

Velkommen til

Hans Collins veg 11, 7060 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hans Collins veg 11
7060 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	227 133,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 217 133,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 500,-

BRA/BRA-i	119 / 110 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1949
Etasje	2. etg og loft

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en særdeles attraktiv 1/4-part med kanskje den aller beste beliggenheten i Sjøvegen Huseierlag - og blant de mest ettertraktede på hele Nedre Charlottenlund.

Boligen er plassert helt i front av feltet, med sjøen som nærmeste nabo, eksepsjonelle solforhold og et åpent, luftig preg som skiller seg tydelig ut fra resten av området. Her bor du tilbaketrukket, langs en internvei uten gjennomgangstrafikk, samtidig som du får maksimalt utbytte av nærområdets kvaliteter.

Boligen er moderne og romslig, med hele 110 kvm BRA-i fordelt over to plan (2. etasje + loft). Store vindusflater gir et fantastisk lysinnslipp og skaper en helt spesiell atmosfære gjennom hele boligen. I 2. etasje finner du entré/gang, stue, soverom og et lekkert hovedbad som ble totalrenovert i 2023. Etasjen har også en romslig og sosial spisestue-/kjøkkenløsning på ca. 32 kvm, med god plass til langbord og større selskap. Moderne vedovn og ny varmepumpe (2026) sørger for behagelig temperatur året rundt.

Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i 2020, med glimrende solforhold fra ca. kl. 09:00 til 20:00 på sommerstid - en av de beste uteplassene i hele huseierlaget, både med tanke på sol, beliggenhet og utsyn. Loftet tilfører boligen et helt eget og særpreget uttrykk, og ble oppgradert i 2023. Her finner du romslig loftstue, to soverom og et bad oppgradert i nyere tid. Etasjen fremstår moderne og gjennomført, med høy bruksverdi og fleksible bruksmuligheter - enten man ønsker TV-stue, hjemmekontor, ekstra oppholdsrom eller gjesteavdeling. Se eget punkt for alle oppgraderinger.

Sjøvegen Huseierlag er kjent for sitt rolige, attraktive og familievennlige bomiljø, med store grøntområder, god avstand mellom husene og sjøen rett nedenfor eiendommen. Naboskapet omtales som særdeles godt, og beboerne har tilgang til felles utstyrsgarasje med blant annet tilhenger og verktøy til fri benyttelse. Her har du umiddelbar nærhet til Ladestien, Rotvollfjæra, den populære nabostranda Skjæret med påkjørt sand og badebrygge, akebakke med belysning, basketballbane, barnehager og dagligvarebutikk. Rotvoll Gård og Landhandel ligger også i nærheten, med kortreiste økologiske produkter, nystekt brød og andre egenproduserte varer.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- 110 kvm BRA-i fordelt over to plan, dog med større gulvareal pga. skråvegger
- Loftsetasje med loftstue, to soverom og eget bad
- Hovedbad totalrenovert i 2023 - TG0 på alle punkter
- Balkong med svært gode solforhold
- Sjøen rett utenfor vinduene
- Moderne bad på loft (2018)
- Loft oppgradert i 2023 med hvitlaserte tregulv, gjennomførte overflater og downlights i himling
- Ny varmepumpe installert i 2026
- Renovert pipeløp med stålrør
- Skiftet bord på hele fasaden i 2013
- Frittstående utvendig sportsbod på ca. 9 kvm, oppført i 2023
- Egen parkeringsplass m/elbillader fra 2019

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en bolig med en helt unik beliggenhet, hvor sol, sjø, ro og kvalitet går hånd i hånd.
Ta kontakt i dag for visning - og opplev denne perlen ved vannkanten.

Adresse
Hans Collins veg 11, 7060 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 228, Snr. 3, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	227 133,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 217 133,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 228 633,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr TOBB (velforening) kr 1 293,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 224 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 227 133,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
kr 1.387,- for desember 2025. Kr 1.241,- i november 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 500,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Dette dekker internett, forsikring, vedlikehold av hus og hage.

I tillegg kommer også velforeningskontingenten til Sjøvegen Huseierlag. Denne er på kr 625 pr kvartal (kr. 208 pr mnd), og dekker brøyting, strøing og generell drift.

Det gjøres oppmerksom på at det fra 1. juni vil bli fakturert felles internettavtale via velforeningskontingenten. Dette ble besluttet på generalforsamlingen i mars 2026. Det er ikke avgjort i sameiet hva man gjør med felleskostnadene, men det er naturligvis ikke nødvendig med to internettabonnement, så det antas at felleskostnadene vil reduseres tilsvarende. Konfr. megler for ytterligere info.

Foretningsfører: Privat regnskapsfører/beboer i sameiet. Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Beboerne i bygget har en bruksavtale som regulerer hvilket område som tilhører til hver sekjson. Bruksavtalen ligger vedlagt salgsoppgaven. For huseierlaget foreligger det regnskap og vedtekter som interessenter bes settes seg inn i.

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 110 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 119 m²
TBA: 8 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Liste over oppgraderinger

Altan - Montering av utestikk veranda/balkong - 2024 - Vintervoll AS
Altan - Bygget ny veranda/balkong - 2020 - Polarbygg Trondheim AS
Bad 2 etg - Totalrehabilitering; nye flis, nye speilskap, servant og servantskap, ny vegghengt do, ny dusjsone med glassdører og nytt armatur. - 2023 - Harlem Bygg AS, Total Teknisk AS, Murmester Aune og Hammerås, Lovel AS, Maler1
Bad 2 etg - Lagt varmekabel i gulv, ny avtrekksvifte, installert downlight 5 st i tak, 2 nye stikk. - 2023 - Lovel
Bad 2 etg - Ny massiv innerdør, lydreduserende - 2023 - Harlem Bygg AS
Bad loft - Fullt renovert, fliser gulv og vegger, våtromsmaling i tak. Satt inn badekar med kran og dusj samt servant - 2018 - TGE Bygg AS og Rørfunn AS
Bad loft - Nytt vindu - 2022 - Nyttige never AS
Bad loft - Lagt varmekabler i gulv + stikkontakt vegg - 2018 - Elektriker1 AS
Bad loft - Ny massiv innerdør, lydreduserende - 2023 - Harlem Bygg AS
Felles - Nytt brannvarslingsanlegg i hele huset, sammenkoblet mellom de fire enhetene, Elotec brannvarslingssystem. - 2018 - Vintervoll AS
Felles - Asfaltering av parkeringsplass - 2010 - NCC AS
Felles - Bygget utvendige frittstående boder - 2023 - AK Snekkerservice AS
Felles - Huset fikk ny drenering. - 2005
Felles - Hele ytterkledningen inkludert vindpapp og alle omramminger av dører og vindu ble byttet. - 2013 - Piotr Januszewski
Felles - Installert ladeanlegg for elbil. - 2019 - Vintervoll AS
Gang - Sparkling og maling av vegger + maling av tak - 2023 - Maler1
Gang - Brannsikring; lagt dobbeltgips vegg mot fellestrapp - 2023 - Harlem Bygg AS
Gang - Etablert magnetvegg - 2025 - Nåværende eier
Hele loftet - Bruksendret fra råloft til boligareal
Kjøkken - Innstallert komfyrvakt. 1 ny stikk. - 2024 - Vintervoll AS
Kjøkken - Montert belysning og stikkontakter - 2019 - Vintervoll AS
Kjøkken - Sparkling og maling av vegger + maling av tak - 2023 - Maler1
Kjøkken - Brannsikring; lagt dobbeltgips vegg mot fellestrapp - 2023 - Harlem Bygg AS
Kjøkken - Slipt og oljet kjøkkenbenk - 2026 - Nåværende eier
Kjøkken - Pusset opp; skap, fronter, hvitvarer - 2012
Kryploft - Brannsikring; lagt dobbeltgips vegg mot fellestrapp - 2023 - Harlem Bygg AS
Loftstue - 2 nye stikk. Byttet stikk på resten. Byttet dimmeren. - 2023 - Lovel
Loftstue - Gipsing, sparkling og maling av vegger og tak - 2023 - Harlem Bygg AS, Maler1
Loftstue - Etablert overbygg av trapp + spilevegg - 2023 - Harlem Bygg AS
Loftstue - Sliping og hvitlassering av tregulv - 2023 - Harlem Bygg AS
Loftstue - Montert blendningsrullegardiner - 2023 - Nåværende eier
Soverom 1 loft - 1 ny stikk. - 2023 - Lovel
Soverom 1 loft - Gipsing, sparkling og maling av vegger og tak - 2023 - Harlem Bygg AS, Maler1
Soverom 1 loft - Brannsikring; lagt dobbeltgips vegg mot fellestrapp - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 1 loft - Sliping og hvitlassering av tregulv - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 1 loft - Montert blendningsrullegardin - 2023 - Nåværende eier
Soverom 1 loft - Ny massiv innerdør, lydreduserende - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 2 etg - Ny 4-veis gulvstikk - 2024 - Vintervoll AS

Soverom 2 etg - Sparkling og maling av vegger + maling av tak - 2023 - Maler1
Soverom 2 etg - Brannsikring; lagt dobbeltgips vegg mot fellestrapp - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 2 loft - 2 nye stikk. Byttet dimmer. - 2023 - Lovel
Soverom 2 loft - Gipsing, sparkling og maling av vegger og tak - 2023 - Harlem Bygg AS, Maler1
Soverom 2 loft - Brannsikring; lagt dobbeltgips vegg mot fellestrapp - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 2 loft - Sliping og hvitlassering av tregulv - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 2 loft - Montert blendningsrullegardin - 2023 - Nåværende eier
Soverom 2 loft - Ny massiv innerdør, lydreduserende - 2023 - Harlem Bygg AS
Soverom 2 loft - Ny rømningsdør, branndør - 2023 - Harlem Bygg AS
Spisestue - Ny varmepumpe - 2026 - Midt Inneklima AS
Spisestue - Etablering av stålrør i pipe. - 2025 - Alphapipe AS
Spisestue - Montert belysning og stikkontakter - 2019 - Vintervoll AS
Spisestue - Sparkling og maling av vegger + maling av tak - 2023 - Maler1
Spisestue - Installert Contura vedovn - Varmefag
Stue 2 etg - Sparkling og maling av vegger + maling av tak - 2023 - Maler1
Trapp - Innstallert downlight 2 st - 2023 - Lovel
Trapp - Montering av ekstra bryter i trapp + dobbeltramme. - 2024 - Vintervoll AS
Trapp - Etablering av intern trapp

Antall soverom
3

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etg og loft.

Parkering
Boligen disponerer 1 p-plass med installert elbillader. Hver leilighet disponerer hver sin p-plass, ref. Bruksrettsavtalen som er vedlagt

prospekt. Flere gjesteparkeringsplasser i området.

Sameiets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 228, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 852 m². Felleseid tomt. Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1949 ifølge takstmann.

Innhold
2 etasje: Gang, bad, spisestue/kjøkken, stue og soverom.
Loftsetasje: Loftstue, bad og 2 soverom.
Boligen disponerer en sportsbod.

Standard
2 etasje (ca. 72m²):

Gang (7,6m²):
Parkett på gulv. Malte slette flater og magnetisk flate på vegg. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Brannvarsler. Alarmutsetter. Panelovn.

Bad (5,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt dobbeltservant med to stykk 1-greps blandebatterier. Veggmontert speilskap med integrert belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Spisestue/kjøkken (32,1m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Brannvarsler. Vedovn. Varmepumpe.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeplate i heltre med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Stue (15,2m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til altan.

Soverom (6,9m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Varmtvannstank. Panelovn. Automatisk lekkasjestopper. Fordelerskap vann.

Loftsetasje (ca. 38m²):

Loftstue (23,8m² målbart areal - 36,5m2 gulvflate):
Heltre gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr/diverse: Feieluke. Brannvarsler. Panelovn.

Bad (Ikke målbart areal - 3,2m² gulvflate):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate og malt trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Innbygd badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Soverom 1 (6,6m² målbart areal - 10,1m2 gulvflate):
Heltre gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Brannvarsler. Panelovn.

Soverom 2 (6,1m² målbart areal - 9,7m2 gulvflate):
Heltre gulv. Malte slette flater og pusset/malt mur på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Brannvarsler. Loftsluke. Rømningsdør.

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig og attraktivt boområde med ca. 30 flermannsboliger omgitt av flotte lekeområder som er skjermet for gjennomgangstrafikk. Rotvollfjæra og Ladestien ligger like ved og byr på den tidligste våropplevelsen i Trondheim. Langs stien finner man flere badestrender, volleyballbaner og sittegrupper for rekreasjon og trivsel. Vertshuset Strandheim, også kalt Sponhuset, holder åpent store deler av året.

Steinerskolen og Kristoffertunet ligger rett ved Det Økologiske Hus. Her satses det økologisk og biodynamisk, fra bær som blir saft og syltetøy, og til grønnsaker, urter, brød og bakervarer. Det er også kort vei til Charlottenlund skole og Ranheim skole, begge skoleområdene har flotte idrettsanlegg. Det er kort vei til Trondheim sentrum og gode kommunikasjonsmuligheter. VY Lokaltog stopper ved Rotvoll og busser går hyppig til og fra sentrum.

En kort spasertur unna finner du Kiwi Ranheim som er åpent 07-23, og Coop Extra (søndagsåpen) på Grilstadporten. Her finner man også treningssenter (Impulse), apotek, bank, frisør og blomsterforretning. På Grilstad Marina finner man småbåthavn, Flipper Kafé og herlige rekreasjonsområder. Gode bussforbindelser og kun 7 min med bil til Solsiden/sentrum. 25 min til Værnes.

Adkomst
I lyskrysset rett før Skovgårdkrysset tar du til venste ned Grilstadvegen. Kjør rett fram i første rundkjøring, så første til venstre inn i Ranheimsvegen. Ta 4. avkjørsel til høyre inn i Sjøvegen, der boligen befinner seg nederst i feltet.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Bygningen er en 4-mannsbolig på to etasjer over kjeller + loft. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje, samt loft via intern trapp. Grunnmuren er i betong/mur. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med teglstein. Vinduer med 2-lags glass som har utvendig enkeltglass, samt i koblet utførelse. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen, i tillegg til tørkeskap og fryser i felles bod i 2. etasje.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggetegninger datert: 15.03.1948
Det foreligger ferdigattest for kjeller og loft datert: 29.04.2026
Det foreligger tillatelse til å ta i bruk fra 02.06.1949.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut, men se vedlagte bruksrettsavtale for spesifikasjoner og begrensninger. Konfr. megler.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdeler avsatt til nåværende tettbebyggelse. Vedtatt 27.03.2025 (2022-2034)

Gjeldene regulering for eiendommen er plan-ID: r20110002 med plan navn: Sjøvegen-området. Vedtatt 29.08.2013. Hensikten med reguleringen er bevaring av natur- og kulturmiljø samt. boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har antikvarisk verdi klasse C, samt hensynssoner og forslag til nye hensynssoner i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei inn til eiendommen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 384 623,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 538 491,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Cecilia Carstedt og Rickard Tällberg

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 875695
Dato: 26.10.2011
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118 / 521
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

2.etasje: (opprinnelige tegninger fra byggeår).

- Opprinnelig værelse er i dag kjøkken.
- Opprinnelig vegg mellom værelser er i dag fjernet og danner dagens spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig værelse er i dag stue, hvor i tillegg vegg er fjernet mot spisestuen.
- Opprinnelige to rom i bad er slått sammen til ett, og danner dagens bad.

Loftsetasje:
- Stemmer med bruksendring i henhold til sak: BYGG-20/91688 (tidligere 11/27681)

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Meglers kommentar til areal:
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning i 2. etasje. Følgende endringer er registrert:

2 etasje:
- Opprinnelig værelse er i dag innredet som kjøkken.
- Vegg mellom tidligere værelser er fjernet og danner dagens spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig værelse benyttes i dag som stue med åpning mot spisestuen.
- Opprinnelige to rom i bad er slått sammen til dagens bad.

Å gjøre om på allerede godkjente oppholdsrom regnes normalt ikke som bruksendring og er derfor i utgangspunktet ikke søknadspliktig, så fremt tiltaket ikke omfatter inngrep i bærende konstruksjoner, brannskiller eller lignende.

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter 848 860
Sum driftskostnader -933 595
DRIFTSRESULTAT -84 735
ÅRSRESULTAT -50 605

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Balanse 2024
Sum anleggsmidler 47 559
Sum omløpsmidler 770 671
SUM EIENDELER 818 231

Selger opplyser at følgende ikke følger handelen:
· Taklampe krystall lysekrone på stue og tre/hvit-lampe i spisestue følge ikke med i handelen. Resterende taklamper i 2 etg følger med.
· TV
· Hattehylle i fellestrapp
· Speil i loftsstue og på soverom 2 i loftsetg.
· Garderobeskap på soverom 2 i loftsetg.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 1.293,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 1.293,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (VerdiAnalyse - Erik Bromseth Mellevold)
- Fotograf (Nonstad Foto - Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 04-05-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Ventilasjon

TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer/altandør
Utvendig - Vindu i koblet utførelse
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: TGE Bygg AS og Rørfunn AS. Beskrivelse av arbeidet: Bad med badekar og toalett i loftsetg: fullt renovert, fliser gulv og vegger, våtromsmaling i tak. Satt inn badekar med kran og dusj samt servant. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Nyttige never AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu bad loftsetg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Harlem Bygg AS, Total Teknisk AS, Murmester Aune og Hammerås, Lovel AS, Maler1. Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av hovedbad. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Etablert nytt membran og sluk.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja. Løsnet farge på treverket i nedre kant på loftsvinduer i soverom + loftstue, som muligens kan indikere fukt. Loftsvinduene er fra 1996, med unntak av bad som fikk nytt vindu 2022.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Huset er fra 1946, bevegelse i bygget gjør at felles utgangsdør må justeres noe med jevne mellomrom for at automatisk lukkemekanisme skal fungere.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Rørfunn AS. Beskrivelse av arbeidet: Ifm nytt bad loftsetg: demontering og plugging av eksisterende wc og servant, fremlegging av vann og avløp til badekar, wc og servant + nytt sluk i gulv. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Total Teknisk AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør system for vann og nye avløpsrør ifm totalrehabilitering av baderom i 2 etg.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Midt Inneklima AS. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe februar 2026. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Harlem Bygg AS. Beskrivelse av arbeidet: Ny avtrekksvifte på bad i 2 etg.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Leilighet under hatt avvik på pipe grunnet innkledd pipe i kjeller, men dette er nå utbedret og siste tilsyn i april 2026 var uten avvik. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Alphapipe AS. Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stålrør i pipe.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Alphapipe AS. Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stålrør i pipe. Det samme firma installerte stålrør i pipe i vest-seksjonen i 2022.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. 1. Tidligere eier oppdaget i 2015 en åpen strømførende ledning i bodareal loftsetg. Ledningen ble angivelig isolert/lukket i boks av elektriker. 2. Brannforebyggende el-kontroll. 3. Feil på komfyrvakt. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Elteam AS. Beskrivelse av arbeidet: Lukket/isolert løs strømførende ledning i bodareal loftsetg.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av komfyrvakt. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Brannforebyggende el-kontroll 07.12.23 som avdekket flere avvik på elanlegg. Disse ble utbedret av Vintervoll AS i 14.02.24. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Lovel. Beskrivelse av arbeidet: Ifm oppussing av leiligheten: Bad 2 etg - varmekabel, vifte, downlight 5 st, 2 stikk. Tilkobling speilskap, tilkobling til stikk servantskap. Dimmer, bryter, termostat. Gjenbruk tilførsel. Trapp - downlight 2 st, trådløs styring. Loftstue - Ny kabel lys stue. 2 nye stikk. Byttet stikk på resten. Downlights, gjenbruk plassering og tilførsel. Byttet dimmeren.

Remonterte bryter og termostat for do. Remonterte brannalarm. Sov1 - 3 nye stikk. Byttet stikk på resten. Byttet dimmer. Lokk i taket. Remonterte brann. Sov2 - Frakoblet ledning til lys. Ny kabel for lys, trådløs styring. 1 ny stikk, resten remontering av nye stikk. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Montering av utestikk balkong. Montering av 4 stk taklamper. Montering av ekstra bryter i trapp + dobbeltramme. Ny taklampe m. sensor i innvendig bod. Ny 4-veis gulv på soverom 2 etg. Bod loftetg stikk v. gulv. Komfyrvakt.

Ny stikk fryser. Ny stikk kjøkken. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012. Firmanavn: Hopmo Elektro AS. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppført nytt elektrisk anlegg i 2.etg, sikringsskap byttet ut. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Elteam AS. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier lukket/isolert løs strømførende ledning i bodareal loftsetg. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Elteam AS. Beskrivelse av arbeidet: Tidliger eier montert 2 stikkontakter på fellesanlegg 2.etg (ved sikringsskap i bod), montert lysbryter for taklys ved bod og flytting av lyspunkt fra vegg til tak, montert taklys lofteetg (i fellesgang/bodareal). Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Elteam AS. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skifte av dimmer til lys over sofabord i loftsstue.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Elektriker1 AS. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utført el-arbeider ifm nytt bad loftsetg (varmekabler gulv + stikkontakt vegg) og nye stikkontakter i bad 2 etg (4 stk). Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt brannvarslingsanlegg i hele huset, sammenkoblet mellom de fire enhetene, Elotec brannvarslingssystem. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier montert belysning og stikkontakter stue/kjøkken i 2 etg.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Det er gjennomført bruksendring av loft og kjeller i samtlige fire leiligheter. Det er bygget terrasse for leiligheter i 1 etg, ukjent når det ble utført. 2010: Asfaltering av parkeringsplass utført av NCC AS. 2020: Ny veranda. Opprinnelig veranda ble oppført i 2007.

