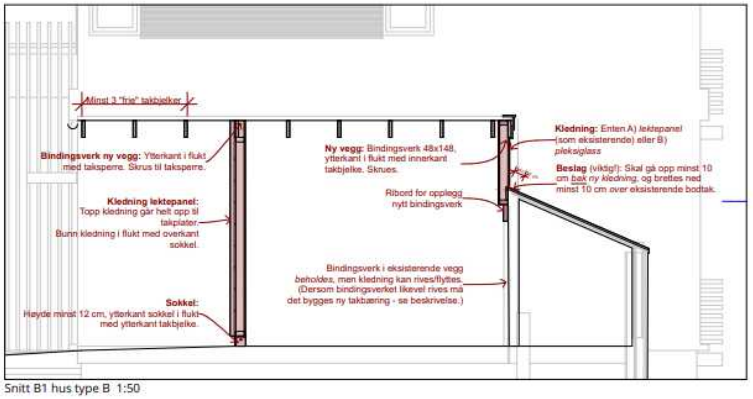
Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Koordinater isk-alt nullpunkt
#####

Nordpil



Plan hus type B 1:50



Snitt B1 hus type B 1:50

Utvidelse bod hustype B

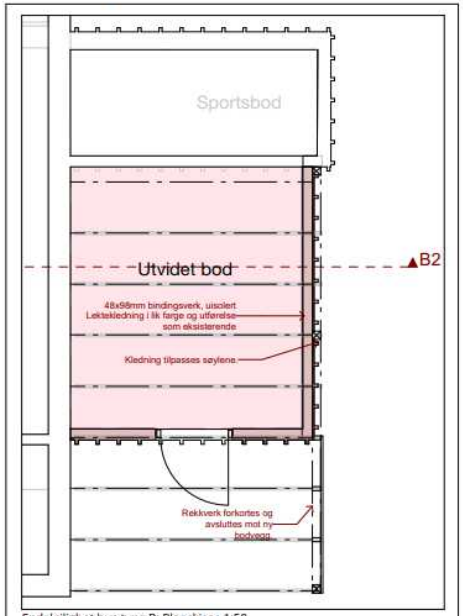
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke (sikre også at veggen ikke kommer i konflikt med tekniske installasjoner - elektrisk 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).

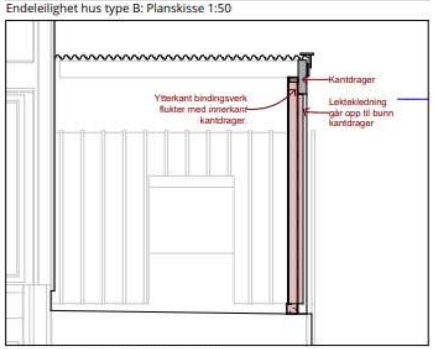
Eksisterende innvendig bodvegg *beholdes som bærekonstruksjon*, men kledninga kan fjernes og gjenbrukes. (*Dersom* bindingsverket rives må bygningsingeniør engasjeres for å beregne ny bæring av bodtaket, Dette kan medføre søknadsplikt. I dette tilfelle må også tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga 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 av bod – hustype C og D

Utvidelse bod hustype C og D

Felles for alle:

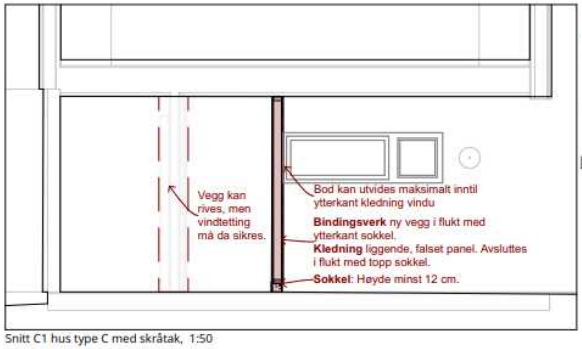
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm over bakken. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel. Kledning av liggende, falset panel, svartbeiset, likt som hovedhus.
Eksisterende bodvegg kan rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden 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.



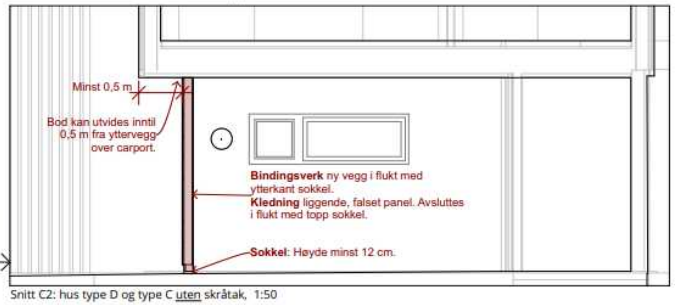
Hus type C - før utvidelse bod



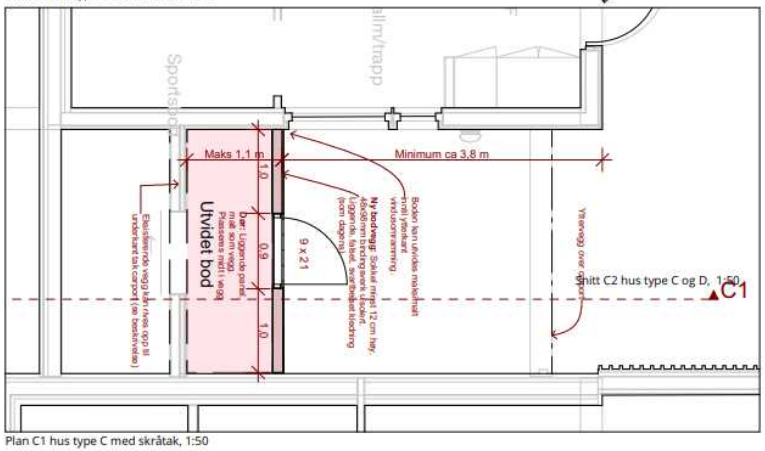
Snitt C1 hus type C med skråtak, 1:50

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.

