

Velkommen til

Hørløcks veg 2 A, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hørløcks veg 2 A
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 690 000,-	**BRA/BRA-i**	70 / 70 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 699 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	383 406,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 082 902,-	**Byggeår**	1962
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 619,-	**Etasje**	2

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 svært flott 3-roms leilighet beliggende på populære Charlottenlund.

Leiligheten må sies å ha en av de aller beste beliggenhetene i området, da den ligger i 2. etasje med endebeliggenhet. Dette gjør at du får to ekstra vinduer med fjordutsikt, i tillegg til et herlig lysinnslipp som bidrar til en lett og luftig atmosfære. På den vestvendte balkongen nyter du glimrende solforhold fra ca. kl. 13:00 til solnedgang på sommerstid.

Leiligheten ble vesentlig oppusset i 2024 og byr på en gjennomgående moderne standard. Leilighetens kvaliteter blir bekreftet i takstmannens rapport, så her gjør du deg et trygt kjøp. Alle leiligheter som har behov har rett på fast parkeringsplass, og om man har elbil sørger borettslaget for at man får plass med lademulighet. Rikelig med lagringsplass i tre kjellerboder.

Borettslaget ble utvendig renovert i 2007 og 2016 med bl.a nye vinduer og etterisolering. Piperør fornyet i 2023 og rørfornying gjennomført i 2025

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Arealeffektiv leilighet som er lett å møblere
- To gode soverom
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer og mye skap- og benkeplass
- Delikat bad med flislagte flater og stor dusjnisje
- Felleskostnadene inkl. bl.a TV-pakke, internett (fiber) og kommunale avgifter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Borettslaget er tilknyttet sikringsfond
- Flere dagligvarebutikker og busstopp i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser til studieinstitusjoner, Solsiden og Midtbyen

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Hørløcks veg 2 A, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 21 i BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE, org.nr. 848718742, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 073 406,-
Prisantydning	kr	3 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	383 406,-
Omkostninger	kr	9 496,-

Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 082 902,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 090 802,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 619,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 569
Felleskostnad avdrag 704
Felleskostnad driftsdel 3 507
Tilleggsytelser: Tillegg utvidelse av balkong 129
Tillegg vask 77
Tillegg elektroniske fellesavtaler 633
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 42 497 574,- pr 16-02-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517320799, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 16.02.2026: 7 005
Andel av saldo: 63
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2043)
Flytende rente

Lånenummer: 90517320780, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.79% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 16.02.2026: 3 809
Andel av saldo: 34
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2055)
Flytende rente

Lånenummer: 16369583879, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 286
Saldo per 16.02.2026: 42 497 574
Andel av saldo: 383 309
Første termin/første avdrag: 16.01.2025 (siste termin 16.12.2049)
Flytende rente

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 7 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.

Antall soverom
2

Eierform
Andel

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Borettslaget leier ut 27 garasjer og ca 95 parkeringsplasser. Alle leiligheter som har behov har rett på én fast parkeringsplass. Ved tildeling av garasje-/parkeringsplass betales omkostninger til TOBB.

Lading av El-bil/Hybrid:
Det er etablert infrastruktur for lading av elbil på et stort antall plasser, og ved behov vil dette tilbudet utvides. Kontakt styret for å få tildelt plass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 313, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbukser.

Byggeår
1962 ifølge takstmann.

Innhold
Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Disponerer 3 boder i kjeller.

Standard
Entré (6,3m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Porttelefon. Røykvarsler.

Bad (5,2m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt smartpanel i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innbygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnreding med plane fronter. Laminert treplate med toppmontert servantskål og 1-greps blandebatteri. Veggintegrert speil og belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Naturlig avtrekk via veggventil.

Kjøkken (10,9m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kullfilterventilator. Det er etablert komfyrvakt, varmtvannstank og automatisk lekkasjestopper.

Stue (22,0m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Vedovn. Teleuttak. Utgang til veranda.

Soverom 1 (10,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Soverom 2 (10,3m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Beliggenhet
Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Charlottenlund. I nærområdet finnes grøntarealer, lekeplasser, idrettsanlegg, restaurant, kafe, frisør og legekontor. Kort vei til Prix med post i butikk, Bunnpris og Rema 1000. Området betegnes som rolig og trafikkstille, samtidig som det er kort vei til sentrum og de fleste fasiliteter. Kort vei til de fleste studiesteder, enten på sykkel eller via buss. Området ansees som svært barnevennlig, med flere barnehager og skoler rett i nærheten. Charlottenlund videregående skole ligger også rett i nærheten. Fine oppvekstsvilkår for de minste med et bredt tilbud innenfor idrett og fritidsaktiviteter.

Kun et lite steinkast til bussholdeplass med hyppige avganger, samt kort vei til bussholdeplass hvor flybuss passerer. Utbyggingen av veinettet med bl.a. Strindheimtunellen og nye E6 har gitt området et godt løft og enklere adkomst til bl.a. Trondheim sentrum.

I korte avstander fra leiligheten finner vi fine turområder. Gangavstand ned til sjøkanten, hvor man har bla. både Rotvollfjæra og Hasselbakkfjæra samt flere flotte badestrender langs Ladestien. Kort vei er det også til Estenstadmarka, et populært utfartsområde for mange både sommer og vinter.

Adkomst
Følg Jakobsliveien opp fra Skovgårdkrysset, ta av tredje vei til høyre som er Hørløcks veg. Følg skilting til nr. 2A

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller. Leiligheten ligger i byggets andreetasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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 er utstedt ferdigattest for utskifting av balkonger den 22.06.2010

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 01.11.1962

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 og vedfyring.