I 2020 ble verandaen i sin helhet revet pga skader i treverket, ny veranda ble satt opp av Polarbygg Trondheim AS. 2022: Naboleilighet bygget veranda. 2023: Utvendige frittstående boder bygget av AK Snekkerservice AS. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Bruksendring av loft og kjeller, samt oppføring av verandaer er godkjent av kommunen.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Boligsalgrapporter fra salg av leiligheter i sameiet finnes for denne leiligheten, 1 etg vest og 1 etg øst.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Nabo har hatt problem med vannlekkasje i utvendig bod. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: AK Snekkerservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av tak.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2005. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Huset fikk ny drenering. Vet ikke hvem som utførte arbeidet og om det var av

faglært eller ufaglært.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Piotr Januszewski. Beskrivelse av arbeidet: Hele ytterkledningen inkludert vindpapp og alle omramminger av dører og vindu ble byttet. Kledning med spesialfrest profil lik på den opprinnelige. Ytterkledning spesialtilpasset og levert av Nidarvoll Trevare AS. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Vintervoll AS. Beskrivelse av arbeidet: Installert ladeanlegg for elbil.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Eiendommen er definert som antikvarisk verdi klasse C. Området Sjøvegen, som eiendommen ligger innenfor, er i seg spesielt når det gjelder bevaring og historie. Det er utarbeidet en egen veileder av Huseierlaget i Sjøvegen med tanke på bevaring av bebyggelsen og området.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 04.05.2026
- Egenerklæring datert 13.04.2026
- Energiattest
- Bruksavtale for sameiet Hans Collins veg 11

- Resultatregnskap & balanse 2024
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2025
- Ferdigattest for loft og kjeler 29.04.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 02.06.1949.
- Seksjonering dater 09.06.2011
- Nyere plantegninger

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




NICE














PAUL KLEE


VÅR FÖDA
VÅR FÖDA
PAUL KLEE




PAUL KLEE




PAUL KLEE
Blossoming,1914




VÅR FÖDA
VÅR FÖDA


VÅR FÖDA
ÄGGVITEÄMNEN
FETTER
VÅR FÖDA
KOLHYDRATER
CELLULOSA eller TRÄÄMNE






VÅR FÖDA


Electrolux
SensiCare System














SANGBOKA





















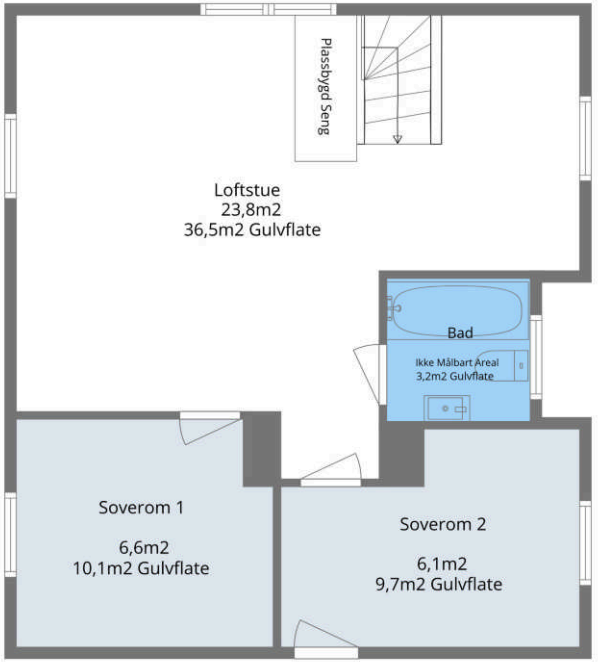



VALLEY
Privat parkering



VerdiAnalyse.

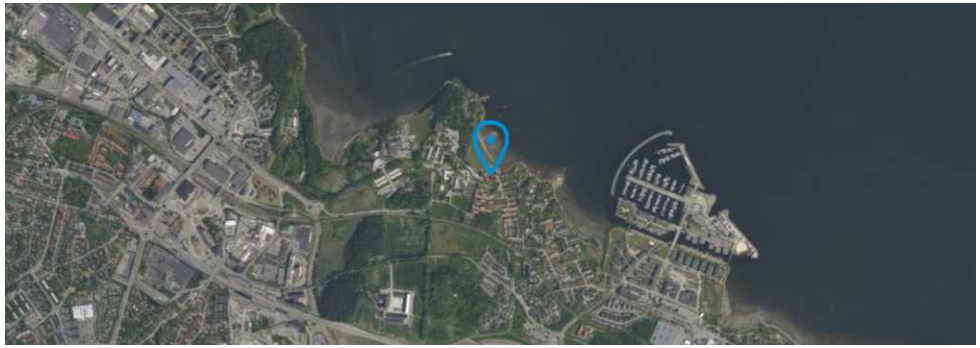
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

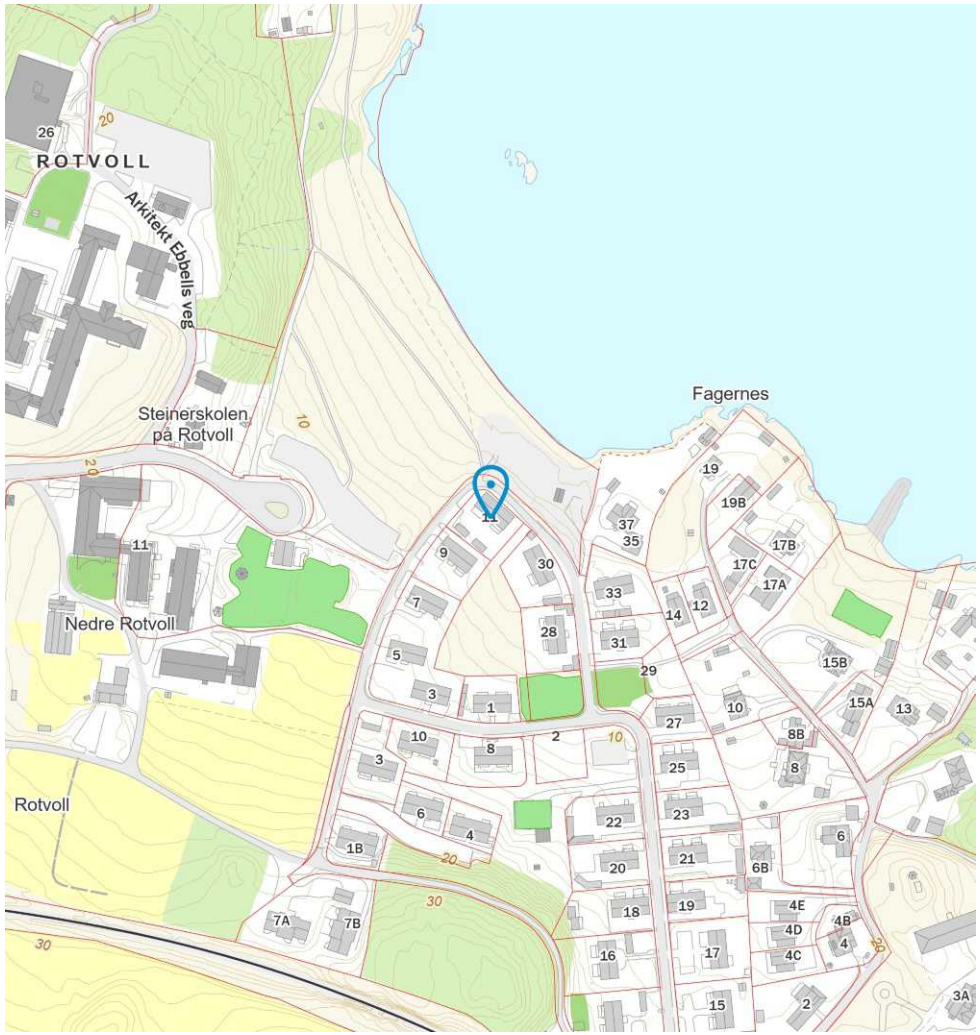


VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



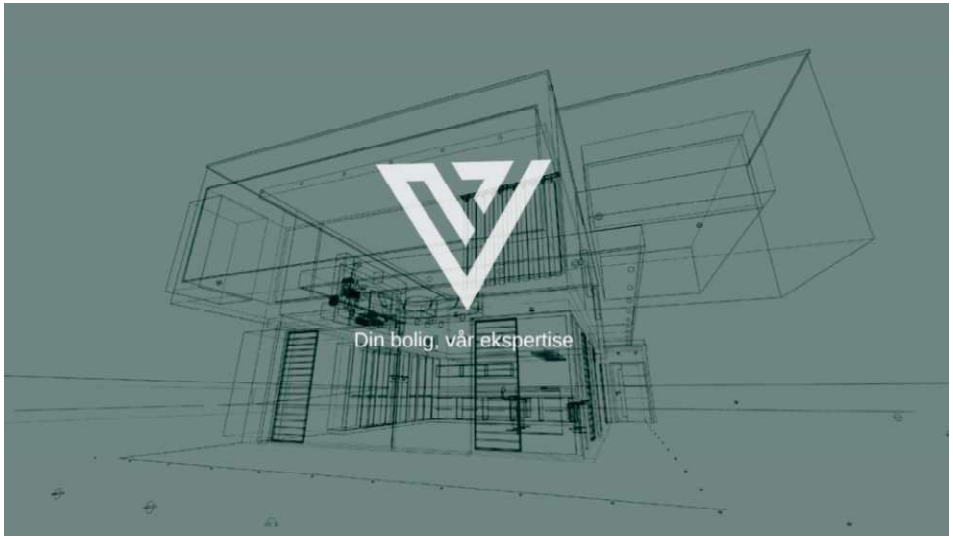


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i 4-mannsbolig
Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 228, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1635 **Eiendomsverdi ref nr:** YS6082

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en 4-mannsbolig på to etasjer over kjeller + loft. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje, samt loft via intern trapp. Grunnmuren er i betong/mur. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med teglstein. Vinduer med 2-lags glass som har utvendig enkeltglass, samt i koblet utførelse.

INNVENDIG Gå til side

2 etasje (ca. 72m²):

Gang (7,6m²): Parkett på gulv. Malte slette flater og magnetisk flate på vegg. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Brannvarsler. Alarmutsetter. Panelovn.

Stue (15,2m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Diverse: Utgang til altan.

Soverom (6,9m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Varmtvannstank. Panelovn. Automatisk lekkasjestopper. Fordelerskap vann.

Loftsetasje (ca. 38m²):

Loftstue (23,8m² målbart areal – 36,5m2 gulvflate): Heltre gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning.
Utstyr/diverse: Feieluke. Brannvarsler. Panelovn.

Soverom 1 (6,6m² målbart areal – 10,1m2 gulvflate): Heltre gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Brannvarsler. Panelovn.

Soverom 2 (6,1m² målbart areal – 9,7m2 gulvflate): Heltre gulv. Malte slette flater og pusset/malt mur på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Brannvarsler. Loftsluke. Rømningsdør.

VÅTROM Gå til side

Bad - 2.etasje (5,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt dobbeltservant med to stykk 1-greps blandebatterier. Veggmontert speilskap med integrert belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte.

Bad - loftsetasje (Ikke målbart areal – 3,2m² gulvflate): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett flate og malt trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Innbygd badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

KJØKKEN Gå til side

Spisestue/kjøkken (32,1m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Brannvarsler. Vedovn. Varmepumpe.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeplate i heltre med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Felles brannvarslingsanlegg.
EL-billader.
Varmtvannstank.
Automatiske lekkasjestoppere.
Komfyrvakt.
Varmepumpe.
Teleuttak.
Fordelerskap til vannledninger.
Alarmutsetter.
Panelovner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

2.etasje: (opprinnelige tegninger fra byggeår).

- Opprinnelig værelse er i dag kjøkken.
- Opprinnelig vegg mellom værelser er i dag fjernet og danner dagens spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig værelse er i dag stue, hvor i tillegg vegg er fjernet mot spisestuen.
- Opprinnelige to rom i bad er slått sammen til ett, og danner dagens bad.

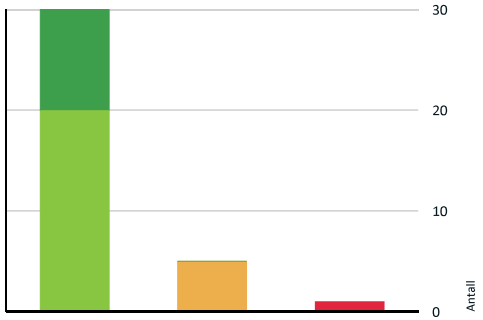
Loftsetasje:

- Stemmer med bruksendring i henhold til sak: BYGG-20/91688 (tidligere 11/27681)

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

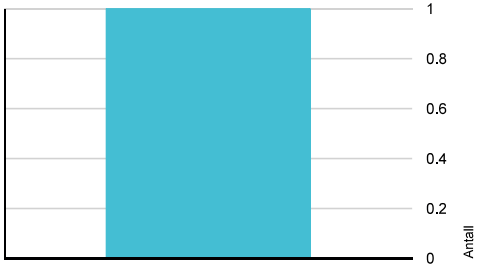
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

- Tilstandsrapporten omfatter primært gjeldende seksjonsnummer, men på grunn av at bygningen har fire enheter eller mindre, kreves det rapport som også omfatter andre tilgjengelige bygningsdeler og fellesarealer som kan være relevant. Det er ikke utført befaring av de andre seksjonene i bygget.
Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

- Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 4-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Det mangler avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Generelt slitt kledning/overflater, spesielt på vegg ved altan. Kledningen er skiftet i 2013 og har vært gjenstand for begrenset/manglende vedlikehold i nyere tid. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Det registreres værslitte overflater på fasader med spredt oppsprekking i kledningsbord.

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer/altandør Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist værslitasje på utvendige overflater.

Utvendig > Vindu i koblet utførelse Gå til side

Det er avvik:

Vinduer med koblet glass har svært begrenset isolasjonsevne, da spesielt med tanke på varmetap og kondensproblematikk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 29mm fra åpning mellom stue og spisestue til yttervegg ved altandør i 2.etasje. I tillegg er det påvist stedvis knirk.

Øvrige kontrollerte flater er innenfor aksepterte toleransekrav og viser høydeforskjeller innenfor 10mm over hele flater.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca.22mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Kravet til høydeforskjell er 25mm.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4-MANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 1947.Enkelte elementer har blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av boligens alder må det uansett påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler i årene som kommer, noe som er normalt for denne type bolig. For full visshet om vedlikeholdshistorikk, samt fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av tegltein på opplekting over ukjent undertak. Tekkingen er i henhold til opplysninger i tidligere salgsannonse skiftet i 2005.

På bakgrunn av manglende forsvarlig adkomstmulighet er tekkingen kun besiktiget fra bakkenivå, takvinduer og fra altan. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Til orientering er det bemerket noe mosegroing på takflaten, men foreløpig av svært begrenset omfang. Rengjøring og impregnering av takflaten må sees i sammenheng med ordinært vedlikehold av utvendige fasader og må utføres med jevne mellomrom for å holde taktekkingen motstandsdyktig mot klimatiske påkjenninger.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i foliert/lakkert metall, skiftet samtidig med nytt tak i 2005.

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres og rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som treverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er kledd med stående trepanel. På bakgrunn av alder og at ytterveggskonstruksjonen er lukket er ikke utførelsen av veggkonstruksjonen kjent. Tilgang til bygningsdelen hindrer dermed tilgang for å kontrollere

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

oppbygging/tilstand.

I henhold til opplysninger i tidligere salgsannonse er bordkledningen skiftet i 2013 på hele boligen. Det er ukjent vedlikeholdshistorikk etter dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt slitt kledning/overflater, spesielt på vegg ved altan. Kledningen er skiftet i 2013 og har vært gjenstand for begrenset/manglende vedlikehold i nyere tid. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen. Det registreres værslitte overflater på fasader med spredt oppsprekking i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av slitte og værutsatte overflater, samt vurderes tiltak for å bedre lufting bak kledningen.

Begrenset lufting og manglende vedlikehold øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

Rengjøring og ny overflatebehandling av kledning må sees i sammenheng med ordinært vedlikehold av utvendige fasader, og må utføres med jevne mellomrom for å holde kledningen motstandsdyktig mot klimatiske påkjenninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakskonstruksjon fra byggeår, oppført med taksperrer i tre, kledd med taktro. Deler av konstruksjonen har tilkomst via nedfellbar loftsstige på soverom 2. Loftet/konstruksjonen er isolert og damptettet mot underliggende boligrom, og luftes via spalter i rafter/takutstikk. Det er etablert delvis gang-/krypbart gulv, og besiktigelsen er kun utført der det er åpen konstruksjon. På loftsstue er takkonstruksjonen gjennbygget, uten videre mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Det bemerkes stedvise fuktroser i undertaket på kryploftet, men av svært begrenset omfang på befaringstidspunktet, og skyldes derfor trolig eldre forhold. Stikkmålinger i tilliggende treverk viser ingen unormale fuktverdier. Med tanke på alder på tekking og undertak bør loftet inspiseres jevnlig. Merk også at det, på bakgrunn av manglende tilkomst til å besiktige hele konstruksjonen, kan være forhold som ikke lar seg avdekke fra tilgjengelige plasser, så vær oppmerksom på denne risikoen.

Det bør innhentes ytterligere dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen der denne er gjennkledd, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller skader. Det anbefales jevnlig tilsyn av takkonstruksjonen, særlig rundt gjennomføringer og takvinduer, for å oppdage eventuelle tegn til skade eller slitasje på et tidlig tidspunkt. Dette er viktig da materialenes egenskaper kan være redusert med alderen, og skjulte skader kan utvikle seg uten at det oppdages før større konsekvenser oppstår.

Tilstandsgrad er satt ut i fra kontroll og påviste forhold på tilgjengelige plasser.

TG 2 Vinduer/altandør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer og 2-fløyet altandør med malte trekarmer/rammer og 2-lags glass som har utvendig enkeltglass. Vinduene/døren er datert i 1994 i henhold til opplysninger i vedlikeholdshistorikken i tidligere salgsannonse. Takvinduer har malte trekarmer med 2-lags isolerglass er fra 1996/97.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist værslitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene/døren. Ved eldre vinduer/dører vil det dannes sprekker og slitasje i karmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

For full visshet og avklaring om seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller om bygningsdelen hører under fellesansvar i sameiet må styret kontaktes.

Vær oppmerksom på byggets vernegrad og at det derfor kan ligge føringer for utførelse og utseende ved skifte.

TG 2 Vindu i koblet utførelse

Beskrivelse

Halvmånevindu i loftsetasjen har malte trekarmer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer med koblet glass har svært begrenset isolasjonsevne, da spesielt med tanke på varmetap og kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør planlegges utskiftning av vindu med koblet glass. Det anbefales full utskiftning i stede for lokale utbedringer da generell alder er høy, samt at det er forventet at levetiden for materialene er oppbrukt. Til orientering vil eldre vinduer ha større risiko for at det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor som forebyggende tiltak frem til full renovering å gjennomføre vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling.

Ved utskiftninger av vinduet må tilliggende konstruksjoner inspiseres for eventuelle skjulte skader. Vær oppmerksom på byggets vernegrad og at det derfor kan ligge føringer for utførelse og utseende ved skifte.

TG 0 Takvindu bad

Beskrivelse

Takvindu på bad i loftsetasjen har fabrikkmalte karmer med 2-lags isolerglass. Vinduet er skiftet i 2022.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har brannklassifisert entrédør i malt utførelse av ukjent alder. Det er etablert elektronisk kodelås i nyere tid. Det er etablert brannklassifisert dør til fellestrapp fra soverom på loft.

TG 1 Altan

Beskrivelse

Altan er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn i front. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord over asfaltmembran. Avrenning via nedløpsrør langs vegg. Rekkverk i impregnert treverk. Konstruksjonen er utført av innleide håndverkere i 2020. Tilkomst via stuen.

Til generell orientering er altaner som er innfestet i vegglivet en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for store påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i utførelse og tetting mot vegglivet kan føre til vanninntrenging direkte i underliggende boligrom. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende. Forholdet gir derfor økt risiko for fukt- og råteskader og redusert levetid.

INNVENDIG

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder, men i hovedsak oppgradert i 2012 i regi av tidligere eiere. I selger eietid er overflatene på vegger og i himling overflatebehandlet i 2023. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i trebjelkelag. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på følgende flater.

2.etasje: Spisestue/kjøkken og stue.
Loftsetasje: Loftstue og soverom 1.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 29mm fra åpning mellom stue og spisestue til yttervegg ved altandør i 2.etasje. I tillegg er det påvist stedvis knirk.

Øvrige kontrollerte flater er innenfor aksepterte toleransekrav og viser høydeforskjeller innenfor 10mm over hele flater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere tiltak.