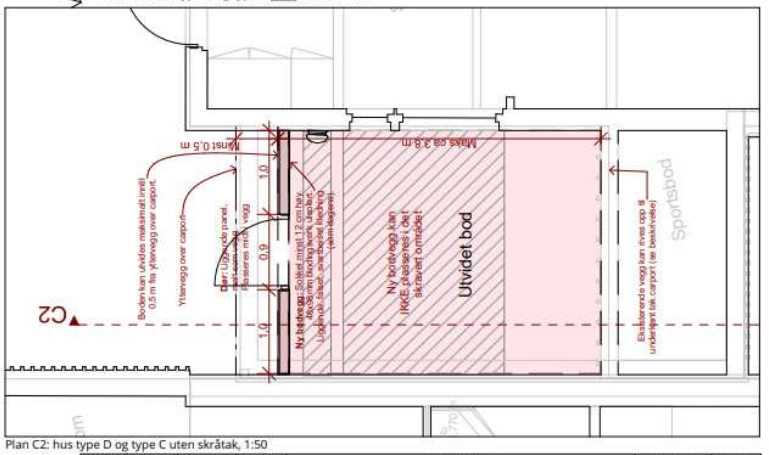


Snitt C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50



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 Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

Utvidet bod hustype C og D

agraff ARKITEKTUR

A60-03 17.11.2024 A

23077 mål: 1:50 (A3)

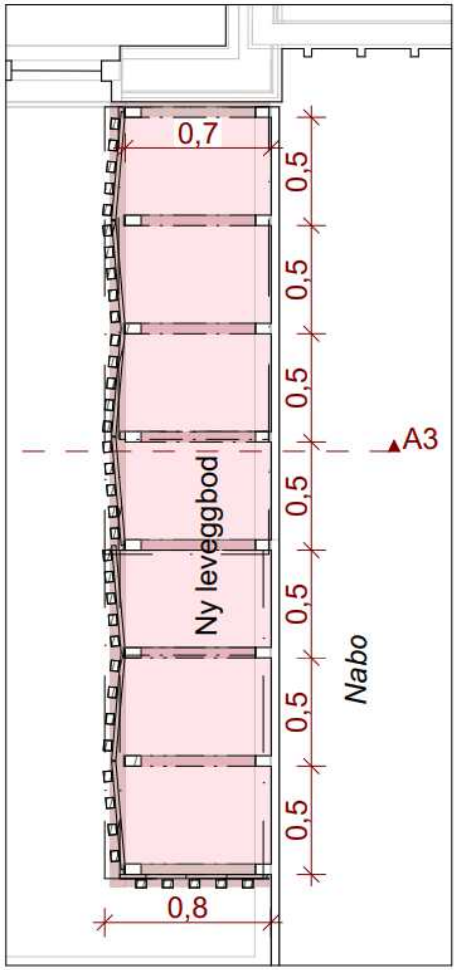
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

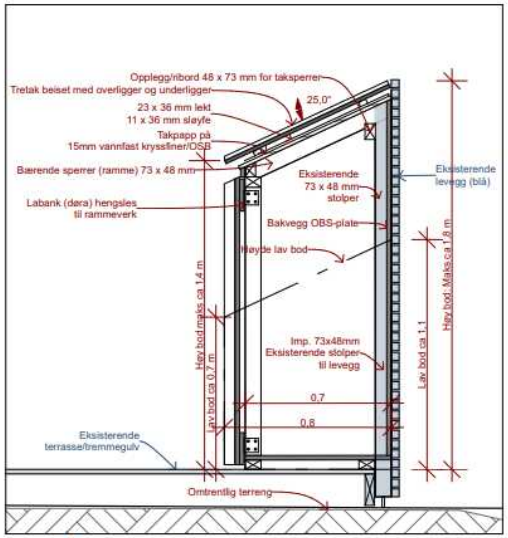
Nordpil

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.

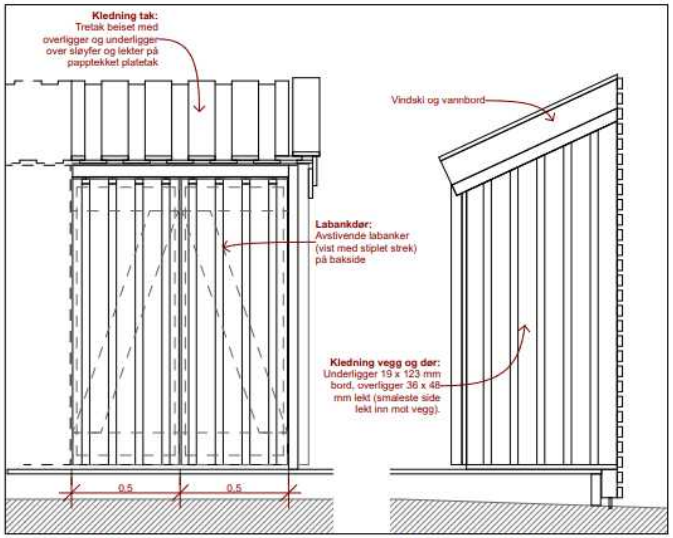
Utforming levegg-bod ved kjøkken



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)

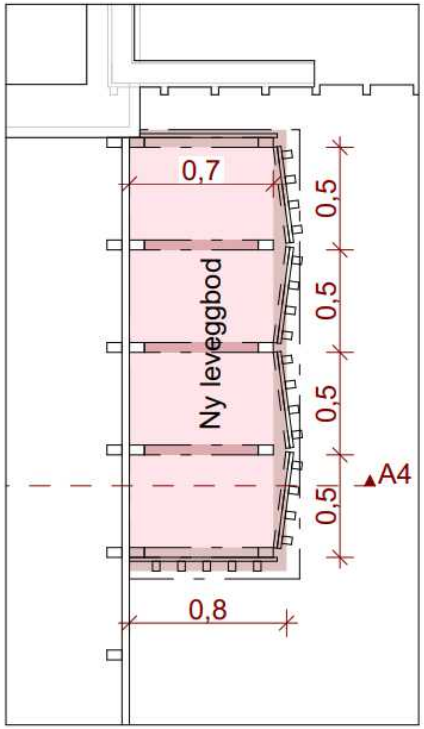
Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokaliseringsfigur

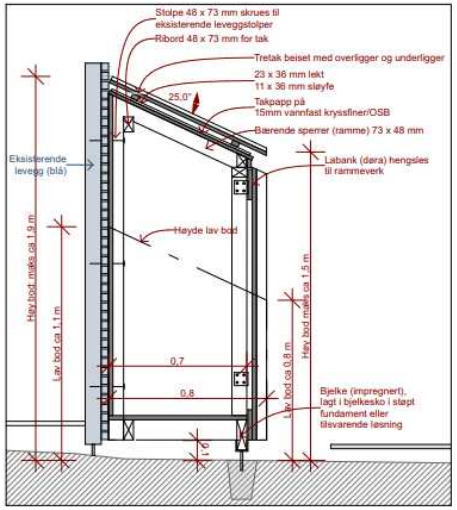
Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

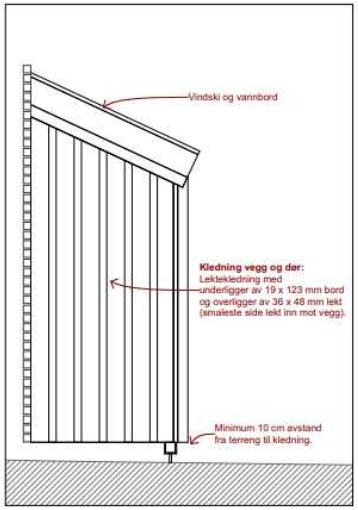
REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	UTSENDT AV	KONTROLL
A	12.12.2024	03	E03	Endringer attar gjennomgang hos tiltakshaver	Johannes Smidt	FA
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Fredrik Asplin	
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Fredrik Asplin	



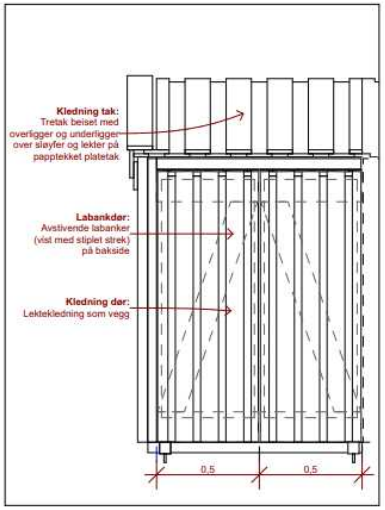
Planskisse 1:20, leveggskap type 2



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 bodutvidelser	Johannes Smidt	FA
-	12.12.2024	03	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	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.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven mandag 22.04.2024 kl. 19:30 - Charlottenlund vgs..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christine Nordgård

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Pia Hopstad Eriksen

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

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Prestegård

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 20

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 24

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Godkjent

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Tillatelse til oppføring av pergolaer innenfor sameiets område - saker fra beboer Jørgen Øverli

"På forrige årsmøte ble det fremmet et forslag om tillatelse til å bygge pergolaer samt å investere i
arkitekttegninger for standardisering av pergolaer. Forslaget ble presentert som en samlet pakke og
oppnådde ikke nødvendig flertall."

Se vedlegg for beboers forslag, argumentasjon og bilder.

Vedtak:

Tillate oppføring av pergolaer: Tillate seksjonseiere å bygge pergolaer på bakkeplan innenfor egen seksjons område, under forutsetning av at pergolaen:

Ikke overstiger 15 kvadratmeter i størrelse

Er av en estetisk og solid konstruksjon som er i tråd med sameiets utseende

Ikke forstyrrer eller er til sjenanse for andre beboere

Ikke investere i arkitekttegninger: Med tanke på den tidligere avstemmingen og for å unngå unødvendige kostnader, foreslås det at sameiet ikke skal investere i arkitekttegninger for standardisering av pergolaer. Seksjonseiere som ønsker å bygge en pergola, bør fremlegge egne skisser eller tegninger til styret for godkjenning før bygging påbegynnes.

10 for, 14 imot

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sjøhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christine Nordgård (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Pia Hopstad Eriksen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Håkon Prestegård (sign.)	24.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven torsdag 16.01.2025 kl. 12:00 - Digitalt - min side (https://tobb.bbl.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christine Nordgård

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

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

Vedtak:
Valgt ble: Pål Kristian Jakobsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen
Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Malverk for levegg/leveggskap

Styret viser til vedtak fra ordinært årsmøte 22.04.2024.
Styret har nå fått utarbeidet endelige tegninger for bygging av levegg/leveggskap.
Saken krever alminnelig flertall i tillegg til at vedtektene korrigeres, jf. sak 4.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Antall for: 13
Antall mot: 2
Antall blankt: 1

Vedtak:

Framlagte tegninger godkjennes.

3. Malverk for bodutvidelse

Styret viser til vedtak fra ordinært årsmøte 22.04.2024.
Styret har nå fått utarbeidet endelige tegninger for bygging av utvidet bod.
Saken krever alminnelig flertall i tillegg til at vedtektene korrigeres, jf. sak 4.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Antall for: 14
Antall mot: 2

Vedtak:

Framlagte tegninger godkjennes.

4. Endring av vedtekter

Dersom sak 2 og/eller 3 vedtas, foreslår styret en vedtektsendring.
Evt. dersom en av sakene vedtas, så vil første setning korrigeres til å enten gjelde tillatelse til å bygge utvidet bod ELLER levegg ved kjøkken eller sportsbod.
Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt under vedtektenes pkt. 4-1, Sameiernes vedlikeholdsplikt.
Nytt avsnitt:
(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 vedtektene. 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.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Antall for: 15
Antall mot: 1
Antall blankt: 0

Vedtak:

Foreslått avsnitt tas inn under vedtektenes pkt. 4-1.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sjøhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christine Nordgård (sign.)	20.01.2025
Sekretær	Pål Kristian Jakobsen (sign.)	18.01.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Charlottenlund videregående skole (auditoriet).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christine Nordgård

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

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

Vedtak:
Valgt ble: Anders Bråthen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 7

Totalt stemmeberettigede: 27

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Årsmelding for 2024

Spørsmål besvart av leder.