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende tettbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig. Dette følger av planid: r0235b, r0188a.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 944 170,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 776 680,-.

Andel felles formue
kr 45 088,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 16-02-2026

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
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Mari T. Husdal og Morten Hermo

Heftelser og servitutter
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. 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:
- Opprinnelig separat toalettrom og bad/vaskerom er slått sammen til ett rom.
- Mellomgang er innlemmet i dagens bad.
- Dør til bad er flyttet til dagens entré.
- Dør mellom kjøkken og bad/vaskerom er avblendet.
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.

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 (Srom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Utdrag fra Borettslaget Skovgård Søndre - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 8 095 973
Sum driftskostnader: -6 467 253
DRIFTSRESULTAT: 1 628 720
ÅRSRESULTAT: -268 754

Utdrag fra Borettslaget Skovgård Søndre - Balanse 2024
Sum anleggsmidler: 19 240 045
Sum omløpsmidler: 12 341 293
SUM EIENDELER: 31 581 338

Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere, kan styret dispensere fra den generelle regel.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 26 628 (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, tilretteleggingshonorar, 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. 2.093,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.545,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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 AS - Erik Mellevold)
- Fotograf (Nonstad Foto AS - Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) 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 02-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Veranda
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Kjøkken - 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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?: 2024 Firmanavn: Kvarsnes Service AS, Berg & Wigum AS Beskrivelse av arbeidet: Opparbeid av helt nytt baderom Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Gammelt soilsluk fjernet og erstattet med Joti Purus sluk. Våtromsplater på vegg, hjørnemansjetter og rør/slukmansjetter i alle våtsoner og membran på alle vegger og gulv.

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

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?: 2025 Firmanavn: Aqua Rørservice AS Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying.

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?: 2024 Firmanavn: Berg & Wigum AS Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser lagt fra sikringsskap til kjøkken og bad, nye stikkontakter og lysbrytere.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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 02.03.26
- Egenerklæring datert 17.03.2026
- Energiattest
- vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap 2024
- Protokoll ordinært årsmøte 2025
- Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025
- Innkalling ekstraordinært årsmøte 2025
- Byggegodkjente tegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 1962
- Ferdigattest datert 2010
- Reguleringsplaner m/bestemmelser