Målt høydeforskjell som overstiger toleransene kan indikerer at etasjeskillet/gulv mot grunn har deformasjoner eller svanker utover det som anses som normalt. Dette kan skyldes naturlig setning i konstruksjonen, alder og materialbevegelser, eller svikt i bærekonstruksjonen. Avviket gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i daglig bruk, men kan medføre opplevelse av skjeve gulv, påvirke innredning og møblering, samt ha betydning ved videre oppussing eller legging av ny gulvoverflate. På bakgrunn av type konstruksjon, alder, samt sesongvariasjoner er knirk påregnelig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har teglpipe fra byggeår som er beslått med pipehatt i foliert/lakkert metall over yttertaket. Pipeløpet er rehabilitert med røykrør i stål i 2025. Feieluken er plassert i loftstuen og klebersteinsovn fra 2012 i spisestuen.

Pipen er funksjonell, men til orientering vil naturlig aldring over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av tiltak ved videre aldring eller ved eventuelle påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har intern trapp mellom 2 etasje og loftsetasje i lakkert metall. Trinn er i lakkert heltre. Rekkverk i glass med håndløper i lakkert treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med malte karmer og profilerte dørblader av ukjent, men nyere dato. Dører er fornyet til begge bad, samt soverom på loft i 2023.

Tilstandsrapport

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er totalrenovert i 2023 av innleide håndverkere. Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

Til orientering er det montert vindu i dusjsonen, hvor materialene er av ikke-fuktbestandig materiale. Vinduet bør derfor sikres mot vannsprut/fuktpåkjenning fra dusjsonen med sprutgardin eller lignende. På sikt anbefales det å bytte til fuktbestandige materialer. Frem til dette må det påregnes jevnlig overflatebehandling for å sikre materialene mot fukpåkjenning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 26mm fra flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det etablert lokale fallforhold til sluket i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i plast og metall fra 2023. Smøremembran med dokumentert utførelse. På grunn av slukets utforming er det ikke visuelt mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt dobbeltservant med to stykk 1-greps blandebatterier. Veggmontert speilskap med integrert belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via elektrisk vifte på yttervegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er tilnærmet nytt og fortsatt hører under entreprenørens garantitid på 5 år fra ferdigstillelse, samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av rommets skjulte konstruksjoner. Det ble i stede utført overflatsøke på fuktutsatte plasser og ved gjennomføringer, uten at det ble påvist unormale forhold.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I henhold til opplysninger i selgers egenerklæring er våtrommet pusset opp i 2018 av innleide håndverkere i regi av tidligere eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner, men det er opplyst at rommet er fullt renovert.

Vindu i taket er skiftet i 2022 av innleide håndverkere.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater, malt slett flate og malt trepanel i himling.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på ca.22mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Kravet til høydeforskjell er 25mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom, samt at det fortsatt benyttes badekar med direkte avrenning i sluket.

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk fra 2018. Smøremembran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring, samt vanskelig tilkomst til sluket er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Innbygd badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen form for avtrekk. Tilluftsventilering er etablert via spalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Det mangler avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres elektrisk avtrekksvifte.

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk i rommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og forringet luftkvalitet med påfølgende skader på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra loftsstuen, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave er kjøkkenet pusset opp i 2012 i regi av tidligere eier.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Av utstyr i rommet finnes brannvarsler, klebersteinsovn og varmepumpe. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med spisestuen og har plane fronter med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Benkeplate i heltre med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen og overflater har stedvis noe slitasje og hakk/sår, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles, spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner.

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over induksjonstoppen. Ventilatoren fører avtrekket ut i det fri.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i kombinasjon av kobber og plast rør-i-rør. Fordelerskap og stoppekran er etablert på soverommet i 2.etasje. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet på badet som har sluk. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget. Vannledninger er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i respektive år.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Lokale avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i respektive år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

Til orientering er ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer brukerstyrt og må brukes aktivt etter behov gjennom ulike sesongvariasjoner.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert i/under kjøkkenbenken og ved varmtvannstanken.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming via luft-til-luft varmepumpe plassert i spisestuen. Varmepumpen har produksjonsdato i 2025 og er montert i 2026.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og alder. Det presiseres at vurdering av slike installasjoner ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes. Eier opplyser at installasjonen fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannsforsyning via en bereder på 287 liter, plassert på soverommet. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned mot gulvet på badet, som har sluk, samt at den er lekkasjesikret med automatisk lekkasjestopper. Berederen er datert 2011.

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater og automatisk strømmåler plassert i felles bod utenfor leiligheten.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på EL-kontroll og retting av avvik i boligmappa. EL-kontroll utført i 2023 og retting i 2024 av Vintervoll.

   Videre arbeid er beskrevet i selgers egenerklæring. Da både årstall og utførende sleskap.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Det gjennomføres ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger som i henhold til gitte opplysninger er fornyet rundt 2010. Det anbefales at eventuelle dokumentasjoner fra kommunen innhentes.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av altaner og trapper, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

- Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

- Håndløper bør monteres på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

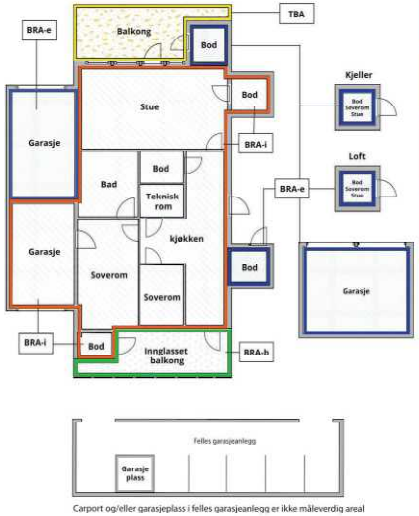
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Leilighet i 4-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	72			72	8
Bakkeplan		9		9	
Loftsetasje	38			38	
SUM	**110**	**9**			**8**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, spisestue/kjøkken, stue, soverom		
Bakkeplan		Sportsbod	
Loftsetasje	Loftstue, bad, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

2.etasje: (opprinnelige tegninger fra byggeår).

- Opprinnelig værelse er i dag kjøkken.
- Opprinnelig vegg mellom værelser er i dag fjernet og danner dagens spisestue/kjøkken.
- Opprinnelig værelse er i dag stue, hvor i tillegg vegg er fjernet mot spisestuen.
- Opprinnelige to rom i bad er slått sammen til ett, og danner dagens bad.

Loftsetasje:

- Stemmer med bruksendring i henhold til sak: BYGG-20/91688 (tidligere 11/27681)

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 4-mannsbolig	110	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Rickard Tällberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	16	228		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Collins veg 11

Hjemmelshaver
Carstedt Ingrid Ellen Cecilia, Tällberg Rickard Kurt Inge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.04.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.04.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hans Collins veg 11 , 7060 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 228
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Rickard Tällberg

Cecilia Carstedt

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hans Collins Veg 11
7060 Charlottenlund

5001-16/228/0/3

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: TGE Bygg AS og Rørfunn AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad med badekar og toalett i loftsetg: fullt renovert, fliser gulv og vegger, våtromsmaling i tak. Satt inn badekar med kran og dusj samt servant.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nyttige never AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu bad
   loftsetg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Harlem Bygg AS, Total Teknisk AS, Murmester Aune og Hammerås, Lovel AS, Maler1

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av hovedbad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Etablert nytt membran og sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Løsnet farge på treverket i nedre kant på loftsvinduer i soverom + loftstue, som muligens kan indikere fukt. Loftsvinduene er fra 1996, med unntak av bad som fikk nytt vindu 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Huset er fra 1946, bevegelse i bygget gjør at felles utgangsdør må justeres noe med jevne mellomrom for at automatisk lukkemekanisme skal fungere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørfunn AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifm nytt bad loftsetg: demontering og plugging av eksisterende wc og servant, fremlegging av vann og avløp til badekar, wc og servant + nytt sluk i gulv.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Total Teknisk AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør system for vann og nye avløpsrør ifm totalrehabilitering av baderom i 2 etg.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Midt Inneklima AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmepumpe februar 2026.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Harlem Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny avtrekksvifte på bad i 2 etg.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Leilighet under hatt avvik på pipe grunnet innkledd pipe i kjeller, men dette er nå utbedret og siste tilsyn i april 2026 var uten avvik.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Alphapipe AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stålrør i pipe.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Alphapipe AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stålrør i pipe. Det samme firma installerte stålrør i pipe i vest-seksjonen i 2022.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

1. Tidligere eier oppdaget i 2015 en åpen strømførende ledning i bodareal loftsetg. Ledningen ble angivelig isolert /lukket i boks av elektriker.

2. Brannforebyggende el-kontroll.

3. Feil på komfyrvakt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Elteam AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lukket/isolert løs strømførende ledning i bodareal loftsetg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Vintervoll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av komfyrvakt.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Brannforebyggende el-kontroll 07.12.23 som avdekket flere avvik på elanlegg. Disse ble utbedret av Vintervoll AS i 14.02.24. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lovel

Beskrivelse av arbeidet: Ifm oppussing av leiligheten: Bad 2 etg - varmekabel, vifte, downlight 5 st, 2 stikk. Tilkobling speilskap, tilkobling til stikk servantskap. Dimmer, bryter, termostat. Gjenbruk tilførsel. Trapp - downlight 2 st, trådløs styring. Loftstue - Ny kabel lys stue. 2 nye stikk. Byttet stikk på resten. Downlights, gjenbruk plassering og tilførsel. Byttet dimmeren. Remonterte bryter og termostat for do. Remonterte brannalarm. Sov1 - 3 nye stikk. Byttet stikk på resten. Byttet dimmer. Lokk i taket. Remonterte brann. Sov2 - Frakoblet ledning til lys. Ny kabel for lys, trådløs styring. 1 ny stikk, resten remontering av nye stikk.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av utestikk balkong. Montering av 4 stk taklamper. Montering av ekstra bryter i trapp + dobbeltramme. Ny taklampe m. sensor i innvendig bod. Ny 4-veis gulv på soverom 2 etg. Bod loftetg stikk v. gulv. Komfyrvakt. Ny stikk fryser. Ny stikk kjøkken.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Hopmo Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppført nytt elektrisk anlegg i 2.etg, sikringsskap byttet ut.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Elteam AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier lukket/isolert løs strømførende ledning i bodareal loftsetg.

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elteam AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidliger eier montert 2 stikkontakter på fellesanlegg 2.etg (ved sikringsskap i bod), montert lysbryter for taklys ved bod og flytting av lyspunkt fra vegg til tak, montert taklys lofteetg (i fellesgang /bodareal).

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Elteam AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier skifte av dimmer til lys over sofabord i loftsstue.

7.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektriker1 AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utført el-arbeider ifm nytt bad loftsetg (varmekabler gulv + stikkontakt vegg) og nye stikkontakter i bad 2 etg (4 stk).

8.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vintervoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt brannvarslingsanlegg i hele huset, sammenkoblet mellom de fire enhetene, Elotec brannvarslingssystem.

9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vintervoll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier montert belysning og stikkontakter stue/kjøkken i 2 etg.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det er gjennomført bruksendring av loft og kjeller i samtlige fire leiligheter.
Det er bygget terrasse for leiligheter i 1 etg, ukjent når det ble utført.

2010: Asfaltering av parkeringsplass utført av NCC AS.
2020: Ny veranda. Opprinnelig veranda ble oppført i 2007. I 2020 ble verandaen i sin helhet revet pga skader i treverket, ny veranda ble satt opp av Polarbygg Trondheim AS.
2022: Naboleilighet bygget veranda.
2023: Utvendige frittstående boder bygget av AK Snekkerservice AS.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Bruksendring av loft og kjeller, samt oppføring av verandaer er godkjent av kommunen.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Ja**

Søknad om ferdigattest for bruksendring av loft og kjeller er sendt inn dato 07.04.26.

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Boligsalgrapporter fra salg av leiligheter i sameiet finnes for denne leiligheten, 1 etg vest og 1 etg øst.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Nabo har hatt problem med vannlekkasje i utvendig bod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: AK Snekkerservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av tak.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Huset fikk ny drenering. Vet ikke hvem som utførte arbeidet og om det var av faglært eller ufaglært.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Piotr Januszewski

Beskrivelse av arbeidet: Hele ytterkledningen inkludert vindpapp og alle omramminger av dører og vindu ble byttet. Kledning med spesialfrest profil lik på den opprinnelige. Ytterkledning spesialtilpasset og levert av Nidarvoll Trevare AS.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vintervoll AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert ladeanlegg for elbil.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Eiendommen er definert som antikvarisk verdi klasse C. Området Sjøvegen, som eiendommen ligger innenfor, er i seg spesielt når det gjelder bevaring og historie. Det er utarbeidet en egen veileder av Huseierlaget i Sjøvegen med tanke på bevaring av bebyggelsen og området.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Hans Collins veg 11, 7060 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182130435**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **228**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **268,47 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 996 kWh**

Hans Collins veg 11, 7060 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Hans Collins veg 11, 7060 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

FORENINGEN SJØVEGEN HUSEIERLAG

Formål - medlemsskap - ansvar.

§1 Navn:

Foreningens navn er: Sjøvegen Huseierlag

Sjøvegen Huseierlag er en forening hvis medlemskap er pliktig for alle innehavere av leiligheter i firemannsboligområdet i Sjøvegen, Stuttvegen og Hans Collins veg. Det pliktige medlemskap har hjemmel i opprinnelig kontrakt som ble opprettet mellom selger og den enkelte leilighetseier, og gjelder både stifterne og senere erverere av de angjeldende leiligheter.

En firedel av en av firemannsboligene omtales i vedtektene som en eierseksjon.

Foreningens formål er å ivareta felles eiendom og felles interesser i området som omfatter 28 hus med i alt 112 leiligheter. Ved førstegangs inntredelse i foreningen betales kr. 150,-. Ved overdragelse til ny erverver medfølger medlemskapet den enkelte leilighet med rettigheter og forpliktelser.

Medlemskap

§2 Sjøvegen Huseierlag består av de som til enhver tid er eier av de 112 eierseksjonene. Medlemskapet er knyttet til eierforholdet og kan avhendes bare i forbindelse med salg av eierseksjonen.

§3 Medlemskontingentens størrelse fastsettes for hvert år, ved vedtak i generalforsamling (årsmøte).

Organisasjon

§4 Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen (årsmøtet). Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen 1. april.

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes etter beslutning av foreningens styre, eller hvis medlemmer som representerer minst 10 stemmeberettigede krever det for behandling av spesielle forhold. Slike krav skal sendes skriftlig til styret, som snarest plikter å innkalle til møte.

Hvert medlem representerer 1 stemme. Et medlem kan la sin stemme representeres av andre ved skriftlig fullmakt. Medlemmer som evt. er i besittelse av mer enn 1 eierseksjon kan ikke ha stemmerett for mer enn 5 seksjoner. Innkalling til ordinær generalforsamling skjer med 14 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. Med innkallingen skal medfølge saksliste. For ekstraordinær generalforsamling gjelder en varselfrist på minst 10 dager. Medlemmer som ønsker særskilte saker behandlet må meddele det innen en av styret på forhånd fastsatt frist.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle styrets årsberetning og avsluttet regnskap med revisjonsmelding. Videre skal generalforsamlingen vedta driftsplan og budsjettforslag for kommende år, samt medlemskontingentens størrelse. Generalforsamlingen skal vedta regler for medlemmers arbeidsinnsats kontra pengeytelser jf. §7, femte ledd, og vedta eventuell godtgjørelse til styret og revisor for kommende år. Generalforsamlingen skal også behandle andre forslag (saker) i henhold til innkallingens saksliste.

Det skal føres forhandlingsprotokoll, og hvis generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, ledes møtet av styrets leder.

Den ordinære generalforsamlingen velger leder og nestleder av styret. Resten av styret konstituerer seg selv på det første styremøtet etter generalforsamlingen. Videre skal det foretas valg av styremedlemmer og eventuelle andre valg. Ved behandling av styrets fremlagte regnskap, har styrets medlemmer ikke stemmerett. Med unntak som nevnt i §11, avgjøres sakene med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet, benyttes loddtrekning. Et lovlig innkalt møte er beslutningsdyktig når medlemmer som representerer minst 30 eierseksjoner deltar og avgir stemme.

§5 Foreningen ledes av et styre på 6 medlemmer som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

Det består av leder, nestleder, sekretær og 4 styremedlemmer. Et av styrets medlemmer skal fungere som foreningens økonomiansvarlig. Fortrinnsvis fungerer ett av styrets medlemmer som foreningens forretningsfører, men om generalforsamlingen vedtar en annen ordning, blir denne gjeldende. Funksjonstiden er 2 år om gangen, med vekselvis utskiftning slik at leder og to styremedlemmer velges samme år - de øvrige et annet år. Det velges to vararepresentanter hvert år.

Styret er beslutningsdyktig når minst fire medlemmer er tilstede. Styremøter innkalles av lederen, eller når minst tre av styrets medlemmer forlanger møte avholdt. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta foreningens interesser overfor andre instanser.
- Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
- Etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad.
- Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

Styret har disposisjonsrett over foreningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på generalforsamlingen.

Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokollføres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokollføres.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser (inhabilitet).

Foreningens leder og økonomiansvarlig i styret har prokura.

§6 Foreningens revisor velges av generalforsamlingen. Hans/hennes funksjonstid bestemmes av den samme, som også vedtar instruks for dette verv.

§7 Den ordinære generalforsamlingen velger medlemmer til Oppvekstgruppa. Oppvekstgruppa skal bestå av 3-5 medlemmer, og har ansvar for sosiale aktiviteter for barn og unge i huseierlaget. Oppvekstgruppa blir valgt for to år.

<u>Utnyttelse og drift av fellesarealer og fellesanlegg.</u>

§8 Styret plikter blant annet å fremlegge plan for utnyttelse og drift av fellesarealer m.v. innenfor den ramme en forsvarlig økonomisk vurdering tilsier. Herunder kommer parkeringsplasser mv., de private veier og disposisjoner vedrørende andre arealer, ifølge gitte bestemmelser og fattede vedtak.

Etter at det grunnleggende arbeid er utført, og områdets utforming ferdig, gjelder det samme for det videre stell og fremtidige vedlikehold, herunder bl.a. plenklipping og vintervedlikehold.

Ferdselen på og over fellesarealer reguleres på den måte som er mest hensiktsmessig, og som tilgodeser fellesskapets interesser på beste måte, dog således at alle medlemmer til enhver tid skal ha uhindret adkomst til sine leiligheter med mindre ekstraordinære forhold inntreffer, f.eks. gravearbeider. I så fall pliktes ulempene redusert mest mulig til fordel for den enkelte skadelidende.

Det skal ikke plasseres gjenstander i veier eller annet fellesareal som er til hinder for den vanlige ferdsel eller til sjenanse for områdets utseende.

Parkering av biler på gjesteparkeringen er bare tillatt for gjester. Beboere må parkere på egen biloppstillingsplass.

Medlemmene kan pålegges arbeidsinnsats (dugnad) etter vedtak i generalforsamling, eventuelt å avgjøre dette ved pengeytelser om dette for den enkelte er enklere. Inn under fellesarealer ligger også fremtidig vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fra tilknytning til det kommunale ledningsnett og frem til de enkelte inntak til eiendommene.

<u>Innskrenkninger på egen eiendom</u>

§9 Vedrørende utvendig vedlikehold må hvert hus behandles som en enhet. Bygningsmessige forandringer tillates når de er godkjent av Teknisk avdeling i Trondheim kommune. Hver av eierne er overfor de øvrige beboerne pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta

nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger. (Se §7, 5. ledd). På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av husene eller føres opp andre hus på tomtene, uten at nabovarsel er gitt og at det evt. er søkt om bygningstillatelse hvis dette er nødvendig. Eventuelle bygningsmessige endringer skal utføres i samsvar med de prinsipper som er nedfelt i Huseierlagets Formingsrettleder. Gjerde mellom eiendommene tillates ikke uten samtykke fra styret/generalforsamlingen.

Formingsrettlederen for Sjøvegen Huseierlag inngår som en del av Huseierlagets vedtekter.

I tilfelle brann skal den enkelte eier overfor de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan.

Leilighetene skal til enhver tid være forsikret mot brann og andre skader. Medlemmene skal stå fritt til enkeltvis å forsikre sine hus i det selskap de måtte ønske. Om trær plantes, må disse stå minst 1 meter fra nabogrense eller husvegg.

Generelle bestemmelser

§10 Et medlem som ikke overholder vedtektene eller de forbud og/eller påbud som er gitt av kompetent myndighet, kan pålegges en løpende dagmulkt, bestemt av vedtak i generalforsamling, for den tid som går inntil forholdene blir rettet. Tvangsmulkten kan inndrives etter vanlige rettsregler.

§11 Bestemmelser som gis må ikke stå i strid med den i §1 nevnte kontrakt.

§12 Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Eventuelle endringer må ikke være i strid med vedtektenes prinsipper (grunnsyn) slik disse er uttrykt i de enkelte paragrafer.