Vedtak:
Årsmelding tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 90.000,-.

5. Varmepumpe - forslag fra beboer Håkon Prestegård

Introduksjon:
Husene vi bor i her i gata blir varme om sommeren. Lufttemperaturen og solvarmen jobber godt og overetasjen blir merkbart varmere enn underetasjen. Sommeren 2024 var det så varmt at jeg målte over 28 grader i stua flere kvelder. Vi hadde våren 2024 nyfødt baby som mistrivdes i varmen. Halve huset ble ubeboelig for oss. Slik skal det ikke være i Charlotte Voigts Veg. Jeg mener tiden er inne for at Charlotte Voigts Veg tillater installasjon av air condition eller varmepumpe med kjøling for å gjøre husene mer behagelige og egnet om sommeren både for store og små.

Jeg hadde en varmepumpemontør innom på forsommeren 2024 som kom med anbefalinger til modell på varmepumpe og forslag til plasseringer mtp. enkel montering og hensyn til støy og luftmengde. Forslag til plassering for oss i nummer 44 av utedelen var enten i takterrassen eller i åpningen av carporten. Alternativt høyere oppe på veggen oppunder mønet slik som noen av husene har ventilasjonskasser allerede (vår hustype har ikke kasse oppe på veggen, ventilasjonsaggregatet står nede). Innedelen ble anbefalt montert i overetasjen oppe på veggen for å kunne kjøle ovenifra og nedover. For vår del vil det si i stua oppunder mønedrager. Montøren foreslår et par støysvake modeller siden vi bor tett her i gata, plassering som vil skjerme mot soveromsvinduer til naboer, og anbefaler også å kle inn utedelen i en spilekasse for å pynte den. Svarte rør fra utedel til gjennomføring i vegg for å blende godt med husfargen.

Jeg søkte styret om å få montere varmepumpe med kjøling i juni 2024, og etter styremøte i august 2024 fikk jeg avslag på søknaden med anbefaling om at dette må tas opp på årsmøtet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak ble tatt til votering.

Votering
JA til forslaget: 7
NEI til forslaget: 20

Saken ble ikke godkjent.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Christine Nordgård

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:
Jørgen Øverli

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Audun Idar Dekkerhus
Lars Andreas L. Wennersberg

Kandidater:
Tobias Keiseraas: 5
Tommy Greger Petterson: 21
Anders Eivind Bråten: 22

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Tommy Greger Petterson
Anders Eivind Bråten

6.3 Styremedlem for 1 år

På valg:
Jørgen Øverli

Forslag:
Marius Rua: 12
Tobias Keiseraas: 9

Vedtak:

Valgkomiteens kandidat er:
Marius Rua

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Christian Johannessen
Håkon Prestegård

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Håkon Prestegård
Bjørn Sverre Linge

6.5 Valgkomite for 1 år

På valg:
Frank Hansen
Nils Erik Eggen

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Frank Hansen
Nils Erik Eggen

Møtet heves kl 1900

Protokoll for Sameiet Sjøhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christine Nordgård (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Anders E. Bråten (sign.)	22.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Charlottenlund vgs..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christine Nordgård

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Pia Hopstad Eriksen

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

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Prestegård

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 21

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 23

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Møteleder gjør årsmøte oppmerksom på at det stemmes over forslagsstillers forslag til vedtak i sak 4.1 og 4.2. Godkjent

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 80 000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Forslag fra seksjonseier Rua: Seksjonseiere overtar ansvar for maling av ytre flater

Forslag fra Anders Rua, gjengitt i sin helhet:

ChatGPTForslag til Årsmøtet: Seksjonseiere taransvar for maling av fasade og vinduer

Kjære medlemmer av årsmøtet,
Som en del av fellesskapet her i vårt sameie, er det viktig at vi tar ansvar for vedlikeholdet av våre felles eiendommer. En av de viktigste oppgavene knyttet til vedlikehold er å sikre at bygningenes eksteriør, spesielt fasadene og vinduene, opprettholdes i god stand. I den forbindelse ønsker vi å foreslå at ansvaret for maling av fasadene og vinduene overlates til seksjonseierne selv. Vi mener at dette vil være til fordel for både sameiet som helhet og for den enkelte seksjonseier, av følgende grunner:

1. **Individuelt eierskap, kollektivt ansvar:** Ved å delegere ansvaret for maling av fasadene og vinduene til den enkelte seksjonseier, tar vi i realiteten ansvar for vår egen del av fellesskapet. Dette fremmer en følelse av individuelt eierskap og engasjement for å opprettholde standarden på vår eiendom.
2. **Kostnadsfordeling og rettferdighet:** Ofte er det slik at noen seksjoner har større overflater som må males enn andre. Ved å la hver seksjonseier ta ansvar for sin egen maling, blir kostnaden fordelt på en mer rettferdig måte i forhold til størrelsen på den enkelte seksjon.
3. **Effektivitet og fleksibilitet:** Når seksjonseiere selv tar ansvar for malingen, kan vedlikeholdsarbeidet utføres mer effektivt og fleksibelt. Dette kan bidra til raskere respons på behovet for vedlikehold.
4. **Oppmuntring til omsorg og vedlikehold:** Ved å pålegge seksjonseierne ansvaret for maling av fasadene og vinduene, oppmuntrer vi til en kultur av omsorg og vedlikehold av våre felles eiendommer. Dette kan bidra til å bevare verdien på eiendommen over tid.

I forhold til Vedlikeholdsansvaret som ligger på sameiet, søkes enten fritak for dette spesifikke ansvaret ved bygningene eller en tidsfrist og inspeksjon av tredjepart.

Vi forstår at dette kan være et nytt konsept, men vi tror at det vil være til det beste for sameiet som helhet både i forhold til egenansvar/eierskap og økonomi. Vi tror heller ikke kvalitetene på byggingen blir nevneverdig endret av dette. Vi oppfordrer derfor alle medlemmer til å sette seg inn i regelverket, lese gjennom forslaget til Avstemning og gjøre seg opp sin egen mening.