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




















Sone
30






















MMSUNG





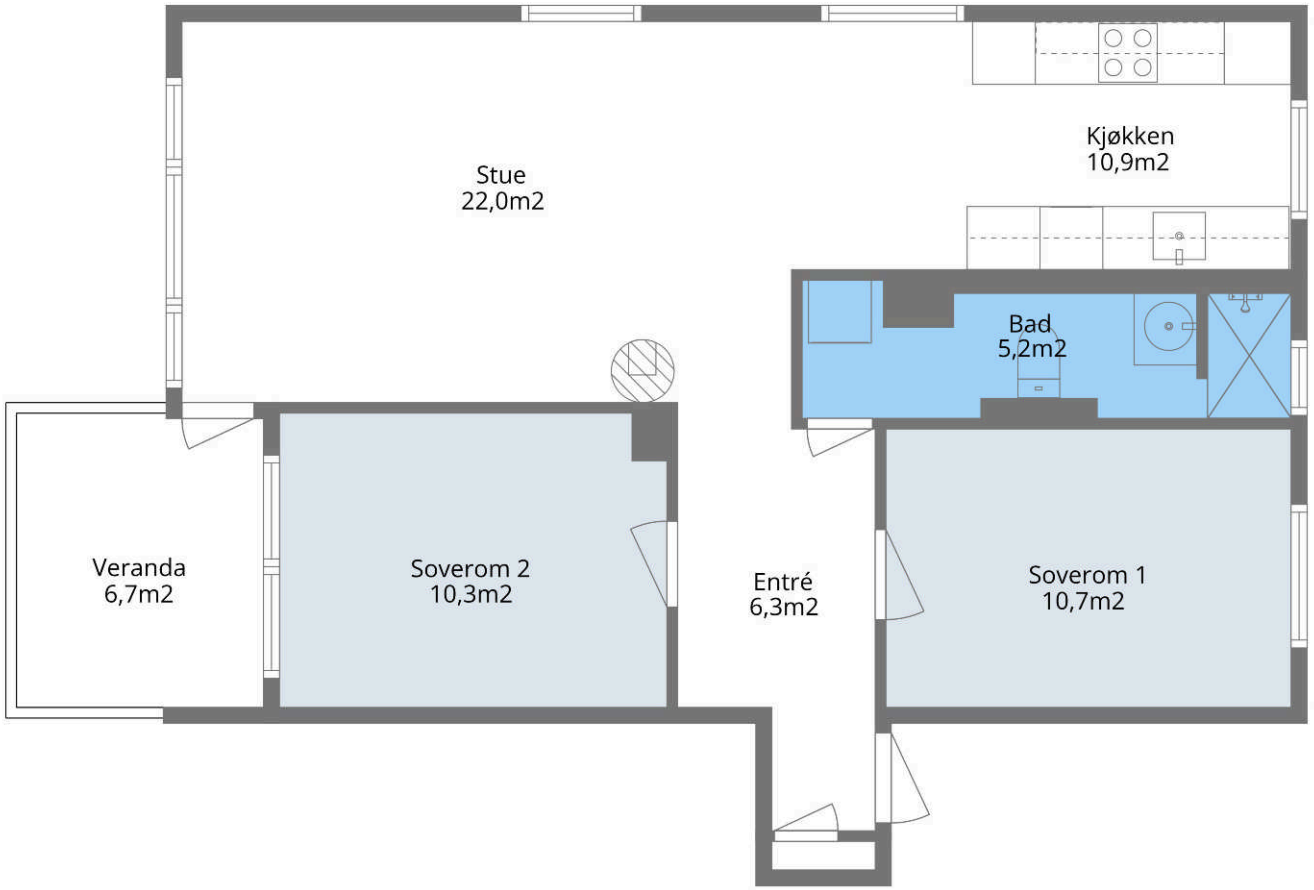







55
54
53

Plantegning

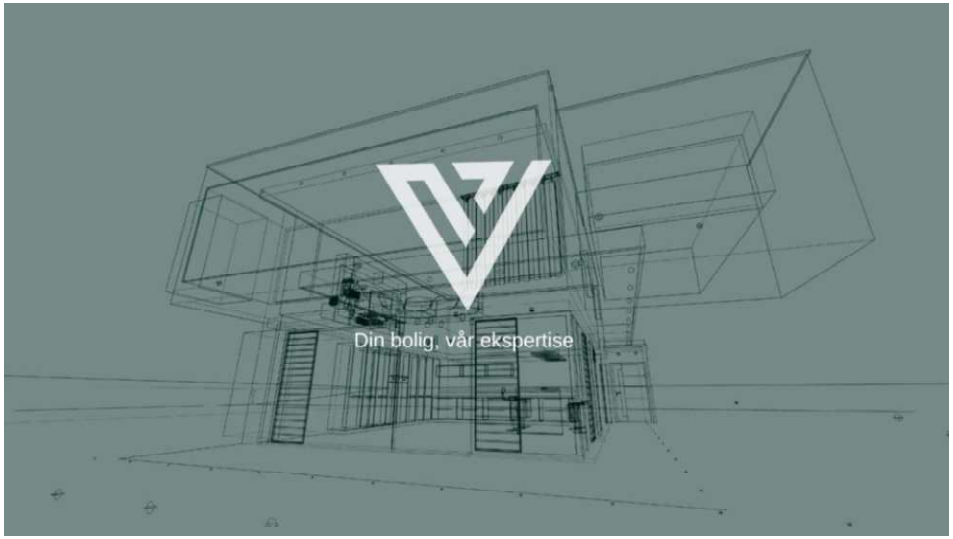


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje
Hørløcks veg 2A , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 313
Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1590 **Referansenummer:** RL3584

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.

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, brannceller 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.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hørløcks veg 2A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 313
5001 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller. Leiligheten ligger i byggets andreetasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (6,3m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Porttelefon. Røykvarsler.

Stue (22,0m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Vedovn. Teleuttak. Utgang til veranda.

Soverom 1 (10,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Soverom 2 (10,3m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,2m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt smartpanel i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innbygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnreding med plane fronter. Laminert treplate med toppmontert servantskål og 1-greps blandebatteri. Veggintegrert speil og belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Naturlig avtrekk via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (10,9m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kullfilterventilator. Det er etablert komfyrvakt, varmtvannstank og automatisk lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Fordelerskap.
Komfyrvakt.
Automatisk lekkasjestopper.
Porttelefon.
Teleuttak.
Varmtvannstank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2. etasje

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

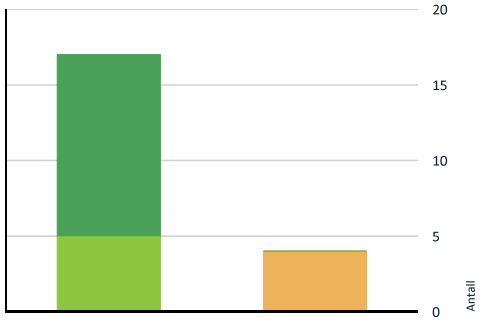
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig separat toalettrom og bad/vaskerom er slått sammen til ett rom.
- Mellomgang er innlemmet i dagens bad.
- Dør til bad er flyttet til dagens entré.
- Dør mellom kjøkken og bad/vaskerom er avblendet.
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og veranda som disponeres av gjeldende objekt. 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 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 2. etasje

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veranda Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra kjøkkeninnredningen og 2 meter ut på stuegulvet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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.

- Rekkverket på verandaen er under dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. (TIB)

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 1962. 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. Utvendig vedlikehold og utskiftninger hører til borettslagets fellesansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/verandadør

Leiligheten har vinduer/verandadører med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 2/3-lags isolerglass som er datert 2005 og 2015. Utvendig vinduskarmer er i hovedsak inndekt med lakkerte aluminiumbeslag. (Dette gjelder ikke inntrekt vinduer mot veranda).

TG 1 Entrédør

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikklakkert glatt utførelse av ukjent alder.

TG 2 Veranda

Veranda er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn. Bjelkelaget er platekledd og tekket med membranduk hvor overflatevann blir ført til renne/nedløp i front. Gulvet er oppforet og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i malt treverk. Tilkomst via stue.

I henhold til opplysninger i kommunal info/byggesak er konstruksjonen fornyet og påbygd i 2006.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tettesjikt/membranduk bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Konstruksjoner som er innfestet i vegglivet har i tillegg erfaringsmessig høyere skadefrekvens og skadene kan ofte være skjult over lengre tid. Det anbefales derfor jevnlig tilsyn av overflater utvendig, samt ved overganger og i underliggende konstruksjon. I tillegg er det viktig at avrenning renses regelmessig, for å hindre større og unødvendige vannansamlinger.