Revidert på ordinær generalforsamling, den 16.03.2021

SJØVEGEN
HUSEIERLAG

Saksdokumenter til 34. ordinære generalforsamling for Sjøvegen huseierlag

Perlemorsalen over Solstua Camphill Rotvoll

Torsdag 20.mars 2025 kl. 19.00

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling og saksliste, opptelling av fremmøtte og fullmakter
2. Valg av møteleder, ordstyrer, referent, tellekorps og protokollunderskrivere
3. Årsmelding 2024 fra styret
4. Regnskap 2024 med revisors merknader
5. Forslag til driftsplan 2025
6. Forslag til budsjett 2025
7. Fastsetting av kontingent
8. Fastsetting av styrehonorar
9. Valg av revisor
10. Sak fra styret: "Helhetlig plan for uteområdet"
11. Sak fra styret: Presentasjon av nytt nettsted
12. Innsendt sak 1: "Utrede redusering av kontigent"
13. Innsendt sak 2: "Flaggstang"
14. Valg av nye medlemmer til styret og til oppvekstgruppa

Møtet starter med opptelling av stemmeberettigede (fremmøtte og fullmakter).

SAK 1: Godkjenning av innkalling og saksliste.

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

SAK 2: Valg av møteleder, ordstyrer, referent, tellekorps og protokollunderskrivere

Styrets forslag til vedtak:

Møteleder	Eirik Solheim
Ordstyrer	Laila Herjaunet
Referent	Silja E. Bogfjellmo
Tellekorps	Svend Böhm og Maria Tønne
Protokoll	Velges blant fremmøtte

SAK 3: Årsmelding fra styret 2023

Styret 2024	Adresse
Eirik Solheim - leder	SV 20
Laila Herjuaune - nestleder	SV 14
Sven Böhm	HCV 5
Magdalena Fasting	SV 27
Marius Brevik	SV 20
Silja Eggen Bogfjellmo	SV 28
Marit Bakken - vara	SV 16
Maria Tønne - vara	SV 30

Styremøter og annen styreaktivitet
Det har blitt avholdt 10 ordinære styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har hatt god nytte av at varamedlemmene har deltatt på flere av møtene. Alle referat fra styremøtene er tilgjengelig på foreningens hjemmeside www.sjovegen.org

Styret har også deltatt på felles befaring i forbindelse med pumpehussaken og hageplan for området på vegne av medlemmene.

Vedlikehold fellesareal
Gressklipping har i 2024, som tidligere år, vært utført av enkeltpersonforetaket Anders Brækken. I år har Brækken også foretatt vegetasjonskontroll langs kantstein. Gressklipperen brøt sammen i sommer, og ny klipper ble kjøpt inn for kr 50 062.

Brøyting og strøing har i 2024 vært utført av Trondheim kommune gjennom kommunalt vedlikehold. Det er tegnet en tilleggsavtale brøyting/strøing øverst i Hans Collins veg, og forespurt om brøyting av

fellesparkering, som er vår eiendom og ikke kommunal veg, med Park og Anleggstjenester AS. Det er styrets evaluering at dette har gått greit i årets brøytesesong.

Dugnad 2024
Vårdugnaden ble avholdt helgen 27. og 28. april. Det ble leid inn kvistkutter og containere for hageavfall. Dugnaden ble annonsert både fysisk, gjennom oppslag i alle boenheter, og digitalt på facebook. Container ble stående litt ut i påfølgende uke for kasting av privat hageavfall. Styret leide også inn container på høsten, 18. - 21. oktober, for tilsvarende privat rydding i hageavfall.

Vedlikehold av trær og beplantning
Skadde trær i bjørkealleen er avtalt erstattet vår/sommer 2025.

Som følge av vedtak i generalforsamlingen 2024 har styret jobbet med helhetlig plan for skjøtsel av kulturlandskapet, og gjennomført fellesbefaring med Agraff AS, som utarbeider forslag.

Se presentasjonen i sak nr. 10.

Avtale med regnskapsfører
TOBB har vært forretningsfører for Sjøvegen huseierlag i 2024. I tillegg til at TOBB utfører forretningsførsel (fakturering, betaling og regnskap), har styret tilgang til en digital portal som til enhver tid gir oppdatert oversikt over økonomien til huseierlaget. Det har vært jevnlig kontakt mellom styret og TOBB i forbindelse med eierskifter og ved at stadig flere beboere har knyttet seg til fellesavtalen med Altibox. Avtalen med TOBB har en årlig kostnad på kr 36 400 (325 kr per medlem).

Avtalen med TOBB som forretningsfører har profesjonalisert og forenklet de økonomiske driftsoppgavene for styret. Styret er tilfreds med avtalen, og anbefaler at den videreføres.

Oppvekstgruppa
Oppvekstgruppa har i 2024 bestått av Ragnhild Nordland, Clara Krug-Scham og Per Christian Stokke. I tillegg har Guro Foslie og Marianne Brodesen bidratt inn i gruppa.

Det er blant annet gjennomført julegrantenning, samt nissebesøk og bruktmarked.

Fellesavtale Altibox/NTE om TV og internett
Fellesavtalen med Altibox/NTE ble inngått i januar 2020, med en varighet på 5 år. Avtalen er reforhandlet for 5 nye år gjeldende fra 1. april 2025. Ny pris vil være 512 kr per måned. Det er mulig å velge bort TV-kanaler for raskere internett til samme pris. Det er også mulig å gjøre tilvalg til pakkene, som da vil faktureres utenom til den enkelte beboer. Les mer her:
https://sjøvegenhuseierlag.no/huseierlaget/tv-og-internett

Nettsiden er også oppdatert med fremgangsmåte for inn- og utmelding av avtalene.

Bilkollektiv og infrastruktur for el-lading
Styret har i dag avtale med selskapet Hyre om en bil på felles parkeringsplass. Dette kom i gang i løpet av sommeren 2022, etter vedtak i generalforsamlingen. Avtalen med Hyre var at vi skulle ha fossile biler fram til ladestasjonen stod klar. Nå er ladestasjonene på plass, men Hyre sliter med å levere el-biler til huseierlaget. Styret er derfor nå i en forhandlingsrunde med eventuelle andre aktører, om Hyre ikke kan levere dette i løpet av våren. Arbeidet med infrastruktur og montering av to elbilladere ble utført på våren, og laderen står i dag til fri disposisjon av huseierlagets beboere og gjester frem til Hyre eller annen leverandør kan levere en elbil som vil oppta en av laderne.

Oppfølging av "pumpehussaken"
Endelig vedtak i byggesaken ble gjort i desember 2023, og VIANOVA fikk da tillatelse til å gjennomføre bygging. Dette vedtaket ble påklaget av styret, samt flere medlemmer i huseierlaget. Styret uttalte seg også kritisk til vedtaket om bygging i media i januar 2024. Saken gikk deretter til politisk behandling i bygningsrådet. Beboere i området fikk i stand en fellesbefaring i planområdet med politikere (Erling Moe, V og Astrid Rem, MDG) for om mulig å påvirke utfallet. Planen ble (desverre) godtatt og arbeidet med nytt pumpehus og tilhørende infrastruktur kom i gang januar 2025. Styret har vært i dialog med kommunen for tiltak knyttet til anleggskjøring og myke trafikanter i området.

Informasjon til medlemmene/hjemmesiden
Hjemmesiden vår, www.sjovegen.org , brukes bl.a. til å informere medlemmene om styrets arbeid, og vedtak som fattes av styret mellom generalforsamlingene. I tillegg skal det være mulig for medlemmene å finne vedtekter, formingsrettledere, og annen nyttig informasjon. Det har vært utfordringer med driften og bruken av nettsiden, da dette er en eldre plattform. Se sak 11, presentasjon av nytt nettsted.

Styret bruker i tillegg huseierlagets Facebook-side som kanal for å nå medlemmene med informasjon. Styret har ikke noe mandat til, eller ønske om å være moderatorer for innlegg som medlemmer og andre legger ut på denne gruppen. Vi oppfordrer likevel om en informerende, respektfull og god tone i innlegg, kommentarer og spørsmål som postes. For henvendelser til styret, send disse på e-post.

Midler til sosiale aktiviteter
Generalforsamlingen i 2024 bevilget inntil 35.000 kroner til sosiale tiltak for medlemmene i 2024. Det ble gitt kr 25 000 i støtte til Rotvollfestivalen 2024, i tillegg gikk noe til innkjøp av juletre og juletrelys.

Garasjegruppa
Det ble i løpet av 2024 etablert en gruppe som skal ha litt ekstra omsorg og oppsyn med fellesgarasjen og drift/virksomhet i denne.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen fra styret.

SAK 4 - Regnskap 2024

Resultatregnskapet for 2024 er oppsatt av TOBB. I tillegg er budsjettet for 2024 og avviket tatt med. Forklaringer til navn på noen av postene, se under tabellen.

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Resultatregnskap m/ budsj.oppfølging - 2024-12

	Regnskap per 31.12.24	Budsjett per 31.12.24	Restbudsjett	Totalt budsjett	Avvik i % regnsk/ budsj
Inntekter					
Tillegg elektroniske fellesavtaler	568 860	596 000	27 140	596 000	-5
Andre tillegg	280 000	280 000	0	280 000	0
Sum inntekter	848 860	876 000	27 140	876 000	-3
Driftskostnader					
Personalkostnader	-13 564	0	13 564	0	0
Styrehonorar	-4 000	-17 000	-13 000	-17 000	-76
Forretningsførerhonorar	-15 540	-20 000	-4 460	-20 000	-22
Eksterne honorar	-19 313	-16 500	2 813	-16 500	17
Avskrivninger	-2 503	0	2 503	0	0
Vaktmestertjenester	-66 869	-60 000	6 869	-60 000	11
Løpende vedlikehold	-26 623	-180 000	-153 377	-180 000	-85
Periodisk vedlikehold	-85 000	0	85 000	0	0
Elektroniske fellesavtaler	-587 568	-596 000	-8 432	-596 000	-1
Forsikring	-4 789	-5 000	-211	-5 000	-4
Kommunale tjenester og renovasjon	-36 476	-40 000	-3 524	-40 000	-9
Felles energi	-4 394	-14 000	-9 606	-14 000	-69
Andre driftsutgifter	-64 457	-311 010	-246 553	-311 010	-79
Tap på fordringer	-2 500	0	2 500	0	0
Sum driftskostnader	-933 595	-1 259 510	-325 915	-1 259 510	-26
Driftsresultat	-84 735	-383 510	-298 775	-383 510	-78
Finansinntekter	34 914	0	-34 914	0	0
Finanskostnader	-784	0	784	0	0
Netto finans	34 130	0	-34 130	0	0
Ordinært resultat	-50 605	-383 510	-332 905	-383 510	-87
Årsresultat	-50 605	-383 510	-332 905	-383 510	-87

Forklaringer til poster i regnskapet:

- Elektroniske fellesavtaler: fellesavtale Altibox
- Andre tillegg: innbetalt årskontingent fra medlemmene i 2023
- Personalkostnader = arbeidsgiveravgift og pensjonsutgifter, foreningen har ikke kostnader til dette
- Styrehonorar: honorar til styremedlemmer.
- Forretningsførerhonorar = forretningsføring TOBB
- Eksterne honorarer = revisjon BDO
- Drifts- og serviceavtaler = (vinter- og sommervedlikehold er ført på posten "vaktmestertjenester")
- Vaktmestertjenester = plenklipping, kantklipp, brøyting og strøing.
- Løpende vedlikehold = påfylling av strøsand, feiing av gata i mai, avfallstømming etter dugnad, forbruksmateriell, leie av maskiner under dugnaden, vedlikehold grøntareal erstatning av bjørketrær i alleen.
- Forsikring = felleseie (tilhenger, garasje) og forsikring for borettslag/sameie
- Kommunale tjenester og renovasjon = containerleie og fjerning av avfall, dugnad
- Energi, felles = strøm fellesgarasje
- Andre driftsutgifter = drift hjemmeside og domeneleie, service på gressklipper, vedlikehold tilhenger, fliskutter, kontingent "Vellenes fellesorganisasjon", gaver, oppvekstgruppa, og diverse gebyrer. Den store diskrepansen her ligger i hovedsak i at kr 250 000 avsatt til etablering av el-ladere på parkeringsplassen ble redusert til kr 85 000 (og den havnet under periodisk vedlikehold).
- Finansinntekter = Renteinntekter

Styrets kommentarer til årsregnskap:
Driftsresultatet for 2024 ga et underskudd på kr 50 605, mens det var budsjettert med et underskudd for 2024 på kr 383 510. I tillegg gikk vi til innkjøp av ny plentraktor/gressklipper (anleggsmidler), og denne vil ha en periodisk avskrivning.

Når underskudd fra 2024 på kr 50 605 trekkes fra tidligere egenkapital, og verdien av plentraktoren har huseierlaget kr 725 051 i disponibelt beløp.

	2024-12
Disponible midler 01.01	823 215
Endring i disponible midler:	
Årets resultat	-50 605
Tilbakeført avskrivning	2 503
Tilgang av anleggsmidler	-50 063
Årets endring i disponible midler	-98 164
Disponible midler i periodens slutt	725 051
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	725 051

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2024.

SAK 5 - Forslag til driftsplan for 2025

Generalforsamlingen i Sjøvegen huseierlag satte i fjor av driftsmidler for å bidra til et innbydende og inkluderende bo-område for medlemmene og til å tilrettelegge for sosiale tilstelninger. Vi ønsker å fortsette å styrke den sosiale aktiviteten og foreslår å sette av midler på budsjettet for 2025, for å stimulere til dette. Medlemmene oppfordres til å melde seg under generalforsamlingen for å bidra i dette arbeidet.

Vedlikehold fellesareal
Styret tok etter ønske fra generalforsamlingen en gjennomgang av avtaler rundt brøyting og strøing i området. Trondheim kommune brøyter størsteparten av området, både kommunal og privat vei. Området ved nyhusene er ikke inkludert i kommunens brøyteplan. Styret tok kontakt med deres underleverandør, Park og anleggstjenester AS, for å avtale resterende brøyting. Styret ønsker å

videreføre denne avtalen neste vinter, da det var svært kostnadsbesparende. Styret har ønske om å få til brøyting av fortau og gjesteparkering for å bedre fremkommeligheten vinterstid. Vi er i en dialog med Park og anleggstjenester, og har tro på at vi kan få dette inn i avtalen uten vesentlig kostnadsøkning for neste vinter.

Gressklipping utføres av enkeltpersonforetaket Anders Brækken AS. Styret ønsker å fortsette denne avtalen. Brækken har håndtert vedlikehold og servicebehov på gressklipper og på oppfordring fra styret utført bestilling av ny klipper. Brækken har også foretatt kantklipping ved fortau i år.

Helhetlig plan for vedlikehold av uteområder
Det har vært et ønske om å få lagd en utomhusplan for området mtp beplantning, trær og annet på huseierlagets fellesområder.

Vi har sammen med Agraff AS utarbeidet forslag til en plan for våre fellesområder, med spesielt fokus på Trianglet, området rundt garasjen og bjørkealleen.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med denne planen, se sak 10, og iverksette tiltak i tråd med planen.

Dugnad
Styret vil også i 2025 gjennomføre dugnad, inkludert leie av containere for hageavfall samt kvistkutter. Det bestilles feiing av gate i forkant av dugnaden, utført av Park og anleggstjenester AS.

Dugnaden for 2025 avholdes helgen 26.-27.april. Medlemmene oppfordres sterkt til å delta ved gjennomføringen, og om å følge med på informasjon fra styret når tidspunkt for dugnaden nærmer seg.

Styret foreslår at dugnaden kan benyttes til å iverksette deler av utomhusplanen.

Medlemsrekruttering
Styret ønsker å gå i dialog med Sjøvegen 12 og 13 om å inkludere dem i Huseierlaget.

Bildelingsordning
Styret fortsetter å følge opp denne saken med tanke på å fortsette en bildelingsordning der i hvert fall en av bilene er en el-bil. Om ikke Hyre kan levere dette, ber vi om tilbud fra andre aktører i markedet.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til driftsplan for 2025.

SAK 9 - Valg av revisor

Huseierlaget bruker BDO som revisor. Kostnaden for disse tjenestene i 2024 har vært kr 19 313. Styret anbefaler at vi viderefører avtalen med BDO i 2025. Kostnadene for dette er synliggjort i styrets forslag til budsjett for 2025.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner valget av BDO som revisor for 2025.

SAK 10 Sak fra styret: "Helhetlig plan for uteområdet"

Se eget vedlegg.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar forslag til helhetlig plan for uteområdet, og ønsker iverksatt beplantning og anlegging av sti i forbindelse med årets dugnad. Styret vurderer løpende hvilke grep i planen der det eventuelt må leies inn profesjonelle utførere.

SAK 11 Presentasjon av nytt nettsted
Det ble besluttet i november 2024 å starte arbeidet med å oppdatere hjemmesiden over til en nyere løsning, som er mer brukervennlig og bedre tilpasset mobilskjemer. Valget falt på domene.no som var en enkel og god løsning til kun 300 kr per år. Ny nettside ligger ute på ny adresse: sjøvegenhuseierlag.no

Den nye nettsiden erstatter sjovegen.org fra og med generalforsamlingen.

Det er også opprettet nye e-postadresser som erstatter tidligere adresser, dette gir enklere administrasjon av e-post for de ulike gruppene og bedre historikk når noen går ut av de ulike utvalgene. De nye adressene er: styret@sjøvegenhuseierlag.no, oppvekstgruppa@sjøvegenhuseierlag.no og garasjen@sjøvegenhuseierlag.no

SAK 12 - Utrede reduksjon av kontigent (se også sak 7)
Styret har mottatt følgende sak til årets generalforsamling, innsendt av Bjørn Meland, Sjøvegen 21:

"For så mange år siden at ingen lenger husker det, så ble kontingenten satt opp for å få inn kapital til å dekke utgifter ved asfaltering (tror jeg, jeg har ikke klart å finne noen protokoll som nevner dette).

Uansett, huseierlaget har over årene bygd seg opp en anselig egenkapital. Noe som har muliggjort et kostbart prosjekt som elbil-lader på gjesteparkeringen.

Jeg tenker at det er til det beste for huseierlaget om oppbyggingen av egenkapital justeres ned, slik at det ikke blir for lett å kaste penger på prosjekter bare fordi en har.

Forslag til vedtak:
Styret utreder kontingent behov, og nedjusterer slik at overskuddet holdes på et sunt nivå slik at en har til uforutsette utgifter.

Ved behov for kapital til prosjekter, så kan generalforsamlingen vedta å midlertidig øke kontingenten for en begrenset periode, begrenses til maksimalt 3 år før ny behandling av generalforsamlingen."

Kommentar fra styret: Dersom kontingenten skal endres, må den godkjennes av generalforsamlingen (se vedtektene (§ 3)). Kontingenten kan tidligst endres fra januar 2026 dersom en endring blir vedtatt i årets generalforsamling (ref: Økonomikonsulent i TOBB).

SAK 13 - Flaggstang
Styret har mottatt følgende sak til årets generalforsamling, innsendt av Bjørn Meland, Sjøvegen 21:

"Forslag til vedtak:
Huseierlaget går til anskaffelse av stang med flagg, og tilstreber å heise flagget på offisielle flaggdager. Flaggstangen plasseres slik at den kan sees ned Sjøvegen, på lekeplassområdet."

SAK 14 - Valg

Valgkomiteen har bestått av Ståle Bonsaksen.

Valgkomiteens innstilling:

Til styret	Navn	Varighet	Adresse
Styremedlem	Marit Bakken	2 år	Sjøvegen 16
Styremedlem	Sigrun Hammer	2 år	Hans Collins veg 7
Vara	Håvard Spjøtvold	1 år	Sjøvegen 19
Vara		1 år	
Valgkomiteen 2025	Laila Herjaunet	1 år	Sjøvegen 14
Valgkomiteen 2025	Silja Eggen Bogfjellmo	1 år	Sjøvegen 28

Ikke på valg i styret (valgt for to år i 2024):
Eirik Solheim, Sjøvegen 20, leder
Sven Böhm, Hans Collins veg 5, styremedlem
Marius Brevik, Sjøvegen 20, styremedlem
Magdalena Fasting, Sjøvegen 27, styremedlem

Avtroppende styremedlemmer:
Laila Herjaune og Silja Eggen Bogfjellmo går ut av styret.

Oppvekstgruppe	Navn	Varighet	Adresse
Medlem	Silja Eggen Bogfjellmo	1 år	Sjøvegen 28
Medlem	Per Christian Stokke	1 år (forlenger)	Sjøvegen 28
Medlem	Clara Mirsch	1 år	HCV 5
Medlem	Clara Krug-Scham	1 år (forlenger)	Stuttvegen 2
Medlem	Lina Klee	1 år	Sjøvegen 21
Medlem	Ranita Størseth	1 år	HCV 1B

Avtroppende i oppvekstgruppa:
Agnes Digranes, Hans Collins veg 1B
Ragnhild Nordland, Hans Collins veg 1B

På valg til garasjegruppa

Oppvekstgruppe	Navn	Varighet	Adresse
Medlem	Inge Nordsteien	1 år	Sjøvegen 28
Medlem	Per Christian Stokke	1 år	Sjøvegen 28
Medlem	Modulf Leirfall	1 år	Sjøvegen 27
Vaktmestertjenester (plen)	Anders Brækken	1 år	-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens innstilling. Generalforsamlingen gir nytt styre fullmakt til å komplettere med en vara slik at styret blir fulltallig.