Forslag til Avsteming

Alternativ 1. Seksjonseiere overtar ansvar for maling av ytre flater innen gitte tidsfrister med kontroll av tredjepart, ved ikke tilfredstillende arbeid gies seksjonseier 14 dager til å rette opp feil og mangler, hvis ikke dette rettes opp står styret fritt til å leie inn profesjonell aktør på seksjonseieres regning.

underlag til sak* redigert tekst fra Frank Hanssen

Forslaget understøttes av seksjonseiers vedlikeholdsansvar i hht. Eierseksjonslovens paragraf 32 ifølge en jurist i Huseierforeningen. Han viser til at utgangspunktet i eierseksjonsloven er at ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører påligger seksjonseier. Dette følger av eierseksjonslovens paragraf 32. I praksis har loven blitt tolket slik at dette ikke gjelder for høyblokker o.l. der det ikke er mulig for seksjonseier å enkelt komme til sine vinduer for vedlikehold fra bakkenivå. Kun i slike tilfeller er sameiet ansvarlig for vedlikehold av vinduer. Eierseksjonslovens paragraf 32 og 33 gir mulighet for at seksjonseier kan inngå avtale med sameiet om at ansvar for vedlikehold av vinduer og dører kan overføres til sameiet. En slik avtale må gjøres gjennom sameiets vedtekter, og krever samtykke fra de seksjonseiere som ønsker dette.

Med vennlig hilsen
Marius Rua m.fl

Vedtak:
Seksjonseiere overtar ansvar for maling av ytre flater innen gitte tidsfrister med kontroll av tredjepart, ved ikke tilfredstillende arbeid gies seksjonseier 14 dager til å rette opp feil og mangler, hvis ikke dette rettes opp står styret fritt til å leie inn profesjonell aktør på seksjonseieres regning.

4 for, 19 imot saken ble nedstemt

4.2 Forslag fra seksjonseier Forsgren/Hanssen: Seksjonseiere overtar ansvar for maling av vindu og dører

Innspill om maling av dører og vinduer

Beskrivelse av saken (bakgrunn): I sameiet er det stor variasjon i størrelse på hus, sikkert også i tid og interesse for å male selv, betalingsvilje mht. innleie av firma m.m. Det er et faktum at det er store besparelser ved å male selv. I forrige runde, da ytterveggene skulle males i 2014, var det derfor mange som ønsket å utføre jobben selv. Andre ønsket heller å benytte seg av malerfirma, som styret ordnet. Det ser ut til at det er tilfelle også nå, at det er ulike ønsker med tanke på kommende maling av vinduer og ytterdører. I 2014 landet man på at det kunne være valgfritt om man malte selv eller om man benyttet seg av malerfirma. De som ønsket å male selv skrev under på at HMS-ansvaret ble overført fra styret til dem selv. Dette gikk veldig bra og husene ble malt i tid, i henhold til styrets angitte spesifikasjoner og fargeplan. Det er viktig å understreke at kvaliteten på arbeidet (og HMS) ikke nødvendigvis blir dårligere ved å male selv (ref. variable erfaringer med innleid firma i 2014). Det kan også nevnes at det ikke stilles krav til innleie av profesjonelle håndverkere ved maling av eneboliger, og at man fint kan klare dette selv etter råd fra fargehandlerne.

Forslag til vedtak: **Forslaget er at den enkelte seksjonseier kan velge om vedkommende ønsker å male vinduer og dører selv, eller om en ønsker å benytte seg av malerfirma som styret leier inn for den kommende malerjobben som nå er varslet.**

Forslaget tar utgangspunkt i Eierseksjonsloven § 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (punkt i)*, nemlig at dette er en oppgave for seksjonseieren. Vedtektene er ikke veldig tydelige på dette. Det står at «*Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer*» og «*Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne…*», samt «*Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen…*». Uansett så mener vi at det er innenfor sameiets vedtekter at seksjonseier kan velge selv om vedkommende ønsker å male selv eller benytte seg av et malerfirma. Styret har fortsatt det overordnete ansvaret for ytre vedlikehold, men vedtektene sier ikke noe om hvem som skal utføre jobben.

Styret kan gjerne, om de ønsker, sjekke utførelsen ved behov og pålegge ev. dårlig utført arbeid (av seksjonseier eller malerfirma) å bli rettet opp. Dette vil gi mange fordeler. Det gir frihet til å velge det som passer den enkelte seksjonseier best, kostnadsbesparelser og rettferdig kostnadsfordeling. Samtidig gir det fordeler ved at styret samordner slik at jobben blir gjort til riktig tid, leier inn malerfirma, samt gir andre retningslinjer det kan være behov for, som bruk av riktig fargekode etc.

Hilsen,
Elisabet Forsgren & Frank Hanssen (nr 15)
(Man kan se bort fra dette innspillet om forslaget til Marius Rua om vedtektsendring går gjennom.)

Vedtak:

Forslaget er at den enkelte seksjonseier kan velge om vedkommende ønsker å male vinduer og dører selv, eller om en ønsker å benytte seg av malerfirma som styret leier inn for den kommende malerjobben som nå er varslet.

Forslaget tar utgangspunkt i Eierseksjonsloven § 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (punkt i)*, nemlig at dette er en oppgave for seksjonseieren. Vedtektene er ikke veldig tydelige på dette. Det står at «*Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer*» og *«Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne…*», samt «*Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen…*». Uansett så mener vi at det er innenfor sameiets vedtekter at seksjonseier kan velge selv om vedkommende ønsker å male selv eller benytte seg av et malerfirma. Styret har fortsatt det overordnete ansvaret for ytre vedlikehold, men vedtektene sier ikke noe om hvem som skal utføre jobben. Styret kan gjerne, om de ønsker, sjekke utførelsen ved behov og pålegge ev. dårlig utført arbeid (av seksjonseier eller malerfirma) å bli rettet opp. Dette vil gi mange fordeler. Det gir frihet til å velge det som passer den enkelte seksjonseier best, kostnadsbesparelser og rettferdig kostnadsfordeling. Samtidig gir det fordeler ved at styret samordner slik at jobben blir gjort til riktig tid, leier inn malerfirma, samt gir andre retningslinjer det kan være behov for, som bruk av riktig fargekode etc.