Verandaer hører under felles ansvar i borettslag. For full vedlikeholdshistorikk, fremtidige vedlikeholdsplaner og informasjon rundt eieransvar. må styret i borettslaget kontaktes.

Hørløcks veg 2A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 313
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har oppgraderte overflater ved totalrenovering av leiligheten i 2024. 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

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/kjøkken og i soverom 2.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra kjøkkeninnredningen og 2 meter ut på stuegulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på øvrige flater, og avviket er ansett som ubetydelig for brukervennligheten slik leiligheten fremstår.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har pipe fra byggeår som er beslått med pipehatt i foliert/lakkert metall over yttertaket. Pipeløpet er rehabilitert med røykrør i stål. Sotluken er plassert i kjeller og vedovn fra 2024 i stuen.

TG 0 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra 2024.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er totalrenovert av innleide håndverkere med ferdigstillelse i 2024. Det er fremlagt bildedokumentasjon på oppbygningen av rommets skjulte konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og fabrikkmalt smartpanel i himling.

Tilstandsrapport

Til orientering er det etablert vindu i uegnet materiale i dusjsonen. Vinduet og omramminger må derfor holdes under jevnlig tilsyn. Som jevnlig tiltak må det påregnes overflatebehandlinger av utsatt materiale. Ved en fremtidig renovering av rommet og/eller vindu bør det vurderes vannbestandig materiale på vindu og omramminger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 29mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra 2024 i plast med klemring i metall. Smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innbygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnreding med plane fronter. Laminert treplate med toppmontert servantskål og 1-greps blandebatteri. Veggintegrert speil og belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres naturlig via ventil på vegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut i det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og minimere risiko for redusert inneklima og større fuktbelastninger i rommet. Det kan imidlertid foreligge retningslinjer fra borettslaget som hindrer dette, og anbefalte tiltak må derfor avklares med styret før eventuell gjennomføring.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

I tillegg er i all hovedsak tilstøtende konstruksjoner i støpt betong, sett bort fra tidligere døråpninger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Hørløcks veg 2A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 313
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra totalrenoveringen av leiligheten i 2024 og er utført i regi av tidligere eier.

Rommet fremstrå med laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt, varmtvannstank og automatisk lekkasjestopper.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk via skapmontert kullfilertventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk ut i det fri for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og minimere risiko for redusert inneklima. Det kan imidlertid foreligge retningslinjer fra borettslaget som hindrer dette, og anbefalte tiltak må derfor avklares med styret før eventuell gjennomføring.

Avtrekk med kullfilter kan fungere tilfredsstillende dersom filterbytte og service utføres i henhold til leverandørens anvisninger. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for unødvendig fuktbelastninger på nærliggende bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra 2024, som er utført av innleide håndverkere. Fordelerskap er etablert bak servantinnredningen på badet. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk.

Det er kun synlige deler av vannledninger som er besiktiget.

TG 0 Avløpsrør

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

Det er nylig utført rørfornøying på felles avløpsstammer med strømpeforing inne i gamle rør. Strømpen herder og danner et nytt rør inne i de gamle rørene og skaper rør av like bra kvalitet som ved full utskifting. Arbeidet er utført på vegne av borettslaget og er ferdigstilt senhøsten 2025.

TG 1 Ventilasjon

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 0 Automatisk lekkasjestopper

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

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 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvannsforsyning fra bereder på ca. 120 liter som er plassert i kjøkkenbenken. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til avløp i oppvaskkummen. Berederen er datert 2024.

TG 0 Komfyrvakt

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.

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater og elektronisk strømmåler plassert i felles trappegang.

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 samsvarserklæring fra EL-kontroll senhøsten 2024. EL-kontrollen er utført etter NEK-400.

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

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hørløcks veg 2A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 313
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

- Rekkverket på verandaen er under dagens krav til rekkverkshøyder.

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.

- Rekkverkshøyden på verandaen tilfredsstiller kravet ved oppføringstidspunktet, og utbedring er derfor ikke påkrevd. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det likevel å oppgradere rekkverket til dagens minimumskrav på 100 cm fra terrassegulv til topp rekkverk, for å redusere risikoen for fallulykker. Før dette utbedres må styret i borettslaget kontaktes, da dette hører under felles anliggende og at det kan foreligge retningslinjer for utforming.

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

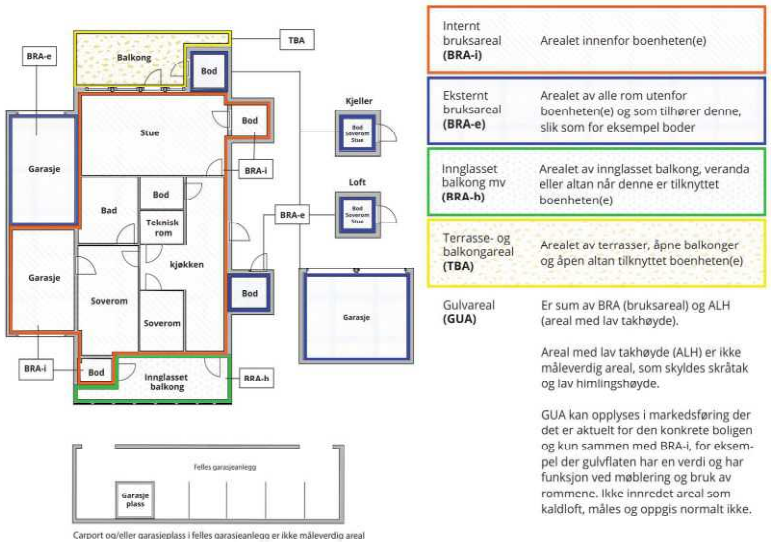
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	7
Kjelleretasje		9		9	
SUM	**70**	**9**			**7**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjelleretasje		3 boder	

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:

- Opprinnelig separat toalettrom og bad/vaskerom er slått sammen til ett rom.
- Mellomgang er innlemmet i dagens bad.
- Dør til bad er flyttet til dagens entré.
- Dør mellom kjøkken og bad/vaskerom er avblendet.
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.