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Tillegg elektroniske fellesavtaler		568 860	567 363	596 000
Andre tillegg	1	280 000	280 000	280 000
Sum driftsinntekter		**848 860**	**847 363**	**876 000**
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	-564	0	0
Styrehonorar		-17 000	-17 000	-17 000
Avskrivninger		-2 503	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 754	-20 000
Eksterne honorar	3	-19 313	-24 443	-16 500
Vaktmestertjenester		-66 869	-106 643	-60 000
Løpende vedlikehold	4	-26 623	-84 926	-180 000
Periodisk vedlikehold	5	-85 000	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-587 568	-580 535	-596 000
Forsikring		-4 789	-4 781	-5 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-36 476	-19 126	-40 000
Energi, felles		-4 394	-3 745	-14 000
Andre driftsutgifter	6	-64 457	-17 103	-311 010
Tap på fordringer	9	-2 500	0	0
Sum driftskostnader		**-933 595**	**-872 054**	**-1 259 510**
DRIFTSRESULTAT		**-84 735**	**-24 691**	**-383 510**
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		34 914	34 141	0
Finanskostnader		-784	0	0
Netto finansposter		**34 130**	**34 141**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-50 605**	**9 450**	**-383 510**
Ordinært resultat etter skatt		-50 605	9 450	-383 510
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**-50 605**	**9 450**	**-383 510**
Disponering av totalresultat:		-50 605	9 450	-383 510
Overført til annen egenkapital		0	9 450	0
Overført fra annen egenkapital		-50 605	0	0

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	8	47 559	0
Sum anleggsmidler		**47 559**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	2 500
Andre fordringer	9	0	625
Mellomregning Klare Finans	9	6 366	5 741
Opptjente renter	9	33 944	33 403
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	730 361	831 330
Sum omløpsmidler		**770 671**	**873 599**
SUM EIENDELER		**818 231**	**873 599**

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	772 610	823 215
Sum egenkapital		**772 610**	**823 215**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		839	22 440
Forskudd kunder		44 446	27 586
Påløpte kostnader		335	358
Sum kortsiktig gjeld		**45 620**	**50 384**
Sum gjeld		**45 620**	**50 384**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**818 231**	**873 599**

Sted:_____, dato:_____

Eirik Solheim Leder	Laila Herjuaune Styremedlem	Magdalena Ferm Fasting Styremedlem
Silja Eggen Bogfjellmo Styremedlem	Sven Böhm Styremedlem	Marius Thun Brevik Styremedlem

Org.nr: 913 502 752 - 1146

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/91688-9

MARTIN FISKVIK
Martin Fiskvik
Stubbanvegen 45
7036 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bente Svendsen	BYGG-20/91688 oppgis ved alle henvendelser	Martin Fiskvik	29.04.2026

Hans Collins veg 11, ferdigattest for bruksendring i kjeller og på loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/228/0/0
Bygningsnummer:	182130435
Ansvarlig søker:	MARTIN FISKVIK
Tiltakshaver:	Sameiet Hans Collins Veg 11

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plantegninger

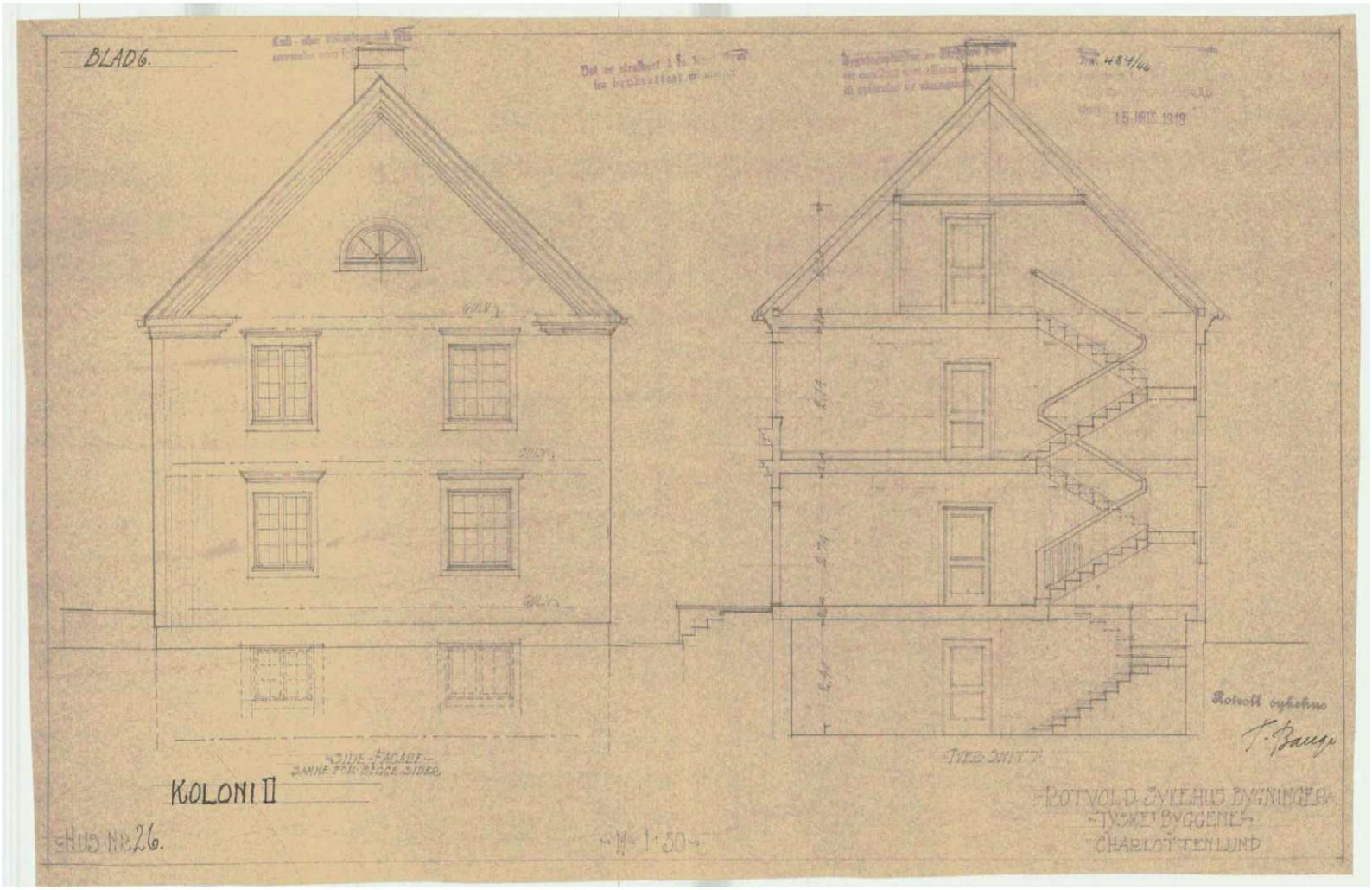
Kopimottaker: Sameiet Hans Collins Veg 11

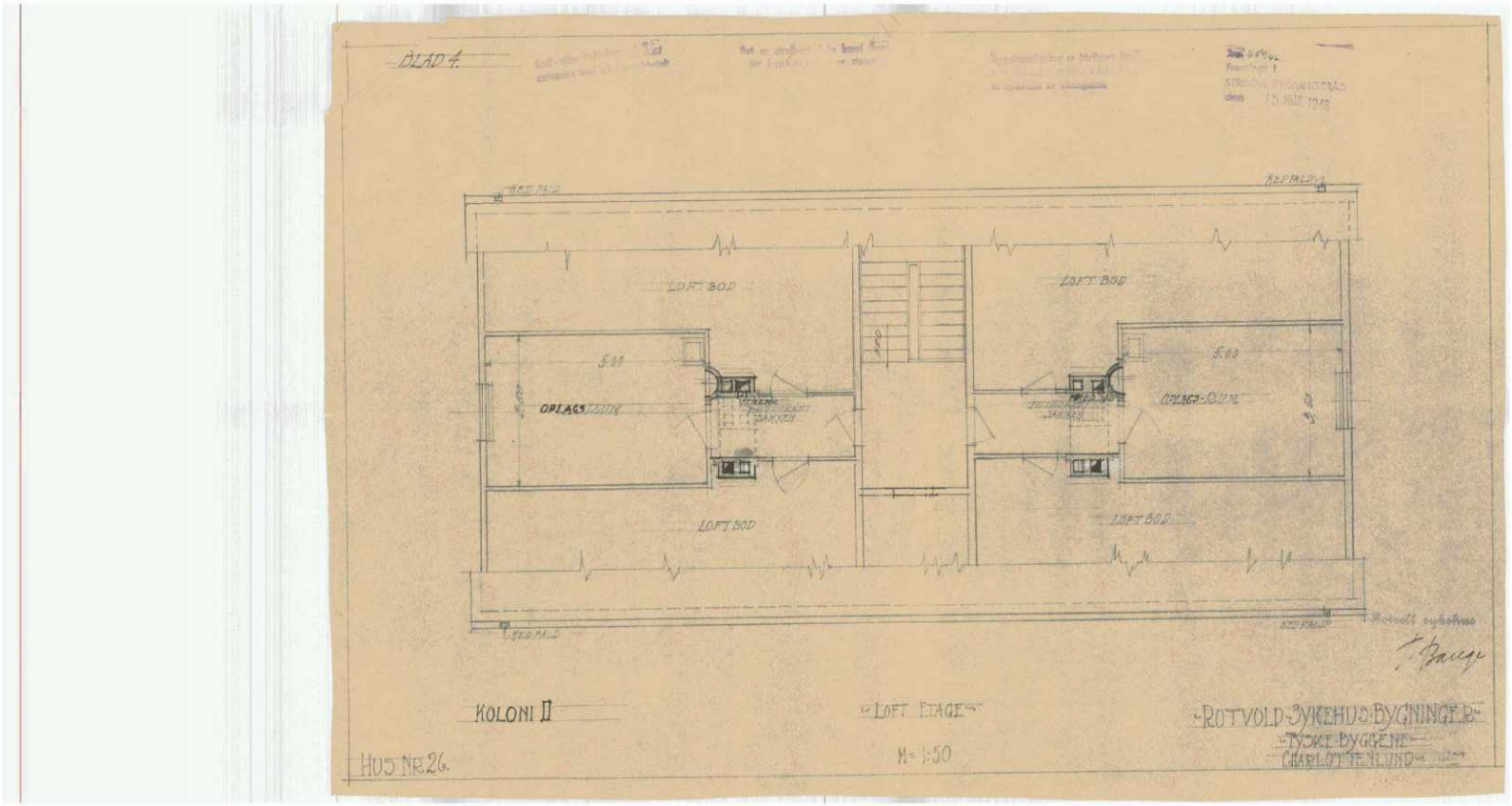
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

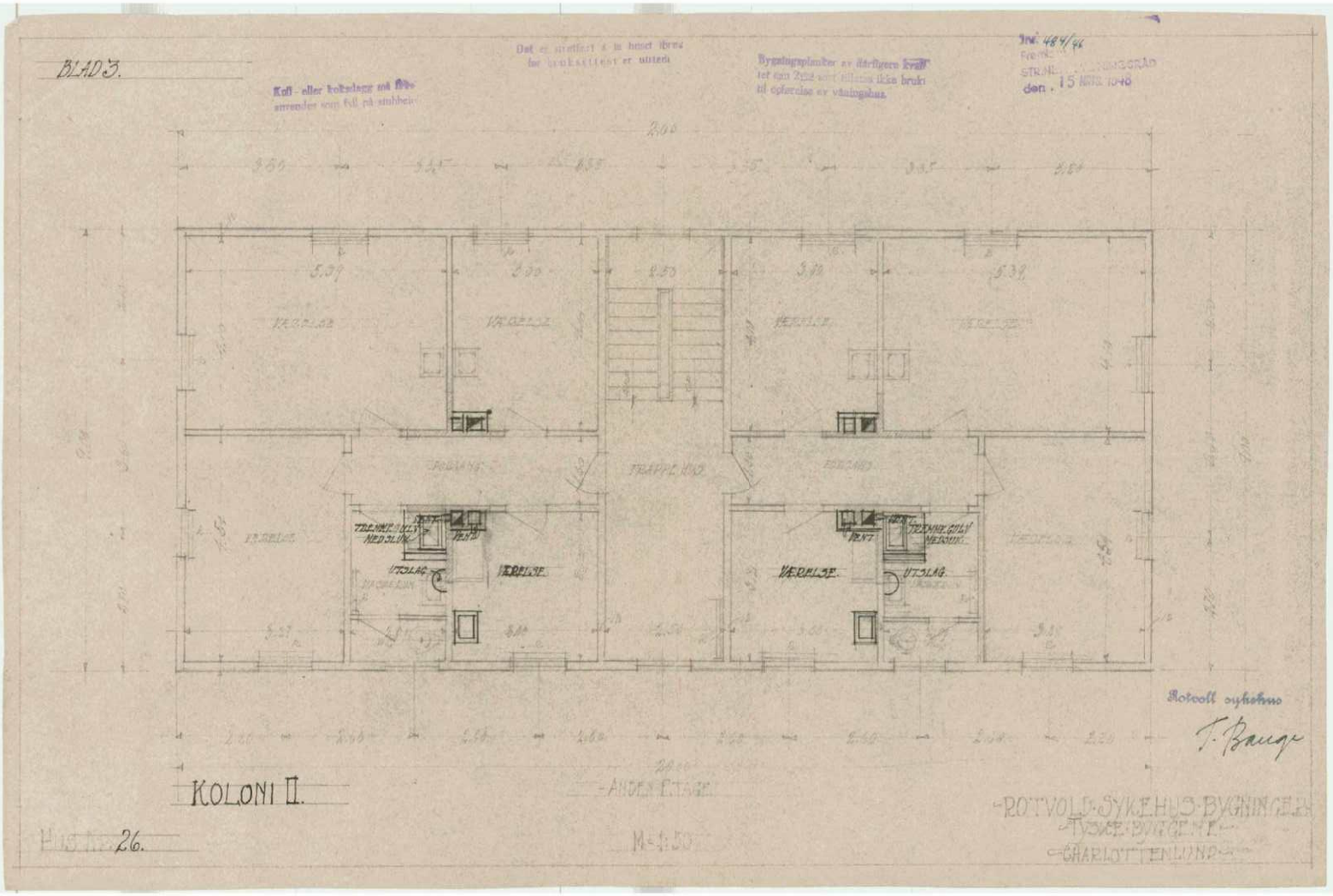
Telefon:
+47 72542500

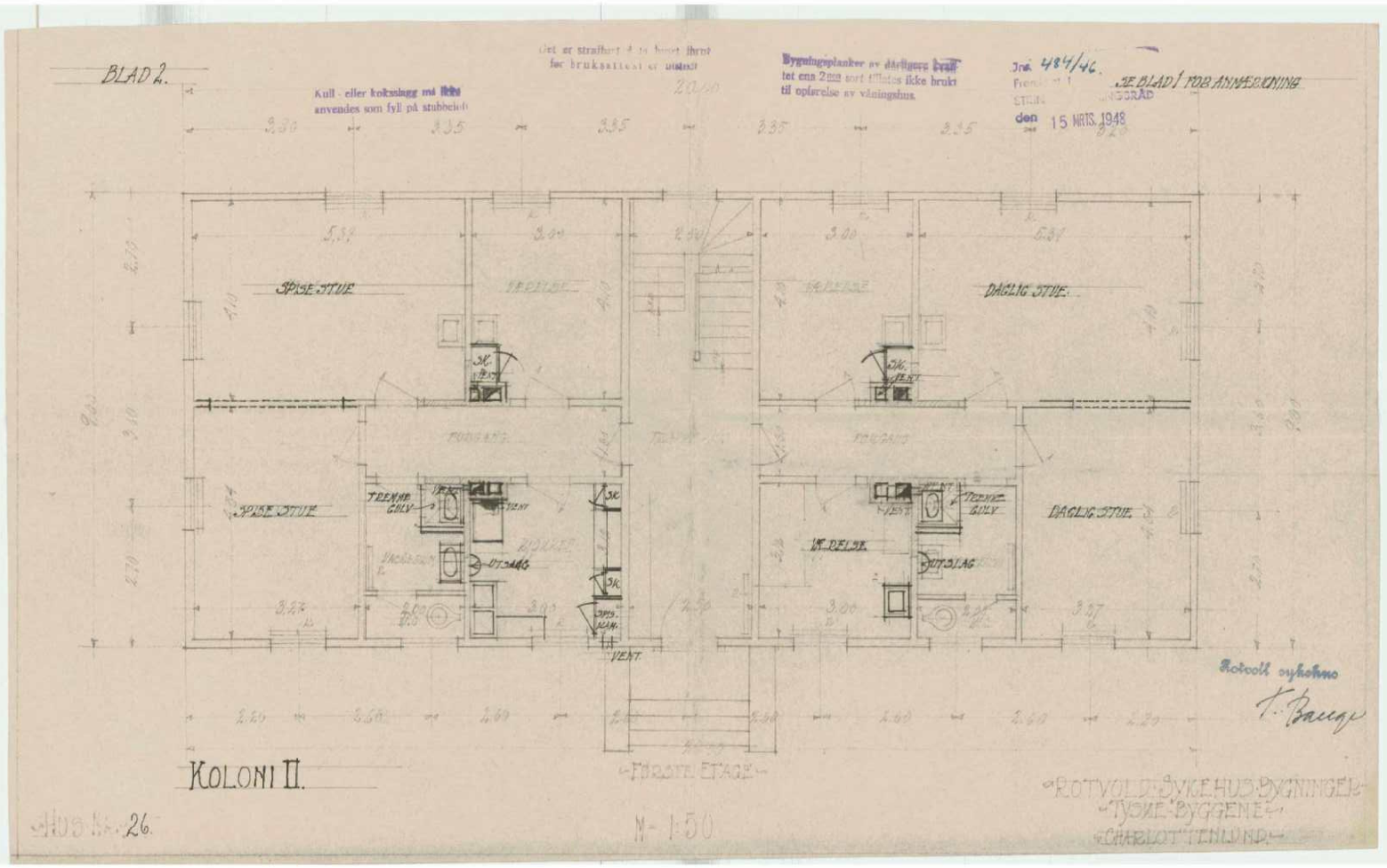
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

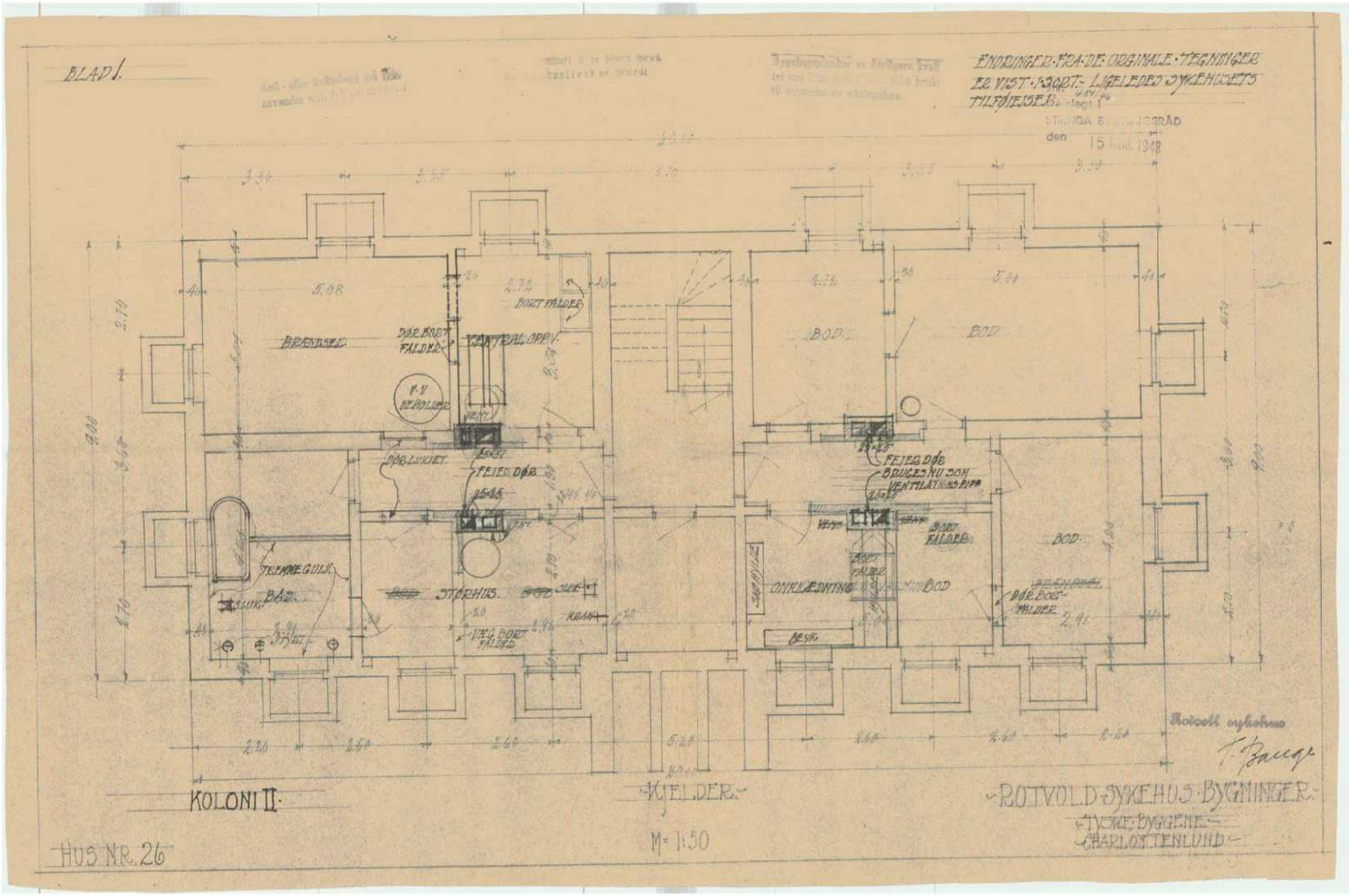
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret


BLAD 6.
15 MAI 1919
Rotvoll sykehus
T. Baugø
SYD-FACADE
SAMME FOR BEGGE SIDER
TVERS SNITT
KOLONI II
HUS NR. 26.
M = 1:50
ROTVOLD SYKEHUS BYGNINGER
TYSKE BYGGENE
CHARLOTTENLUND


BLAD 4.
15 MAI 1919
LOFT BOD
LOFT BOD
OPLAGS-RUM
OPLAGS-RUM
LOFT BOD
LOFT BOD
Rotvoll sykehus
T. Baugø
KOLONI II
LOFT ETAGE
HUS NR. 26.
M = 1:50
ROTVOLD SYKEHUS BYGNINGER
TYSKE BYGGENE
CHARLOTTENLUND


BLAD 3.
Kull- eller koksskigg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft
Det er straffbart å ta bruk ihvert før brukstillatelse er utstedt
Byggingsplanker av dårligere kvalitet enn 2mm tykt tillates ikke brukt til opførelse av våningshus
Jnr. 484/46
den 15 MARS 1948
VÆRELSE
TRAPPEHUS
TRENING GULV
UTSLAG
Rotvoll sykehus
T. Bauge
KOLONI II.
ANDEN ETAGE
HUS Nr. 26.
M=1:50
ROTVOLD SYKEHUS BYGNINGER
TYSKE BYGGENE
CHARLOTTENLUND


BLAD 2.
Kull- eller koksskigg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft
Det er straffbart å ta bruk ihvert før brukstillatelse er utstedt
Byggingsplanker av dårligere kvalitet enn 2mm tykt tillates ikke brukt til opførelse av våningshus
Jnr. 484/46.
SE BLAD I FOR ANMERKNING
den 15 MARS 1948
SPISE STUE
DAGLIG STUE
VÆRELSE
TRENING GULV
UTSLAG
VENT
Rotvoll sykehus
T. Bauge
KOLONI II.
FØRSTE ETAGE
HUS Nr. 26.
M- 1:50
ROTVOLD SYKEHUS BYGNINGER
TYSKE BYGGENE
CHARLOTTENLUND



96

Strinda Bygningsvesen

Attest nr.. 2830.
Byg.jnr.. 484/46..