8 for, 15 imot saken ble nedstemt

4.3 Forslag til vedtektsendring i Sameiets vedtekter 4.1 og 4.2

For å unngå eventuelle misforståelser tilknyttet vedlikeholdsplikt, foreslår styret følgende endring av vedtekter 4.1 og 4.2:

Endring i 4.1:
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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar,
utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og
vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig
vedlikehold av vinduer.

Tas ut: "Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater."

Erstattes med (endring understreket): "Sameierne skal vedlikeholde slikt som dører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første
hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater."

Tas ut: "Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer."

Erstattes med: "Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter ikke utvendig maling av dører og vinduer."

Endring i 4.2:
4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Tas ut:
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak.

Erstattes med (endring understreket):
(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.

Vedtak:

Endring i 4.1:
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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar,
utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og
vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig
vedlikehold av vinduer.

Tas ut: "Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater."

Erstattes med (endring understreket): "Sameierne skal vedlikeholde slikt som dører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første
hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater."

Tas ut: "Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer."

Erstattes med: "Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter ikke utvendig maling av dører og vinduer."

Endring i 4.2:
4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Tas ut:
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak.

Erstattes med (endring understreket):
(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.

20 for, 4 imot, saken vedtas

4.4 Gjesteparkering blir benyttet feil

Overskrift: Gjesteparkeringen blir benyttet feil.
Beskrivelse av saken: På gjesteparkeingen øverst ved søppelbøttene er det så og si hver dag feilparkeringer. Det kommer biler som blir stående lenge om gangen og som opptar plassen til gjester. Problemet et denne gjesteparkeringen skal være forbeholdt gjester som kommer på besøk og ikke bli opptatt av folk som bor her. Det blir vanskelig og ha besøk,

da det ikke er mulig og ha en gjesteparkeringen ledig.
Forslag til vedtak: Styret følger med på feilparkeringer og foretar en muntlig samtale med de som ikke klarer og forholde seg regelverket og forklarer reglene så godt det lar seg gjøre de aktuelle kandidatene. Styret sender ut skriftlig informasjon til alle beboerne her om hva som er reglene og hvordan de skal praktiseres rundt gjesteparkeringen.
Mvh
Anders B Nilsen

Vedtak:

Tatt til orientering

4.5 For høy fart i gata

Overskrift: For høy fart i "gata". Jeg har observert ved en flere ganger at det kjøres med for høy hastighet. Dette kan medføre farlige situasjoner og skaper utrivelige omstendigheter, spesielt for små barn som skal ferdes trygt her.
Forslag til vedtak: Styret observerer og foretar en muntlig samtale med de aktuelle aktørene dette gjelder. Det sendes ut skriftlig informasjon med oppfordring til og senke farten. Eventuelt settes det opp skilt med fartsgrense og at det bor barn her, vis varsomhet.
Mvh
Anders B Nilsen

Vedtak:

Tatt til orientering

4.6 Malverk for utvidelse av bod

I årsmøte i 2023 fikk styret i oppdrag å innhente tegninger og beskrivelser på utvidelse av bod i carport.

Dette er utarbeidet for hustyper A, B, C og D, slik vist i vedlegg A6001, A6002 og A6003.

Hustype E vil ikke få mulighet til å utvide boden, da dette vil ta for mye av en allerede begrenset biloppstillingsplass.

Det er naturligvis helt valgfritt hvorvidt man ønsker å utvide boden.

Utvidelser i henhold til de beskrevne tegningene krever ikke godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å utvide boden på en annen måte enn beskrivelsene i disse tegningene.

Arbeidet må gjennomføres og ferdigstilles innenfor en begrenset tidsperiode.

Alle utgifter til utvidelse av bod bæres av den enkelte beboer.

Risikoen ved jobben og eventuelle skader som oppstår, må dekkes av den enkelte seksjonseier i sin helhet.

Tilstøtende konstruksjoner, ut over de som spesifikt benevnes i beskrivelsene, skal ikke berøres/rives. Det er ikke tillatt å fjerne kledning eller gjøre andre endringer, ut over det som er beskrevet i tegningene. Dette er for å ivareta kvaliteten i egen seksjon, og tilgrensende bygg.

Tegningene og beskrevne endringer tas inn som vedlegg til Sameiets ordensregler.

Vedtak:

Saken utsettes, styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte så snart som mulig.

20 for, 3 imot, forslag vedtas

4.7 Malverk for levegg med skapplass

Jamfør vedtak i årsmøte i 2023 har styret innhentet tegninger på levegg med skapplass, se vedlegg.

Der leveggskap plasseres utenfor byggegrenser, må den enkelte beboer søke kommunen om dette.

Oppføring av levegg med skapplass trenger ikke godkjenning av styret, men forutsetter enighet mellom de berørte naboer.

Ansvar for vedlikehold og evt. utskifting tilligger den enkelte seksjonseier i sin helhet. Leveggen med skap skal holdes vedlike, slik at den fremstår i god stand til en hver tid.

Tegningene med beskrivelser gjengitt overfor, tas med inn som eget vedlegg til sameiets ordensregler.

Vedtak:

Saken utsettes, styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte så snart som mulig.

Enstemmig vedtatt

4.8 Malverk for redskapsbod (og grillhytte)

Malverk for redskapsbod er utarbeidet.

Styret vurderer at det ikke er riktig å prioritere å få etablert redskapsbod på nåværende tidspunkt, primært av økonomiske hensyn og at det vanskelig å finne en hensiktsmessig plassering av redskapsbod.

Styret vurderer at det er riktig per nå å prioritere økonomiske midler i sameiet til den forestående malejobben (estimert i 2026/2027) og løpende vedlikehold.

Vi har nå fått utarbeidet et malverk for redskapsbod, som kan benyttes hvis sameiet på et senere tidspunkt ønsker å etablere dette.