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: Leiligheten er totalrenovert i 2024.

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 2. etasje	70	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Mari T. Husdal	Kunde
	Morten Hermo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	313		0	3318.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hørløcks veg 2A

Hjemmelshaver
Borettslaget Skovgård Søndre

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE	848718742			Husdal Mari Tatiana, Hermo Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.03.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		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.	Ikke gjennomgått		Nei

Hørløcks veg 2A , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 17 - Bnr 313
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Morten Hermo

Mari T. Husdal

Boligen

Hørløcks veg 2A
7058 CHARLOTTENLUND

5001-17/313/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?:** 2024
   Firmanavn: Kvarsnes Service AS, Berg & Wigum AS
   Beskrivelse av arbeidet: Opparbeid av helt nytt baderom

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

• **Ja**

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

Gammelt soilsluk fjernet og erstattet med Joti Purus sluk. Våtromsplater på vegg, hjørnemansjetter og rør/slukmansjetter i alle våtsoner og membran på alle vegger og gulv.

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

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?:** 2025
   Firmanavn: Aqua Rørservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2024
   Firmanavn: Berg & Wigum AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser lagt fra sikringsskap til kjøkken og bad, nye stikkontakter og lysbrytere

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

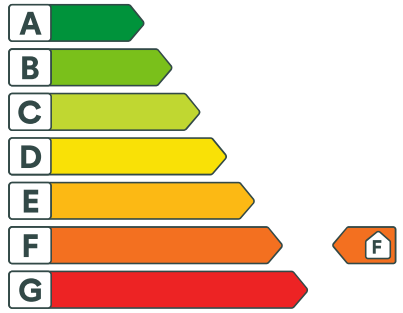
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade – for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest

F

Adresse	
Hørløcks veg 2A, 7058 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265179**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182226041**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **313**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
253,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
273,14 kWh/m²	**20 280 kWh**

Hørløcks veg 2A, 7058 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Hørløcks veg 2A, 7058 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

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 Borettslaget Skovgård Søndre org nr. 848 718 742 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.06.1961, sist endret 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Skovgård Søndre er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Ønsker en andelseier å foreta endringer eller installasjoner på utvendig fasade og arealer, skal det på forhånd søkes om godkjenning fra styret i borettslaget. Dette gjelder bl.a. montering av varmepumper, parabolantenner, oppsett av platting/terrasse, levegg, varmelampe, markiser og utelys. Samtykke forutsetter at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt (5) og (6) under, samt pkt (6) under «Andelseiers vedlikeholdsansvar».

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

(6) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

(7) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(8) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Andeler som har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder andeler i 1. etg som har fått tillatelse til å etablere platting i tilknytning til trapp fra veranda ned til grunnplan, bærer det fulle praktiske og økonomiske vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Dette omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, reparasjoner og utskifting, samt økonomisk og praktisk ansvar for de- og remontering i forbindelse med tiltak på fellesareal som er vedtatt av borettslaget. Ansvaret følger andelen og gjelder derfor også etterfølgende andelseiere av de aktuelle leilighetene.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) For skader som en andelseier er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Hvis borettslagets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

(10) Borettslaget har ila 2023 gjennomført en større rehabilitering av alle skorsteiner. For å ivareta denne investeringen, og brannsikkerheten i borettslaget, gjelder følgende:

- Det skal søkes skriftlig til styret før montering/tilkobling av ny ovn/peis.
- Det skal søkes skriftlig til styret før demontering/frakobling av ovn/peis. Dette gjelder også midlertid demontering/frakobling ifm oppussing eller annet.
- Alle tiltak tilknyttet ovn/peis/skorstein skal utføres fagmessig. Hva som skal gjøres, og hvem som skal utføre arbeidene, skal fremgå av søknader nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt å tildekke skorstein eller ildsted med brannbart materiale.
- Mislighold av ovenfor nevnte bestemmelser vil kunne medføre erstatningsansvar for skader på fyringsanlegget og annet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget refunderer inntil kr 6000,- ved skifte av gammelt soilsluk. Kvittering fra autorisert håndverker må fremlegges.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

8. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som misligh**o**ld, og kan føre til sanksjoner.