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Charlottenlund, hus nr. 2 og 3 nemlig 2 etsj. hybelhus

hvilket eieren ~~heres~~ Rotvoll Sykehus har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den 2 JUNI 1949

Brunn

Strinda Helseråd jnr.

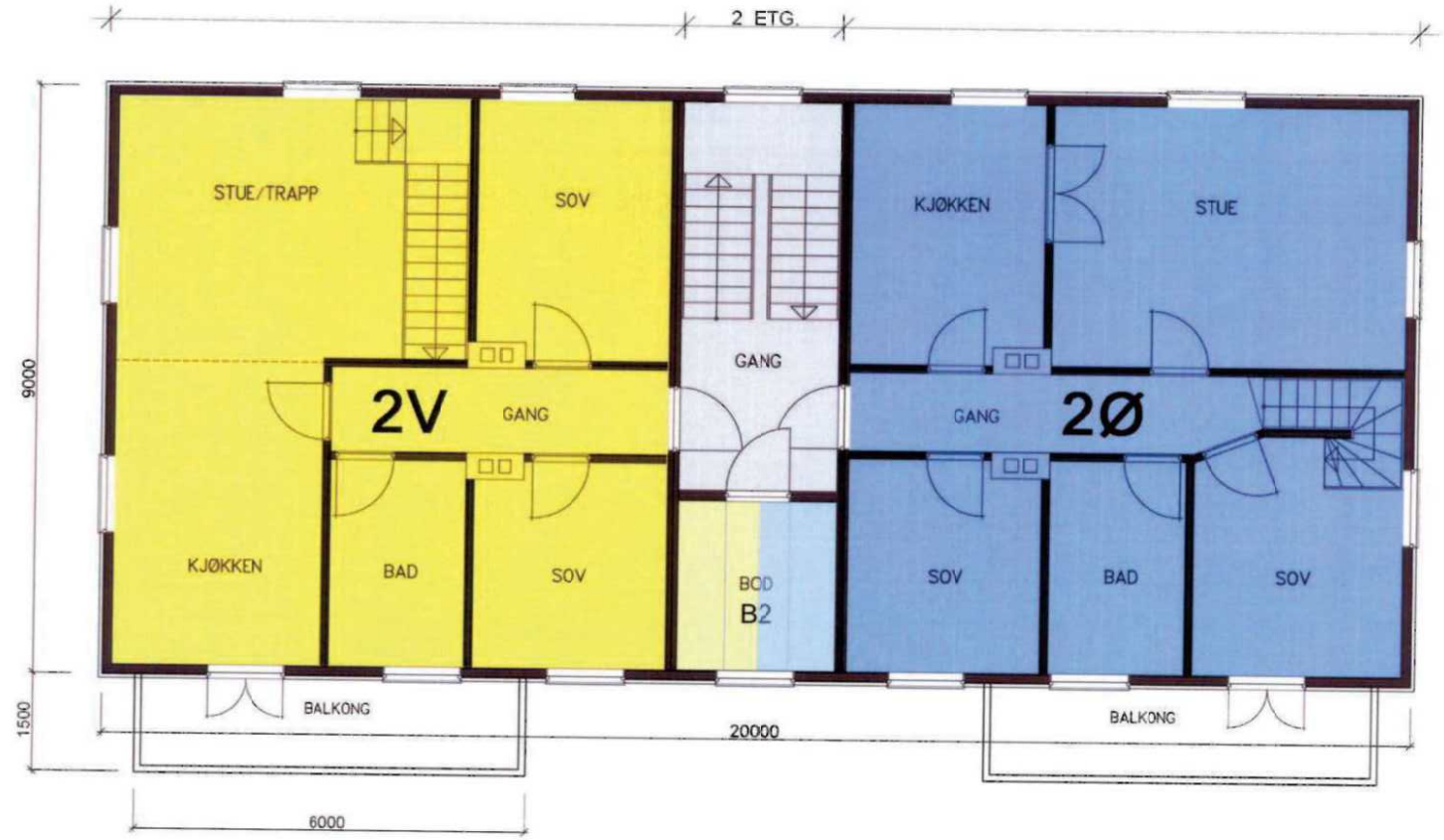
Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

I orden.

Strinda Helseråd den 11/6 - 1949

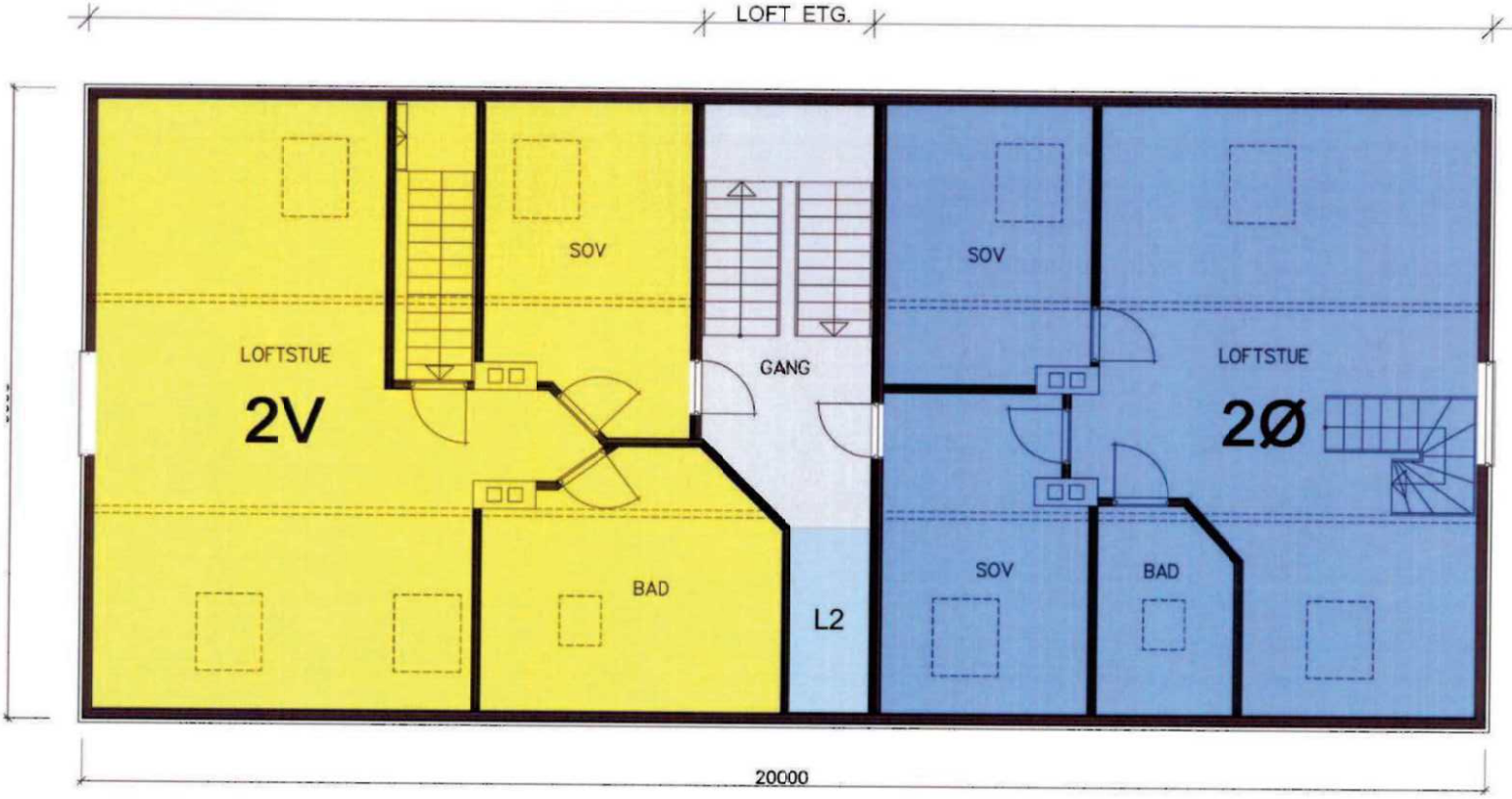
Erling Strømsheim

Saknr. 11/27681 - Hans Collinsvei 11



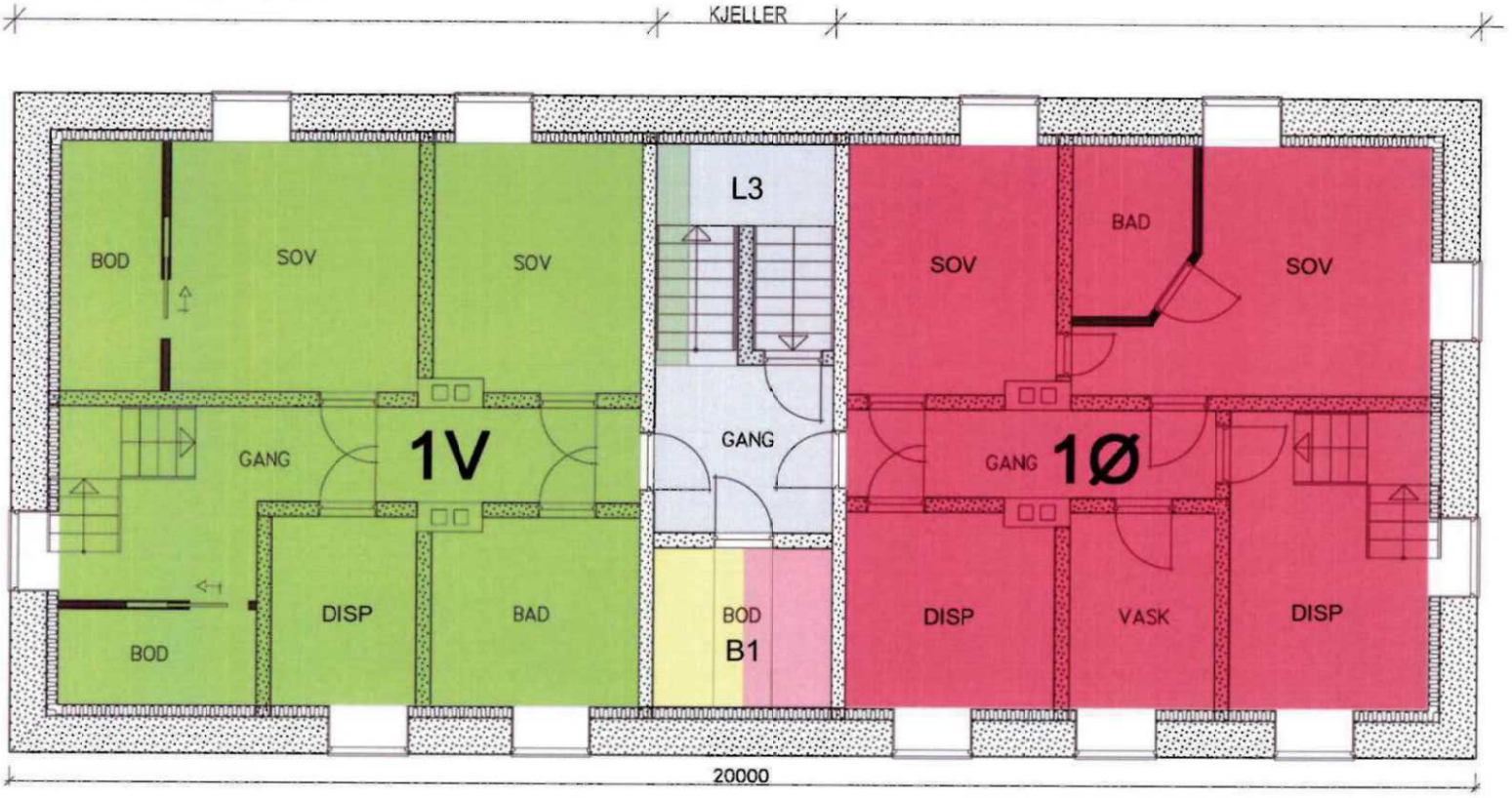
Fellesareal
Hoveddel 1V
Tilleggsdel 1V
Hoveddel 1Ø
Tilleggsdel 1Ø
Hoveddel 2V
Tilleggsdel 2V
Hoveddel 2Ø
Tilleggsdel 2Ø

Saknr. 11/27681 - Hans Collinsvei 11

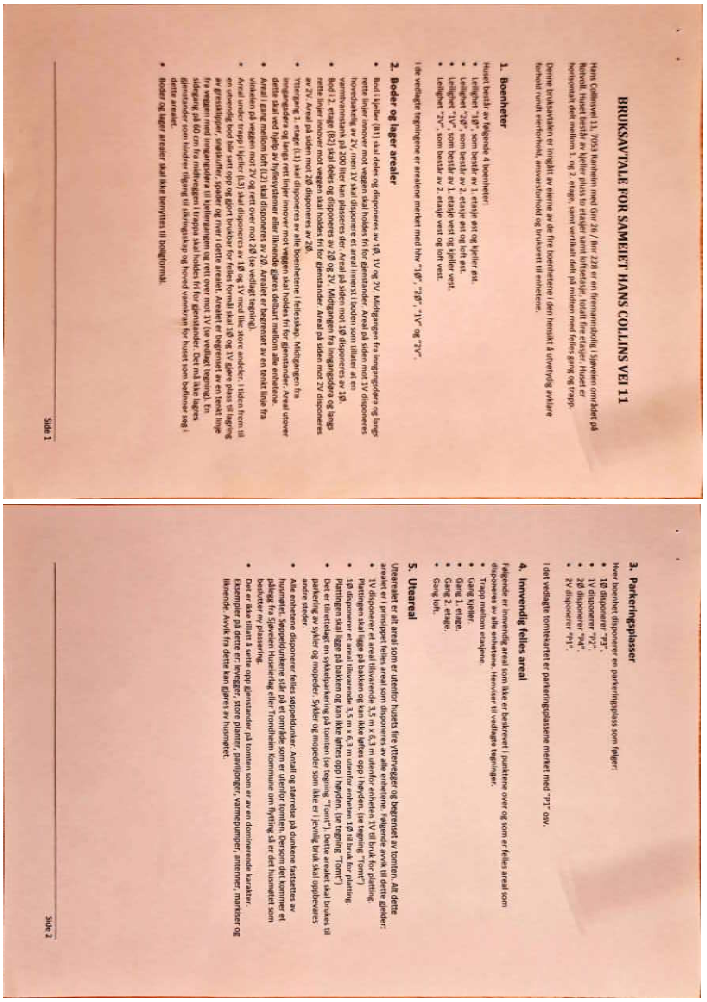


Fellesareal
Hoveddel 1V
Tilleggsdel 1V
Hoveddel 1Ø
Tilleggsdel 1Ø
Hoveddel 2V
Tilleggsdel 2V
Hoveddel 2Ø
Tilleggsdel 2Ø

Saknr. 11/27681 - Hans Collinsvei 11



Fellesareal
Hoveddel 1V
Tilleggsdel 1V
Hoveddel 1Ø
Tilleggsdel 1Ø
Hoveddel 2V
Tilleggsdel 2V
Hoveddel 2Ø
Tilleggsdel 2Ø



BRUKSAVTALE FOR SAMEIET HANS COLLINS VEI 11

Hans Collinsvei 11, 7053 Ranheim med tilhørende gnr/bnr: 228/ er en [illegible] beliggende på [illegible] Ranheim. Huset består av kjeller pluss to etasjer samt loftsetasje. Huset er [illegible] horisontalt delt mellom 1. og 2. etasje, samt vertikalt delt på midtmur med felles gang og trapp.

Denne bruksavtalen er inngått av eiere av [illegible] i den hensikt å [illegible] forholdet mellom eiendelene, eiernes/brukernes og fellesarealet til eiendelene.

1. Boenheter

Huset består av følgende 4 boenheter:

- Leilighet "1Ø", som består av 1. etasje øst og kjeller øst.
- Leilighet "2Ø", som består av 2. etasje øst og loft øst.
- Leilighet "1V", som består av 1. etasje vest og kjeller vest.
- Leilighet "2V", som består av 2. etasje vest og loft vest.

I de vedlagte tegningene er enhetene merket med hhv. "1Ø", "2Ø", "1V" og "2V".

2. Beder og lager arealer

- Bod i kjeller (B1) skal deles og disponeres av 1Ø, 1V og 2V. Adkomsten fra inngangsdøren og bort til nette bøyer innover mot veggen skal holdes fri for gjenstander. Arealet på siden mot 1V disponeres [illegible] bod 2. etasje (B2) skal deles og disponeres av 2Ø og 2V. Adkomsten fra inngangsdøre og bort til nette bøyer innover mot veggen skal holdes fri for gjenstander. Arealet på siden mot 2V disponeres av 2V. Arealet på siden mot 2Ø disponeres av 2Ø.
- Trappegang 1. etasje (L1) skal disponeres av alle boenhetene i fellesskap. Adkomsten fra inngangsdøren og bort til nette bøyer innover mot veggen skal holdes fri for gjenstander. Arealet rundt [illegible] dette skal ved hjelp av fellesstemmer eller ihvertfall gjøres delbart mellom alle enhetene.
- Arealet i gamle mellom loft (L2) skal disponeres av 2Ø. Arealet er bestemmet av en tenkt linje fra vinkelen på veggen mot 2V og rett over mot 2Ø (se vedlagt tegning).
- Arealet under trappa i kjeller (L3) skal disponeres av 1Ø og 1V. Adkomsten fra inngangsdøren og bort til nette bøyer innover mot veggen skal holdes fri for gjenstander. Arealet på siden mot 1V disponeres av 1V. Arealet på siden mot 1Ø disponeres av 1Ø. Arealet er bestemmet av en tenkt linje fra veggen mot inngangsdøre til kjellerrommet og rett over mot 1V (se vedlagt tegning). En [illegible] på 60 cm fra midtveggen i trappa skal holdes fri for gjenstander. Det må ikke lagres [illegible] som hindrer tilgang til sikringsskap og hoved-vannkran for huset som befinner seg i [illegible].
- Boder og lager arealer skal ikke benyttes til beboelsesformål.

3. Parkeringsplasser

Hver boenhet disponerer en parkeringsplass som følger:

- 1Ø disponerer "P3".
- 2Ø disponerer "P4".
- 1V disponerer "P1".
- 2V disponerer "P2".