Styret har ikke fått innhentet tegninger for grillhytte, da de økonomiske bevigningene fra årsmøtet ikke strakk til. Vi valgte da å prioritere å få på plass tegninger for levegg, bodutvidelse og redskapsbod.

Vedtak:

Tegningen tas til orientering. Det gjøres ikke videre arbeid med redskapsbod på nåværende tidspunkt av økonomiske årsaker, men dette kan påbegynnes igjen på et senere tidspunkt hvis årsmøte ønsker det.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Arnstein Ressem
Christian Vogt

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Pål Jacobsen og Jørgen Øverli

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Anders E. Bråten
Jo Espen Nakstad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Håkon Prestegård og Christian Johannessen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Frank Hansen
Pål Jacobsen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble: Frank Hansen og Nils Erik Eggen

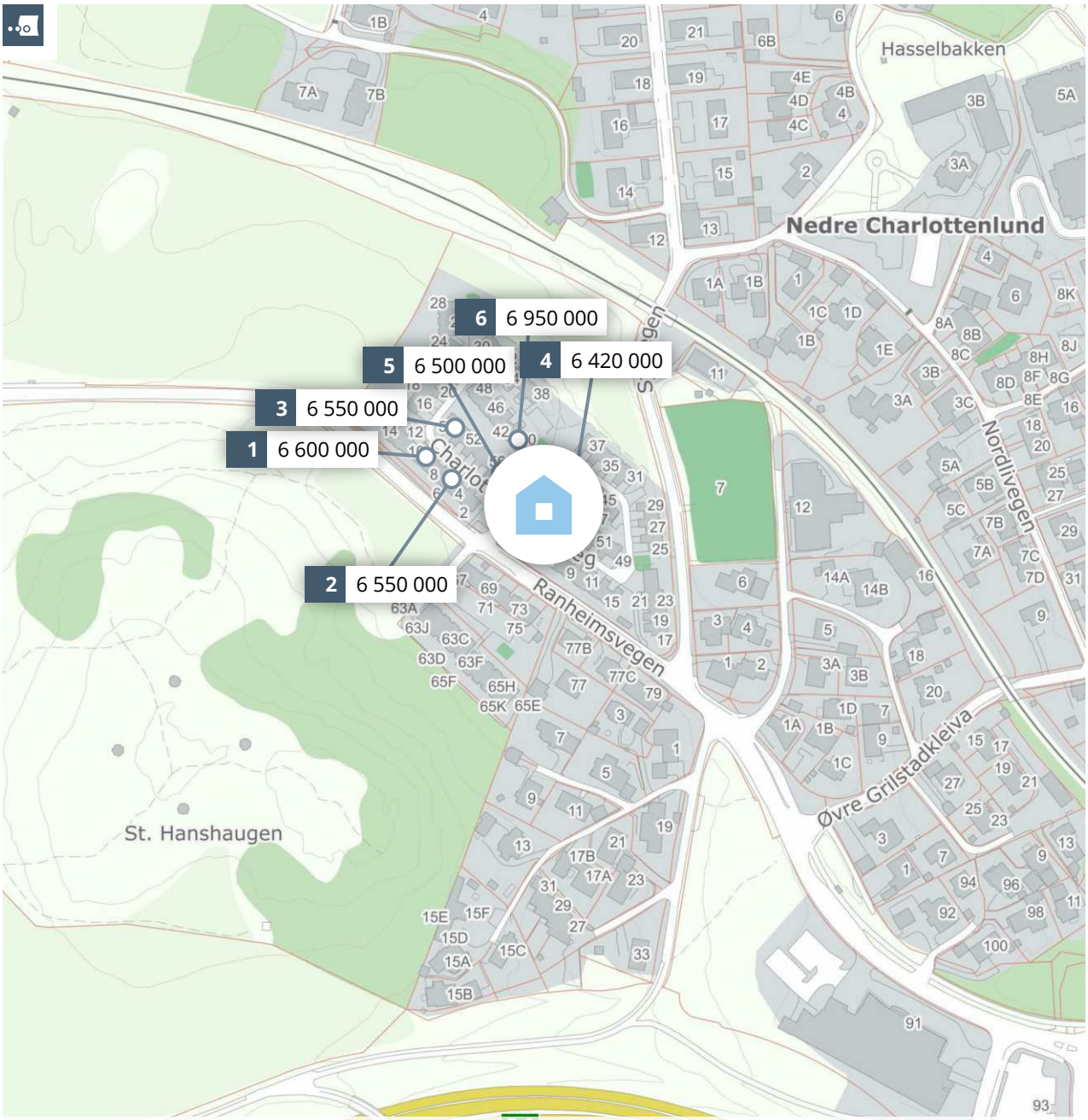
Protokoll for Sameiet Sjøhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christine Nordgård (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Pia Hopstad Eriksen (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Håkon Prestegård (sign.)	24.04.2024

Sameiet Sjøhaven - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 044 000	994 320	1 044 040	1 099 440
Tillegg elektroniske fellesavtaler		346 320	343 440	347 000	355 000
Andre driftsinntekter		0	0	1 000 000	0
Sum driftsinntekter		**1 390 320**	**1 337 760**	**2 391 040**	**1 454 440**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-11 280	-11 280	-11 280	-12 690
Styrehonorar		-80 000	-80 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-141 072	-136 221	-141 070	-145 700
Honorar administrative tjenester		-30 584	-29 521	-30 600	-31 900
Eksterne honorar	2	-175 252	-10 510	-110 800	-26 500
Vaktmestertjenester		-188 123	-118 743	-177 000	-135 000
Renholdstjenester		0	-614	-1 000	0
Løpende vedlikehold	3	-32 434	-98 020	-80 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	4	-1 067 030	0	-1 500 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-343 680	-330 479	-347 000	-355 000
Forsikring		-230 174	-209 260	-228 100	-276 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 050	0	0	-1 500
Energi, felles		-7 052	-9 320	-11 000	-12 000
Andre driftsutgifter	5	-14 513	-36 863	-12 700	-18 000
Sum driftskostnader		**-2 322 243**	**-1 070 830**	**-2 740 550**	**-1 454 290**
DRIFTSRESULTAT		**-931 923**	**266 930**	**-349 510**	**150**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		82 391	48 748	15 300	15 300
Netto finansposter		**82 391**	**48 748**	**15 300**	**15 300**
Resultat før skattekostnad		**-849 532**	**315 679**	**-334 210**	**15 450**
Ordinært resultat etter skatt		-849 532	315 679	-334 210	15 450
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**-849 532**	**315 679**	**-334 210**	**15 450**
Disponering av totalresultat:		-849 532	315 679	-334 210	15 450
Overført til annen egenkapital		0	315 679	0	0
Overført fra annen egenkapital		-849 532	0	0	0