Borettslaget Skovgård Søndre - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 081 834	6 344 064	3 918 618	4 530 300
Felleskostnader kapitaldel		2 856 804	0	2 742 682	3 016 952
Inntekter garasjer		49 855	49 766	50 100	50 100
Tillegg elektroniske fellesavtaler		779 040	656 640	779 500	811 000
Andre tillegg	1	264 456	264 456	264 456	264 456
Andre driftsinntekter	2	63 984	51 177	66 340	66 340
Sum driftsinntekter		**8 095 973**	**7 366 103**	**7 821 696**	**8 739 148**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-694 818	-661 718	-720 684	-749 684
Styrehonorar		-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger		-28 955	-24 363	-11 517	-11 517
Forretningsførerhonorar		-182 626	-178 339	-182 600	-188 600
Honorar administrative tjenester		-79 991	-77 255	-78 150	-80 500
Eksterne honorar	4	-33 175	-40 355	-43 600	-13 600
Kontingent boligbyggelag		-43 550	-41 100	-44 500	-46 900
Drifts- og serviceavtaler	5	-185 675	-15 734	-70 600	-70 600
Vaktmestertjenester		-72 213	-1 563	0	0
Renholdstjenester		-61 469	-90 088	-78 000	-78 000
Løpende vedlikehold	6	-446 169	-626 213	-300 000	-300 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 534 542	-4 262 029	-200 000	-7 900 000
Elektroniske fellesavtaler		-772 416	-737 316	-779 500	-811 000
Forsikring		-568 486	-523 371	-566 000	-652 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-834 957	-652 097	-702 000	-784 000
Eiendomsavgifter		-484 949	-463 973	-499 600	-509 000
Energi, felles		-158 708	-135 512	-161 000	-161 000
Andre driftsutgifter	8	-124 556	-172 206	-132 500	-1 639 500
Sum driftskostnader		**-6 467 253**	**-8 863 231**	**-4 730 251**	**-14 156 701**
DRIFTSRESULTAT		**1 628 720**	**-1 497 128**	**3 091 445**	**-5 417 553**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		92 294	178 859	122 000	122 000
Finanskostnader		-1 989 768	-1 635 819	-1 978 852	-2 441 000
Netto finansposter		**-1 897 474**	**-1 456 960**	**-1 856 852**	**-2 319 000**
Resultat før skattekostnad		**-268 754**	**-2 954 088**	**1 234 593**	**-7 736 553**
Ordinært resultat etter skatt		-268 754	-2 954 088	1 234 593	-7 736 553
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**-268 754**	**-2 954 088**	**1 234 593**	**-7 736 553**
Disponering av totalresultat:		-268 754	-2 954 088	1 234 593	-7 736 553
Overført til udekket tap		-268 754	-2 954 088	0	0

Borettslaget Skovgård Søndre - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	17 425 820	17 425 820
Garasjer	10, 14	86 063	97 580
Maskiner	10	1 493 727	23 171
Andre anleggsmidler	10	35 087	41 830
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	199 348	199 348
Sum anleggsmidler		**19 240 045**	**17 787 750**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	33 103	28 819
Periodiserte kostnader	11	959 234	757 747
Andre fordringer	11	0	3 000
Mellomregning Klare Finans	11	138 297	109 444
Opptjente renter	11	92 294	178 859
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	11 118 365	2 235 230
Sum omløpsmidler		**12 341 293**	**3 313 099**
SUM EIENDELER		**31 581 338**	**21 100 849**

Årsmelding 2024 for Borettslaget Skovgård Søndre

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Skovgård Søndre for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Lisa Rate Schriever fra 22.05.24 til 14.11.24 (flyttet)
Leder, Heidi Løberg fra 14.11.24

Styremedlem, Kent Arve Rosvold fra 22.05.24 til 14.11.24 (flyttet)
Styremedlem, Anne Marit Bjørklid fra 14.11.24
Styremedlem, John Are Drivvold
Styremedlem, Thomas Chytra
Styremedlem, Anita Knudsen

Varamedlem, Vibeke Tolnes Olsen
Varamedlem, Alexander Haugen fra 14.11.24

Styrets arbeid i siste periode

Årets resultat før skatt ble på -268.754.
Negativ resultat skyldes i hovedsak innstallering av nytt låssystem til ca 1,3 mill. I tillegg ble kommunale avgifter 130.000 høyere enn budsjettert. Det ble brukt ca 180.000 på rydding og felling av trær samt ca 120.000 på slokkeutstyr i alle oppganger. Vi har også måttet bytte noen vindu og en balkongdør til ca kr 170.000. Det ble leid inn bistand til feiing (var uten feieaggregat) og vintervedlikehold på helg til ca 70.000.

Det ble tatt opp et lån på 9.000.000 i desember 2024 for å dekke kostnader med rørfornying og kjøp av ny hjullaster.

Disponible midler per 31.12.24 var derfor på kr 9.467.422,-

Det har vært 16 eierskifter i 2024.

Det er avholdt 1 beboermøter i forbindelse med oppstart på rørfornying og en dugnad.

Styret har avholdt 17 styremøter og behandlet ca 70 saker. Noen av de vi har brukt mest tid på er:

Rørfornying
Det var på høy tid med rørfornying i borettslaget. Synlige rør med hull byttes, og resten forsterkes med strømpe innvendig. Vaktmester og representanter fra styret har vært med i alle byggemøter, og fulgt opp beboerne sammen med utførende entreprenør Aqua Rørfornying og prosjektleder TOBB. Vi er ferdige med første runde uten vann og avløp. Styret ønsker å takke alle beboere for samarbeidet så langt. Prosjektet er estimert ferdig i juli. Levetid på de forsterkede rørene er 40-50 år.

Ny avfallsløsning - overflatecontainere
På generalforsamlingen i 2024 ble det et flertall for å gå over til overflatecontainere. Styret har siden da jobbet med å finne gode plasseringer for disse, noe som ikke har vært enkelt, da det er mange hensyn å ta: størrelse og tyngde på Trondheim Renholdsverk sine biler, svingradius på kran som skal tømme containerne, avstand fra veg, trær, lyktestolper, snødeponi etc. Containerne er nå bestilt, og vi venter på dato for levering.