I det vedlagte tomtekartet er parkeringsplassene merket med "P#" ov.

4. Innvendig, felles areal

Følgende er innvendig areal som ikke er beskrevet i punktene over og som er felles areal som disponeres av eiendommens beboere, herunder vi vedlagte tegninger:

- Trapp mellom etasjene.
- Gang 1Ø/BH.
- Gang 1. etasje.
- Gang 2. etasje.
- Gang loft.

5. Uteareal

Uteområdet er det areal som er utenfor husets ytre yttervegger og begrenset av tomten. All dette uteområdet er felles areal som disponeres av eiere/brukere av boenhetene i fellesskap, med følgende unntak:

- 1V disponerer et areal tilsvarende 3,5 m x 6,3 m utenfor enhetens 1V til bruk for plantinger. Plantingen skal ligge på bakken og kan ikke løftes opp i høyden. (se tegning "Tomt")
- 1Ø disponerer et areal tilsvarende 3,5 m x 6,3 m utenfor enhetens 1Ø til bruk for plantinger. Plantingen skal ligge på bakken og kan ikke løftes opp i høyden. (se tegning "Tomt")
- Det er kun tillatt å sette opp gjenstander på bomten som er av en dominerende karakter. Eksempler på dette er drivhus, store planter, plenslanger, varmepumper, antenner, mørtetter og liknende. Avvik fra dette kan gjøres av hjemmelet.
- Alle enhetene disponerer felles søppeldunker. Antall og størrelse på dunkene fastsettes av hjemmelet. Søppeldunkene står på et avmerket sted på tomten. Dersom det kommer et påbud fra [illegible] Trondheim kommune om flytting så er det hjemmelet som bestemmer ny plassering.

6. Vedlikehold og ansvarsforhold

Prinsippet som skal følges er at areal skal vedlikeholdes av den/de enhetene som disponerer arealet.
Følgende presiseringer gjøres til dette grunnprinsippet:

- Tak, grunnmur og ytre vegger av huset er et delt ansvar mellom alle boenhetene.
- Vinduer/dører inn til boenheter er boenhetens ansvar.
- Vinduer/dører inn til boder og lager areal er boenhetene som disponerer boden/lager arealet sitt ansvar.
- Vinduer/dører inn til felles areal er et delt ansvar mellom alle boenhetene.
- Vedlikehold og utbedringer som innebærer fasadeendringer skal gjøres i henhold til formingsrettlederen for området. Slike endringer må godkjennes av husmøtet før de kan påbegynnes.
- Vedlikehold av vann/avløp fordeles slik:
  1. Rør fra offentlig nett og inn til huset er et delt ansvar mellom alle boenhetene.
  2. Vannmåler/hovedstoppekran i kjelleren er et delt ansvar mellom alle boenhetene.
  3. Rør fra hovedstoppekran til stoppekran for den enkelte leilighet er et ansvar som tillegger den enhet som mottar vann fra disse rørene. Fra og med den enkelte enhets stoppekran tillegges ansvaret den enkelte enhet.
  4. Ansvar for avløp følger samme prinsipp som for vann slik at den/de enhetene som bruker de enkelte deler av rørsystemet også tillegges vedlikeholdsansvaret. Avløp som går fra hver enkelt leilighet og til felles rør er et ansvar som tillegges den enkelte enhet. Ansvar for avløp som går i en enhet men som kun brukes av en annen enhet tillegges den enheten som bruker avløpet.
- Alle enhetene er pliktige til å opprettholde en temperatur over fryspunktet slik at innvendige rør ikke fryser.
- Hovedsikringsskap i kjelleren er et delt ansvar mellom alle boenhetene. Ledningsnett ut fra dette sikringsskapet tillegges den enkelte enhet. Ledningsnett i felles arealer og arealer som disponeres av flere enn en enhet tillegges de enhetene som disponerer arealet.
- Dersom en enhet gjør vedlikehold/arbeider på strøm/vann/avløp som angår den enkelte enhet, må både direkte og eventuelle indirekte kostnader dekkes av enheten som har initiert arbeidet. Et eksempel på indirekte kostnad er nødvendige bygningsarbeider i fellesarealer som følge av arbeider på strøm-/vann-/avløps- nettet.
- Brannsentral med sensorer er et delt ansvar mellom alle boenhetene. En hver utbygging/montering av nye sensorer må godkjennes av husmøtet.
- Vedlikehold av utearealet er et ansvar som tillegges den/de enhetene som disponerer utearealet (se punkt 5).
- Snømåking, hekkeklipping, trappevask, beskjæring av trær og busker, gjødsling og klipping av gressplen er et delt ansvar mellom alle boenhetene. Arbeidsbyrden skal fordeles så likt som mulig mellom enhetene.
- For å få en jevn rutine på vedlikehold av felles areal skal det gjennomføres en vår- og høst-dugnad. Husmøtet bestemmer arbeidsplan for dugnadene. Enhetene er pliktige til å stille med minst en arbeidsfør person på disse dugnadene. Manglende deltakelse på en dugnad medfører et gebyr påløpende en halv månedlig fellesinnbetaling, for tiden kr 750,-.
- Private utlegg i forbindelse med vedlikehold av felles arealer vil bli refundert så lenge det er rimelig/fornuftig. Tvilstilfeller avgjøres av husmøtet.
- Vedlikehold skal gjøres til minst mulig sjenanse for beboerne i huset.

7. Fellesutgifter

- Hver boenhet innbetaler et månedlig beløp til en felles konto for huset. Dette beløpet skal dekke følgende utgifter:
  a) Kommunale avgifter.
  b) Eiendomsskatt.
  c) Forsikring av bygningsmassen (innboforsikring dekkes ikke).
  d) Utgifter til vedlikehold og utbedringer av areal som deles av alle enhetene.
  e) Bredbånd
- Beløpet er satt til kr 1.508,- for enhetene 1V, 1Ø og 2V. Enheten 2Ø betaler kr 1.171,-. Årsaken til at beløpet ikke er likt er at 2Ø dekker utgiften til bredbånd.
- Beløpet kan endres av husmøtet.
- Strøm til lys i gangene, utelampe på veggen, alarm og bredbånds router fordeles i private sikringsskap slik det er koblet per i dag. Ingen økonomisk kompensasjon gjøres til de enkelte enhetene for dette.

8. Data, telefoni og kabel tv

- Huset har fiber tilknytning fra NTE. Via dette har 2Ø tegnet abonnement på bredbånd. Dette bredbåndet distribueres ut til 1V. 1Ø og 2Ø via en normal nettverkskabel. Denne delingen er gjort etter avtale med NTE. Regningen for bredbåndet betales av 2Ø som dermed får et lavere månedlig beløp for innbetaling til felleskonto. 2Ø kan når som helst velge å trekke seg fra dette opplegget. Endring av dette opplegget besluttes av husmøtet.
- Huset har via fiber tilknytning fra NTE tilgang på kabel tv. Huset er også tilknyttet Canal Digital som tilbyr kabel tv og fast telefon. Det er opp til den enkelte enhet å benytte seg av disse tilbudene.

9. Utleie

- Det er tillatt å leie ut enheten sin.
- Det er ikke tillatt å leie ut deler av enheten sin. Avvik fra dette kan gis av et enstemmig husmøte for maksimalt ett år av gangen.
- Dersom en leietaker bryter reglene i denne bruksavtalen gjentatte ganger, kan husmøtet bestemme at utleieforholdet skal opphøre.
- En enhet kan ikke selges med utleiemulighet.
- Det kan til enhver tid kun være ett utleieforhold per enhet.
- En leietaker kan ikke leie hele eller deler av enheten videre til en annen leietaker (fremleie). Avvik fra dette kan gis av et enstemmig husmøte for maksimalt ett år av gangen.

10. Besluttende organ

- Husmøtet er Hans Collinsvei 11's besluttende organ.
- I husmøtet har hver boenhet 1 stemme.
- Husmøte skal avholdes minst en gang per år.
- En boenhet kan utover dette når som helst kalle inn til et husmøte for å få behandlet en sak. En innkalling skal som et minimum inneholde følgende punkter:
  a) Foreslått dato for husmøtet. Denne datoen skal være minst 2 uker frem i tid fra dato for utsendelse av innkallingen.
  b) Beskrivelse av sak(er) som ønskes tatt opp i husmøtet.
- For at husmøtet skal være beslutningsdyktig må samtlige boenheter være representert.
- En enhet kan gi fullmakt til en person som således kan stemme på vegne av denne enheten i husmøtet.

- Dersom en enhet ikke stiller på husmøtet skal det sendes en ny innkalling der ny dato for husmøtet skal være minst 2 uker frem i tid fra dato for utsendelse av den nye innkallingen. Dersom den samme enheten ikke stiller på dette husmøtet heller så vil husmøtet være beslutningsdyktig dersom de 3 øvrige enhetene stiller. I en slik situasjon der kun 3 av 4 enheter stiller så kan husmøtet ikke fatte beslutninger som berører punkt 1 og 2 i denne avtalen.
- Det skal skrives referat fra husmøtet som leveres alle andelseiere for signering. Referatet skal beskrive dato for husmøtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble tatt opp og hva som ble besluttet. Et signert referat er å anse som bindende for alle andelseiere.
- Saker som krever enstemmighet:
  a) Endringer av disposisjonsrett (ref. punkt 1, 2, 3, 4 og 5)
  b) Godkjenning av utleie (ref. punkt 9)
  c) Vedtak som innebærer et økonomisk utlegg til nødvendig vedlikehold for å sikre verdiene i sameiet og som for den enkelte andelseier overstiger kr 10.000,-.
- Saker som krever flertall (3 av 4 stemmer):
  a) Alle andre saker som ikke krever enstemmighet.

11.Annet

- Husmøtet velger en av andelseierne til å være økonomisjef. Økonomisjefen har følgende oppgaver:
  a) Administrere en felles bankkonto.
  b) Sørge for at husets bygningsmasse til enhver tid er forsikret og at alle andelseiere kjenner til vilkårene for forsikringen.
  c) Betale kommunale avgifter og andre regninger som skal dekkes av felles kontoen.
  d) Betale ut penger til andelseiere som har hatt private utlegg i forbindelse med vedlikehold av felles areal.
  e) Gi husmøtet en økonomisk status en gang per år.
- Inngåelse av avtaler på vegne av sameiet med tredje part som f.eks. håndverkere kan ikke gjøres av enkelte andelseiere uten at det foreligger en beslutning med en kostnadsramme fra husmøtet.
- Ytterdøren til huset skal holdes lukket om natten men ikke låses. Den enheten som evt. setter døren permanent åpen har ansvar for å lukke den etter at dagen er omme.
- Dersom en enhet benytter flagget så har denne enheten ansvar for å ta ned igjen flagget etter at dager er omme.
- 2V og 2Ø skal gjøre vedlikehold og renhold på en slik måte at det ikke faller ned avfall eller andre ting på vinduer, plattinger og liknende.
- Dersom en enhet ønsker å ha et festlig lag som vil medføre et økt støynivå så skal nabovarsel sendes til alle andre enheter i huset.

12.Ved salg av en enhet

- Denne bruksavtalen følger eiendelen i sameiet.
- Dersom en andelseier selger enheten sin så er han forpliktet til å informere kjøper(e) om denne avtalen samt fremlegge en avtale for signering av kjøper(e).
- Nye andelseiere er bundet av denne avtalen.
- En andelseier som ønsker å selge sin enhet skal informere om, og gjøre tilgjengelig for potensielle kjøpere følgende dokumenter:
  a) Formingsrettlederen for Sjøvegen Huseierlag av Eileen Garmann Johansen, datert 1996.
  b) Presiseringer til formingsrettlederen gitt av Sjøvegen Huseierlag, datert 07-04-2005.
  c) Retningslinjer for oppføring av boder av Eileen Garmann Johansen og besluttet godkjent av generalforsamlingen 11-04-2002.
  d) Denne bruksavtalen.

13.Andelseiere

Andelseiere 1V:
Oliver Andre Skisland, f. 190872 og Kristin Sandmark f. 220174

Andelseier 1Ø:
Egil Galaaen Gjølme, f.270867

Andelseiere 2V:
Thomas Henriksen, f. 28061969 og Elisabeth Silseth, f. 020872

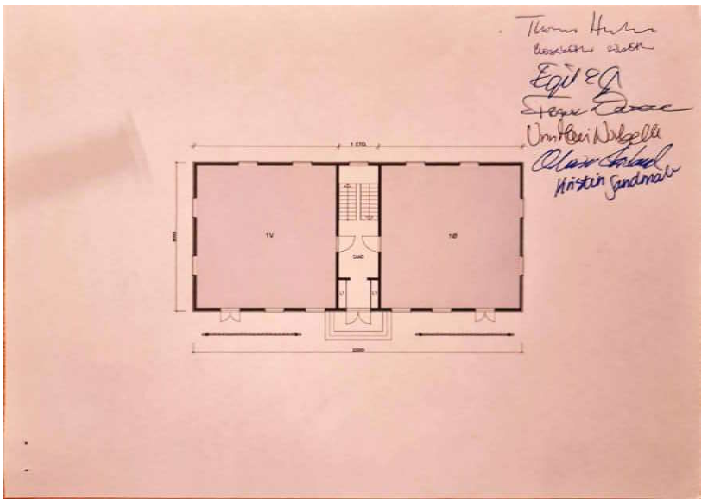
Andelseiere 2Ø:
Frank Asbjørn Norbeck, f. 12021967 og Unn-Mari Olsrød Norbeck, f. 24121966

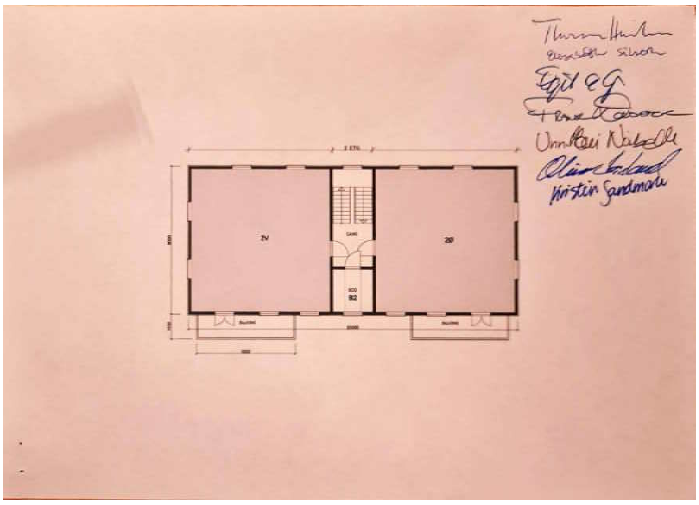
Denne avtale er utferdiget i 4 – fire – eksemplarer der hver andelseier beholder ett eksemplar

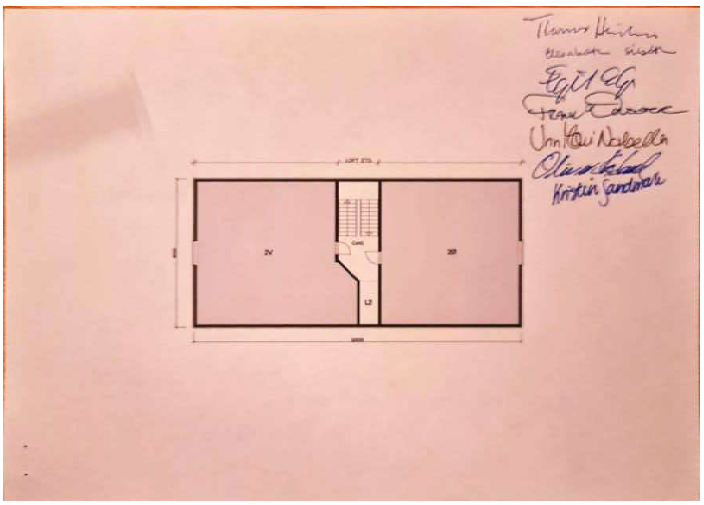
Hans Collinsvei 11, 28/6-2010

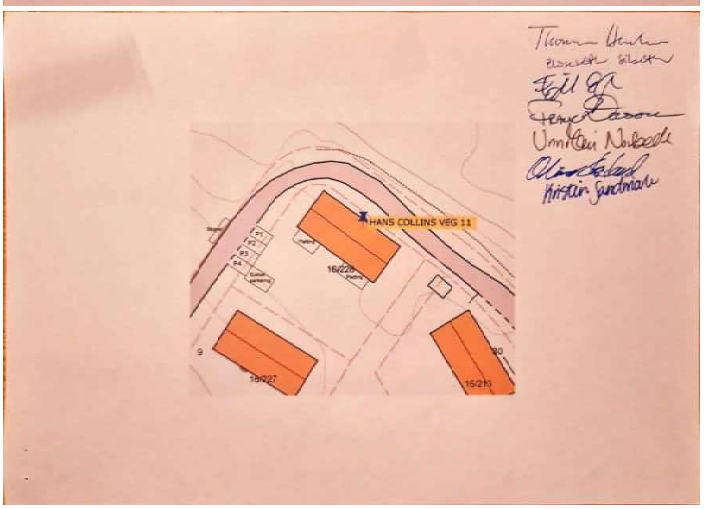
1Ø 1V

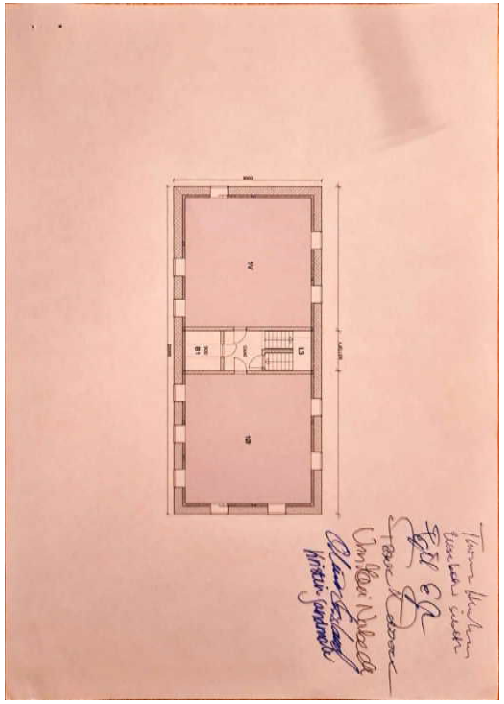
2Ø 2V








HANS COLLINS VEG 11



74

Ingrid Ellen Cecilia Carstedt

Hans Collins Veg 11
7053 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Yaser Raffea	BYGG-23/82732 oppgis ved alle henvendelser		07.09.2023

Hans Collins veg 11, godkjent oppføring felles bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/228/0/1, 16/228/0/2, 16/228/0/3, 16/228/0/4
Bygningsnummer:	182130435
Hjemmelshaver:	Elisabeth Silseth
Hjemmelshaver:	Jochen Köhler
Hjemmelshaver:	Karin Tøssebro Berg
Tiltakshaver:	Ingrid Ellen Cecilia Carstedt

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
saksbehandler

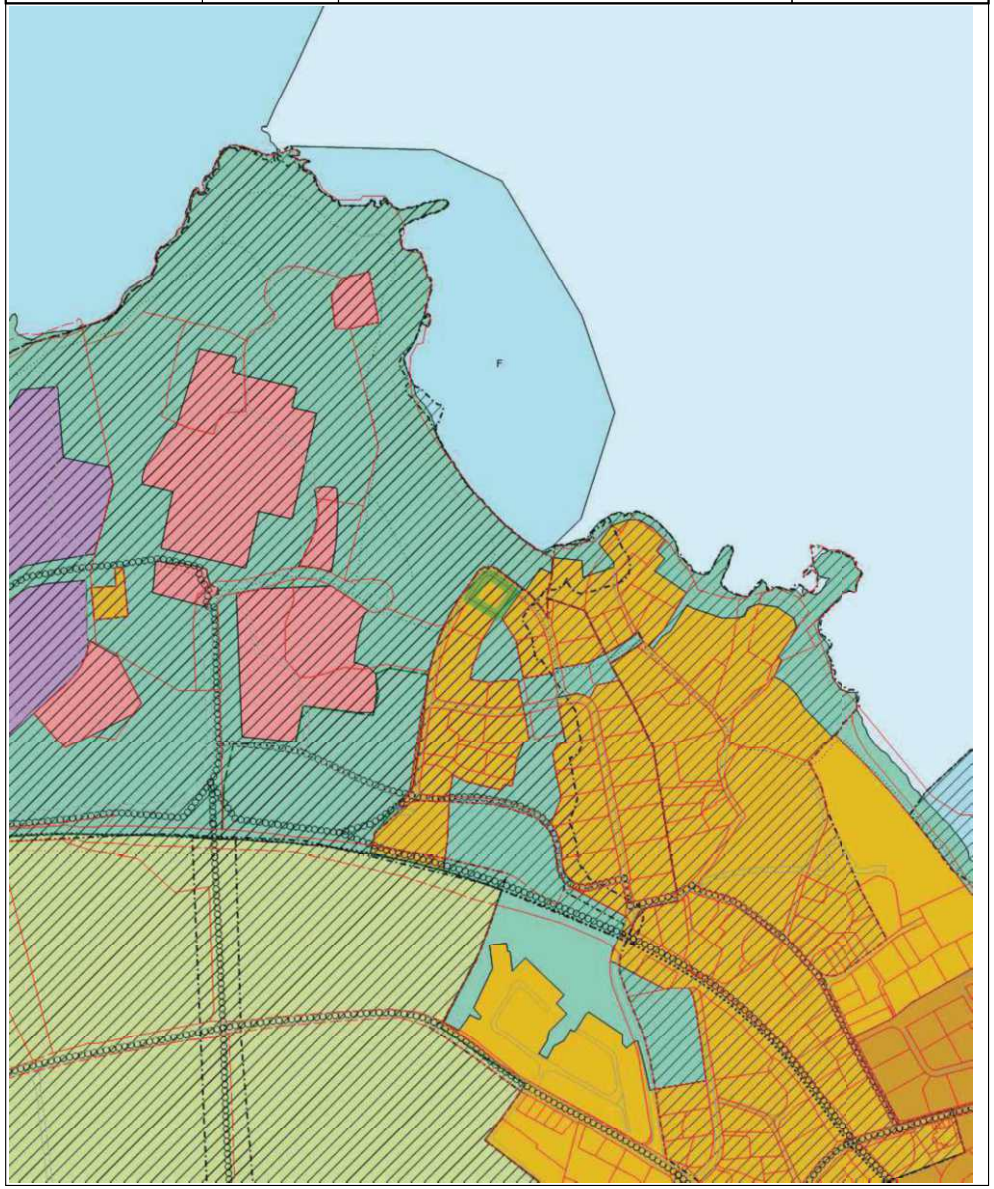
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 228	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Collins veg 11 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