Meglers verdivurdering

CHARLOTTE VOIGTS VEG 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 07.08.2025

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Charlotte Voigts veg 59, 7060 CHARLOTTENLUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 16 BNR 477 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Charlottenlund nedre 3

Verdivurdert til

6 490 000

0	6 490 000	68 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	2 020
Formue	15 536
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 50 87 m² 2011 23,9 daa 3 sov	20.01.2023	6 150 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**75 287**
4 Charlotte Voigts veg 41 100 m² 2012 23,9 daa 3 sov	22.01.2025	6 390 000	**6 420 000**	0	6 420 000	**64 200**
5 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**
6 Charlotte Voigts veg 40 97 m² 2011 23,9 daa 3 sov	28.09.2022	6 390 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**71 649**

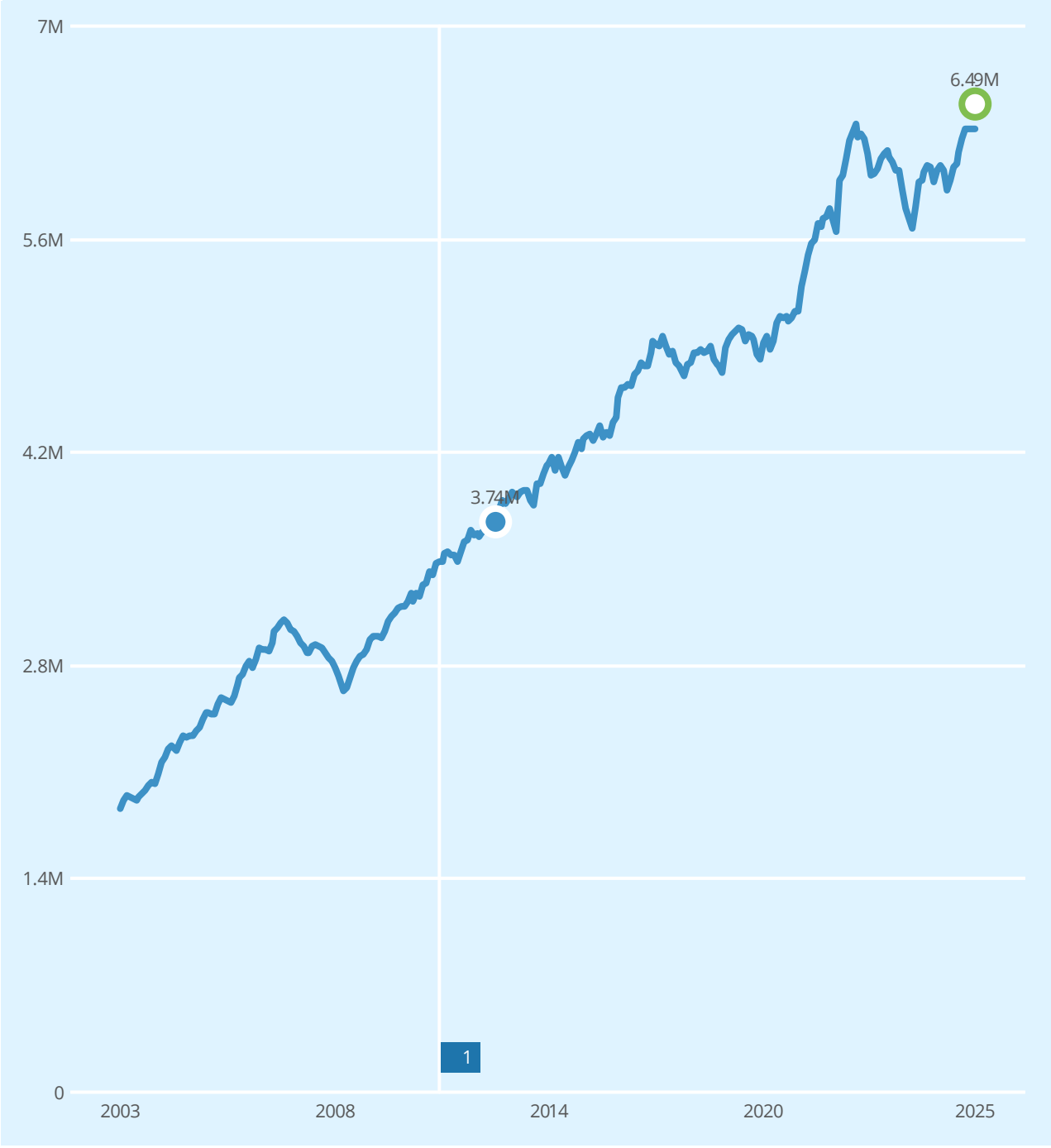
Moderne kjedet enebolig fra 2012 i svært barnevennlig og attraktivt strøk. To terrasser. Utsikt. Carport med lader.

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 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.12.2012		19.12.2012	-	3 740 000	-	3 740 000

Eneboliger til salgs i Østbyen bydel nå

31
eneboliger til salgs

9.9M
9.6M
9 349 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Eneboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

41
eneboliger solgt

8.8M
8.7M
8 626 000 Prisantydning i snitt
8 575 000 Salgspris i snitt
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 316 Charlotte Voigts veg 59
Totalpris 6 490 000

45 446 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

38 508 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Charlotte Voigts veg 59, 7060 Charlottenlund
Gnr. 16, Bnr. 477, Snr. 18, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251087

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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