Større investeringer
Det er kjøpt ny hjullaster med strøskuff og feieaggregat til ca kr 1.500.000. Hovedårsaken til bytte av maskin er driftssikkerhet. Det begynte å bli vanskelig å få tak i deler til den gamle traktoren som var over 20 år. Borettslaget har i løpet av det siste året ved flere anledninger vært uten maskin pga dette, noe som er uheldig for den daglige drifta av borettslaget.

Det er i tillegg kjøpt en sandsilo til ca 100.000. Den skal frigjøre plass til lagring av utstyr i "sandgarasjen", hvor det til nå har vært oppbevart sand.

Salg av gammel traktor.
Den gamle traktoren ble solgt gjennom Landbruksauksjonen til kr 260.000, noe som var mer enn vi hadde forventet.

Oppfølging av avvik fra vann- og el sjekk
Styret har jobbet med å lukke avvik etter siste vann- og el sjekk. Det gjenstår fremdeles noen få. Borettslaget får ikke rabatt på bygningsforsikringen før alle avvik er lukket.

Uteområdet
I løpet av året har det blitt felt flere trær og store busker på tomta vår. Dette har vært trær som enten var råtne, skadet av uvær, eller blitt til sjenanse for beboere og naboer. Vi jobber nå med en fremtidsplan som innbefatter nyplanting og vedlikehold av grøntområdet.

Telia
Borettslagets har vært uten TV2s kanaler siden 1. mars, noe som selvfølgelig er veldig beklagelig. Styret har vært i kontakt med Telia. Borettslaget har en bindingsavtale på 5 år (Telia kostet fiberen som ble lagt i 2022), noe som gjør det vanskeligere å bytte leverandør.

Alle beboere har fått 50 ekstra poeng som kompensasjon for mangelen på TV2. Noen har benyttet seg av disse og synes det er ok, andre ikke. Alternativet til ekstra poeng har vært en månedlig kompensasjon på kr 69 per andel, noe som ikke dekker kostnaden med et abonnement på TV2 Play til kr 179. Siden vi som borettslag har en felles avtale, ville de som har tatt i bruk ekstra poeng mistet disse ved en overgang til reduksjon i pris.

Styret har helt på tampen fått info om at det har kommet en lovendring i 2025 som også gir de som har bindingstid rett til å heve en avtale. Vi har dessverre ikke rukket å se mer på det, men jobber videre med saken.

Styret i Borettslaget Skovgård Søndre

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding fra driftsavdelingen 24/25.
Det har vært aktivt år med både store og små utfordringer. Noen prosjekter har blitt landet, noen er fremdeles under bearbeiding.

Oppgaver utført:

- **Innkjøp av ny hjullaster med utstyr.**
- **Salg av hjulaster, Lundberg med utstyr.**
- **Innkjøp av sandsilo.**
- **Organisert innleid av helgebrøyting i vinter.**
- **Oppfølging av Pipeprosjektet,med div ombygninger etter vanninntrenging**
- **Opplæring og omprogrammering av llock låsesystem.**
- **Rørfornying, forberedende arbeid,registrering,oppfølging og tilrettelegging samt sikring ift brann og innbrudd.**
- **Anskaffet ny tørketrommel i Kongleveien 1**
- **Innhentet info ift miljøvennlig sprøyting, og gjennomføring av dette.**
- **Brannvern:**
- **Særlig fokus på å sikre at det ikke blir ladet sparkesykler og elsykler i kjeller og fellesområder uten tilsyn.**
- **Oppsett av brannslukker i kjeller, samt merking , og montering av brannvarslere i vaskekjeller**
- **Organisert trefelling, i samarbeid med styret for å ivareta sikkerheten,samt opprydning etter stormen.**
- **Ivaretatt årlig lekeplassskontroll, med bistand av godkjent kontrollør, samt montert nye sandkasser.**
- **Ivaretatt rensing av alle taksluk, og takrenner**
- **Kontinuerlig kontakt og gjennomgang med byggingeniør far TOBB ift vedlikehold av bygningen, samt deltatt i vedlikeholdsplan.**
- **Ukentlig branntilsyn, kontroll av inngangsdører og låser, tilsyn av fellesarealer.**
- **Henvendelse/rådgivning/retting av bygningsmessige mangler i leilighetene. Skifting av vinduer,skifting av lås, bistand, oppussing,informasjon og veiledning vedrørende skifte av vannstopper, varmtvannsberedere, og kar til disse i kjeller.**
- **Bistått under el og vannsjekken**
- **Driftsavdeling har vært aktiv ift organisering og plassering av ny søppelhåndteringsløsning.**
- **Organisert dugnad, ift kontainer og utstyr.**
- **Kurs: motorsagskurs-branntettingskurs.**

Mvh
Kåre Moe
Vaktmester

Thomas Chytra
Styretmedlem

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre

Tid: Mandag 17.11.2025 - kl. 19:00
Sted: Charlottenlund Idrettspark

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Valg

2.1 Valg av leder frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Styreleder Heidi Løberg trekker seg på grunn av personlige årsaker.

Styremedlem John Are Drivvold har sagt seg villig til å stille til valg som ny leder.

Andre kan også stille til valg.

2.2 Valg av styremedlem frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Hvis styremedlem John Are Drivvold blir valgt som leder må det velges et styremedlem som trer inn i hans verv frem til neste ordinære generalforsamling.

Heidi Løberg har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem for denne perioden.