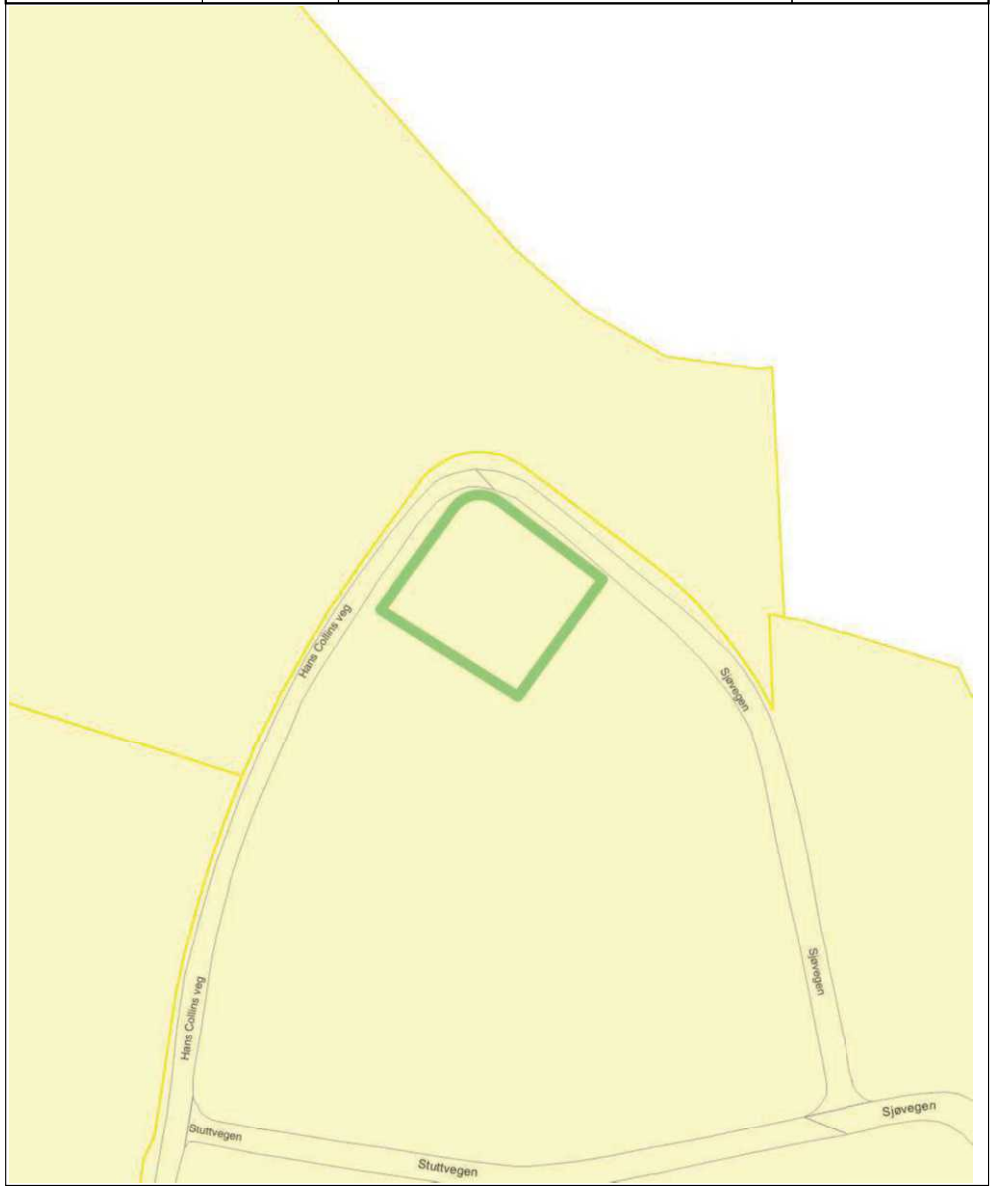
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Byggesone 3
- Blå/grønnstruktur
- Naturområder
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 228	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Collins veg 11 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

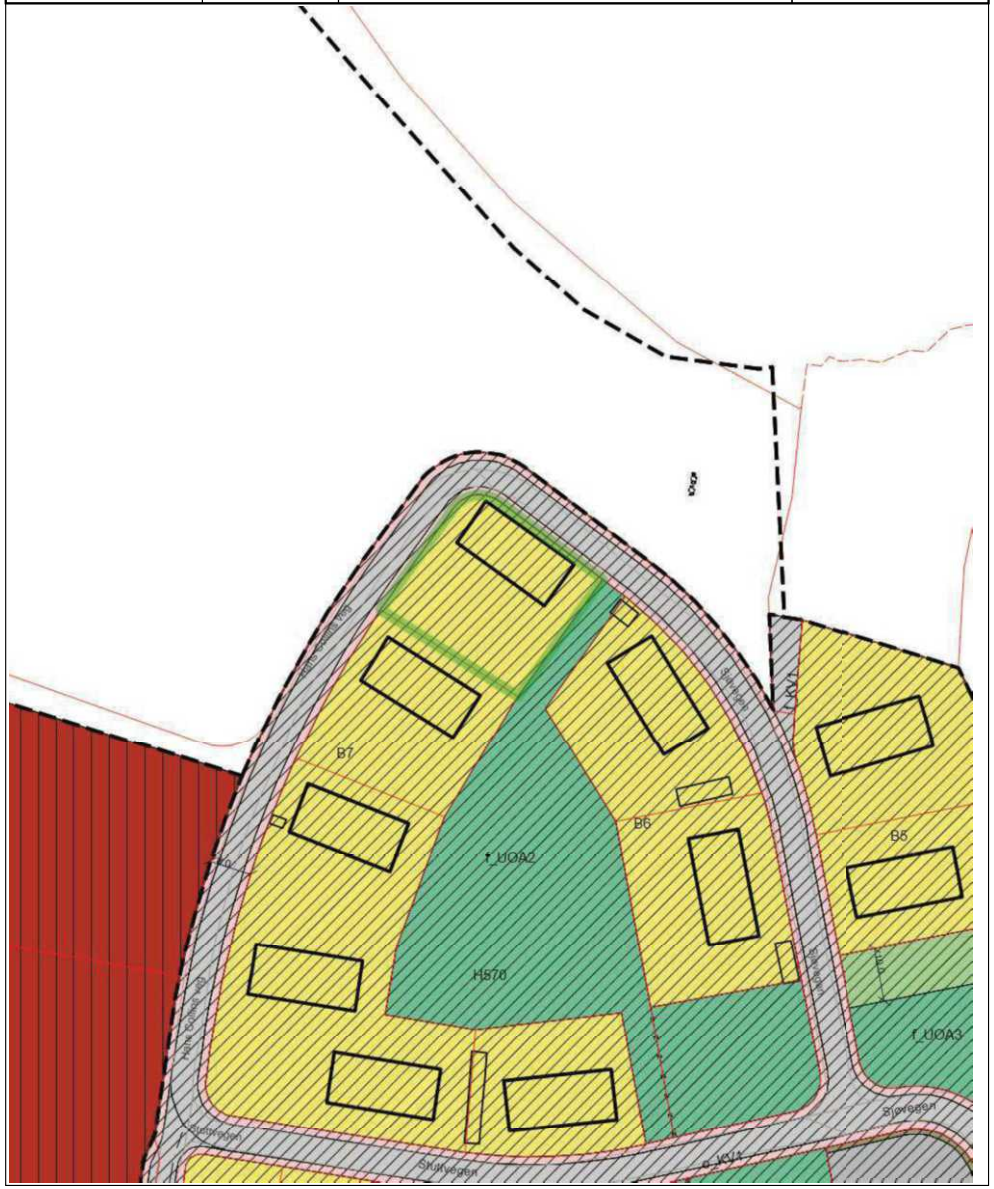
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 228	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Hans Collins veg 11 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Almennyttig formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20110002
Arkivsak: 11/51863

Detaljregulering av Sjøvegen-området
Reguleringsbestemmelser
Sluttbehandling

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.06.2013
Dato for godkjenning av bystyret : 29.08.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 18.11.2011, senest endret 05.06.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
  - Uteoppholdsareal
  - Renovasjonsanlegg

- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Trasé for jernbane
  - Parkering

- Grønnstruktur
  - Turveg
  - Friområde

- Hensynssoner
  - Sikringssone frisikt (H140)
  - Sone med angitt særlig krav til infrastruktur (H410)
  - Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø (H560)
  - Sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø (H570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Areal merket o_ i feltnavn på plankartet skal være offentlig.

3.2 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og

støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

3.4 Graving og disponering av masse som følge av søknadspliktige tiltak iht. plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

3.5 Før det startes graving i området skal undersøkes om det er indikasjoner på nedgravde krigsetterlatenskaper.

3.6 Områdets åpenhet skal bevares for å sikre barns lek. Avgrensninger mellom eiendommene i form av hekk eller gjerde tillates ikke.

3.7 Utebelysning i området skal være parkmessig og tilpasset fotgjengere.

3.8 Støyskjerming kan anlegges som vist på plankartet. Plassering og utforming av skjermen skal skje i samråd med Jernbaneverket.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 <u>Boligfelt B1-B10</u>

På tomter med vist omriss av bebyggelse som skal bevares, viser plankartet maksimal utnyttelse. Det kan tillates etablert boder, som skal utformes og plasseres etter anbefalinger i formingsrettlederen, etter søknad og tillatelse fra kommunen.

4.2 <u>Boligfelt B9 og B10</u>

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates etablert maks fire boligenheter per bygning.

Bebyggelsen skal ha en lengde på 20,0-21,0 meter og en bredde på 9,0-10,0 meter.

Bygningene skal ha saltak med samme form og takvinkel som bolighusene i B8 og skal ha mønet i samme retning som bygningskroppens lengderetning.

Mønehøyden på bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde 33,5 innenfor B9 og kotehøyde 30,0 innenfor B10.

Balkonger tillates utkraget maks 1,5 meter ut fra fasade. Disse skal formgis i tråd med formingsrettlederen.

Materialbruk i bebyggelsen skal være lik eksisterende bebyggelse innenfor B1-B8, og fargebruk skal være i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Høyde på mur eksponert over terreng skal være maksimum 70 cm.

Minimum 50 % av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

219100/13

4.3 Uteoppholdsareal f_UOA1 - F_UOA3
Areal merket f_ UOA1 - f_UOA3 i feltnavn på plankartet skal brukes til uteoppholdsareal og felles lekeplass for alle eiendommer innenfor planavgrensningen. Parkering tillates ikke innenfor F_UOA1 – f_UOA3.

Redskapsbod for Sjøvegen huseierlag tillates flyttet eller reetablert innenfor f_UOA1. Plassering av redskapsboden skal ikke være til hinder for bruken av området.

4.4 Renovasjonsanlegg f_RA
Areal merket f_RA skal benyttes til avfallshåndtering for boligene innenfor B9-B10.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsareal og veganlegg skal utformes helhetlig, med en materialbruk tilpasset bebyggelsen.

5.2 Parkering skal skje på f_P1, f_P2 og innenfor B1-B8. Parkering langs veg tillates kun i egne parkeringslommer.

5.3 Parkeringsplass f_P1 skal være felles for boligene innenfor B1-B8.

5.4 Parkeringsplass f_P2 skal være felles for boligene innenfor B9 og B10. Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 2 biloppstillingsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig. Minimum 2 av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 m og en lengde på minimum 5 m. Det kan bygges tak over biloppstillingsplassene så lenge taket integreres i skråningen. Faste installasjoner innenfor f_P2 tillates ikke plassert nærmere enn 1,0 meter fra formålsgrensa mellom f_P2 og f_KV2.

5.5 f_KV1 er atkomstveg for eiendommen 16/16.

5.6 Felles kjøreveg f_KV2 skal være felles for boligene innenfor B9 og B10.

5.7 Det tillates oppført parkeringskjeller under bestemmelsesområde #1 og f_P1. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle en gjennomsnittlig jordoverdekking på 80 cm innenfor #1. Parkeringskjelleren skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

5.8 Eiendommen 16/412 skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 o_Fri skal være offentlig friområde. Plan for skjøtsel skal godkjennes av kommunen.

6.2 o_Turveg skal være offentlig turveg. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 H140 Sikringssone frisikt
I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer 0,5 meter over ferdig terreng. Trær tillates innenfor frisiktsoner så framt de ikke hindrer sikten.

7.2 H410 Sone med angitt særlige krav til infrastruktur
Innenfor sonen H410 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg uten tillatelse fra ledningseier.

7.3 H560 Sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø
Innenfor hensynssonen skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

7.4 H570 Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø
Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for bebyggelsens eksteriørkarakter skal forelegges antikvarisk byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg.

Bygninger som angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Bebyggelsen kan vedlikeholdes og utbedres under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, materialvalg og detaljdimensjonering opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig form.

Det kan tillates innsetting av loftsvinduer i henhold til anbefalinger i formingsrettlederen.

Nødvendig rømmingsveg kan etableres fra kjellervinduene i henhold til anbefalinger i formingsrettlederen.

Balkonger kan etableres under forutsetning av at krav i formingsrettlederen følges. Detaljering skal være enhetlig og i overensstemmelse med eksisterende detaljdimensjonering.

Utbedrings- og ombyggingsarbeider skal samordnes for hvert hus.

Fargesetting av all bebyggelse skal foregå i henhold til anbefalinger i formingsrettlederen og i samråd med byantikvaren.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Det skal etableres et sikkerhetsgjerde på minimum 1,8 m høyde langs jernbanesporet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Gjerdet skal oppføres mellom overgangsbro for Sjøvegen i øst og overgangsbru for gangveg i vest. Endelig plassering/avslutning av gjerdet avklares ved befaring sammen med Jernbaneverket.

8.2 Kjøreveg o_KV3 og fysisk fartsdempende tiltak på o_KV3 skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak i felt B9-10 etter plan- og bygningsloven § 20-1. Eksisterende bjørkeallé langs Hans Collins veg som må hugges for å bygge o_KV3 skal erstattes av ny allé før det gis brukstillatelse for byggetiltak i felt B9-B10.

8.3 Felles kjøreveg f_KV2 og f_P2 skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak i felt B9-10 etter plan- og bygningsloven § 20-1.

8.4 Dagens midlertidige adkomst til Hans Collins veg 1 A og C skal stenges for gjennomkjøring når o_KV1 åpnes for biltrafikk til B9-10.

8.5 Søknad om rammetillatelse for B9 og B10 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.6 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i felt B10 etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal eksisterende redskapsbod flyttes eller oppføres på nytt med samme dimensjonering. Ny plassering skal være innenfor f_UOA1, og skal skje i samråd med Sjøvegen huseierlag og etter søknad og tillatelse fra kommunen.

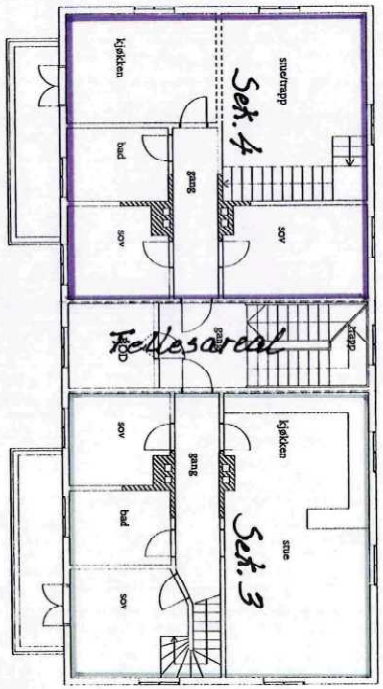
VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Formingsrettleder for Sjøvegen-området

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
29/8-13 ,sak B nr. 116/13
Rita Ottervik
ordfører
Tild Hamre
formannskapssekretær

219100/13



Plan 2.etg.

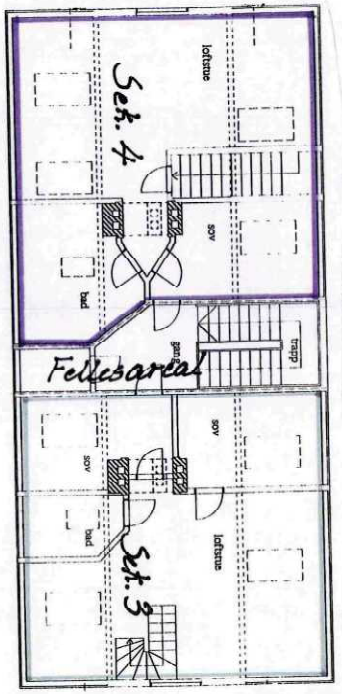


Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 228
Seksjon nr.: 3-4
Felles

side 4

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Plan loft



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 228
Seksjon nr.: 3-4
Felles

side 5

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

HANS COLLINS VEG 11

Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Rotvoll stasjon Linje R60, R70	**8 min** 0.6 km
Nedre Charlottenlund Linje 20, 54, 106	**9 min** 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**9 min** 6.6 km
Trondheim Værnes	**26 min**

SKOLER

Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.) 162 elever, 12 klasser	**4 min** 0.3 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.) 73 elever, 7 klasser	**5 min** 0.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	**23 min** 1.9 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 486 elever, 27 klasser	**6 min** 2.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	**23 min** 1.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	**5 min** 0.4 km
Cissi Klein videregående skole	**21 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

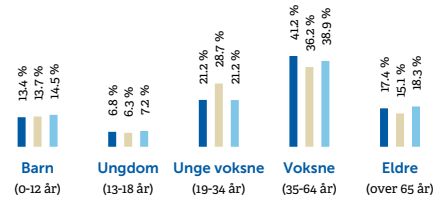
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Charlottenlund/Rotv...	2 799	1 365
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Montessoribarnehagene Trondheim (0-... 47 barn	**5 min** 0.4 km
Steinerbarnehagen Rotnissen (1-5 år) 54 barn	**7 min** 0.5 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 84 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Charlottenlund	**12 min**
Coop Extra Grilstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**14 min** 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

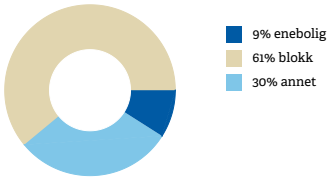
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

SPORT

Steinerskolen balløkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Hasselbakken/Grilstad, ballløkke Ballspill	**10 min** 0.8 km
Impuls Treningssenter Grilstad	**14 min**
Fresh Fitness Lade Arena	**19 min**

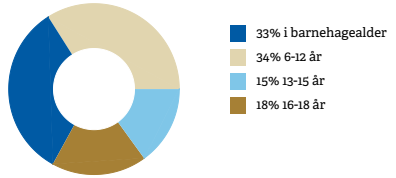
BOLIGMASSE



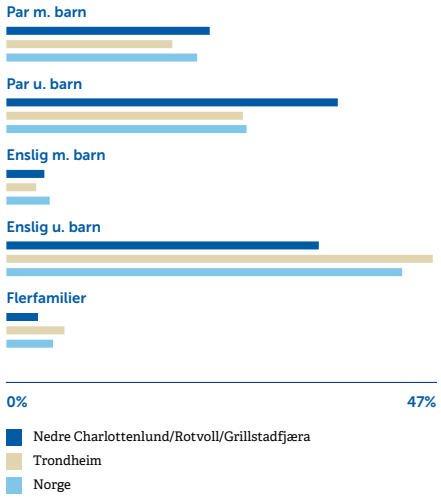
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**14 min**
Vitusapotek Ranheim	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260096 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Hans Collins veg 11, 7060 Charlottenlund.
Gnr. 16, Bnr. 228, Snr. 3, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260096
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.05.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no