Andre kan også stille til valg.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Trondheim, 11.11.2025
Borettslaget Skovgård Søndre
Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Sted: Charlottenlund Idrettspark.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg

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

Vedtak:
Valgt ble: Alexander Haugen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 22

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 23

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Årsmelding fra styret og drift for 2024

Vedtak:
Årsmeldingene ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 160.000

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglenes punkt 4

Forslag til nytt avsnitt under punkt 4. Fellesareal
Det ikke tillatt å lade elsykler, sparkesykler og annet utstyr i borettslagets kjeller/fellesareal. Lading skal skje under oppsyn, og i rom med røykvarsler. Ta med deg batteriet opp i egen leilighet, og lad kun når du er våken og til stede. Det kan gjøres unntak for motoriserte hjelpemidler fra Hjelpemiddelsentralen. Ta kontakt med styret for avklaring.

Vedtak:
Nytt avsnitt ble vedtatt.

5.2 Endring av husordensreglenes punkt 5

Forslag til omskriving og tillegg (uthevet) under kapittel 5. Kjøring og Parkering:
Søknad om garasje eller p-plass rettes til TOBB ved bruk av eget skjema på tobb.no

For å sikre parkering nok til alle, må de som er tildelt garasje **og/**eller parkeringsplass kun benytte disse. **Garasje og parkeringsplasser gjelder kun for registrerte motorkjøretøy som er i bruk. Garasjer skal ikke brukes til lagring. Fremleie av garasje er ikke tillatt.**

Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene i Konglevegen, da dette er fortau. Slik parkering resulterer i at gående må ut på veien, noe som gir et uoversiktlig trafikkbilde for beboere som rygger ut av garasjen sin.

Gjesteparkeringene er plassert utenfor vaktmestergarasjen i Hørlocks vei 4.
Gjesteparkering er forbeholdt gjester, og skal ikke benyttes av faste beboere.
Gjesteparkering er fortrinnsvis korttidsparkering. Ta kontakt med styret ved behov for parkering over lengre tid.

Kjøring og parkering ved blokkene er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

Vedtak:

Omskriving og tillegg ble vedtatt.

5.3 Endring av husordensreglenes punkt 7

Forslag til ny setning (uthevet) under punkt 7. Andre bestemmelser
Fellesvaskeri – et tilbud til beboerne
Regler for bruk av vaskerommets fasiliteter er slått opp i vaskerommet og skal følges.

Vaskemaskin/tørketrommel kan benyttes i tidsrommet:
Hverdager 07:00-22:00
Lørdager 09:00-20:00

Borettslagets tilbud om vasking/tromling gjelder ikke på søndag, hellig- og høytidsdager.

Bruk av vaskemaskin og tørketrommel i vaskekjeller skjer på eget ansvar. Det vil ikke bli utbetalt erstatning for evt. skader på klær.

Vedtak:

Ny setning ble vedtatt.

5.4 Plassering av avfallscontainere - orienteringssak

På generalforsamlingen i 2024 ble det et flertall for å gå over til overflatecontainere. Styret har siden da jobbet med å finne gode plasseringer for disse, noe som har vært alt annet enn enkelt. Det er mange hensyn og ta: størrelse og tyngde på Trondheim Renholdsverk sine biler, fremkommelighet, svingradius på kran som skal tømme containerne, avstand fra veg, trær, lyktestolper, snødeponi etc.

Det har på slutten av prosessen kommet frem at renholdsverket om noen år mest sannsynlig vil komme med et pålegge om nedgravde containere. Det er derfor ikke anbefalt å legge for mye penger i plasseringer av containere på plen.

Styret har sendt inn et nytt forslag på 4 lokasjoner med overflatecontainerne, ref. vedlegg, men er fremdeles ikke sikre på om dette blir det endelige resultatet.

Om vi tar i bruk parkeringsplasser til overflatecontainere, så vil de som må bytte plass få tildelt en ny i nærheten av den de har i dag. Styret ordner med flytting av ladepunkt uten ekstra kostnad for leietaker.

Containerne er bestilt, men vi har ikke fått dato for levering ennå.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Heidi Løberg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble:
Heidi Løberg

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Marit Bjørklid
Anita Knudsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Vibeke Tolnes Olsen
Anita Knudsen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Alexander Haugen
Vibeke Tolnes Olsen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Alexander Haugen
Anne Marit Bjørklid

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Hasse Fossback
Heidi Løberg (trukket seg pga styreverv)

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Hasse Fossback
Anne Marit Bjørklid

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Heidi Løberg

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Representant fra styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Skovgård Søndre
Tidspunkt: Mandag 17.11.2025 kl. 19:00 - Sted: Charlottenlund Idrettspark

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Anne Marit Bjørklid

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

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Breiby

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 13

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Nei

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Valg

2.1 Valg av leder frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Styreleder Heidi Løberg trekker seg på grunn av personlige årsaker.

Styremedlem John Are Drivvold har sagt seg villig til å stille til valg som ny leder.

Vedtak:
Valgt som styreleder frem til våren 2026 ble: John Are Drivvold.

2.2 Valg av styremedlem frem til våren 2026 (gjenværende periode)

Hvis styremedlem John Are Drivvold blir valgt som leder må det velges et styremedlem som trer inn i hans verv frem til neste ordinære generalforsamling.

Heidi Løberg har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem for denne perioden.

Vedtak:
Valgt som styremedlem frem til våren 2026 ble: Heidi Løberg

Møteleder

Protokollvitne

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2054/10

Arkiplan AS Arkitektkontor
Innherredsveien 7

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	06/20210 oppgis ved alle henvendelser		22.06.2010

Hørløcks veg 2 A, B og C, søknad om ferdigattest for utskifting av balkonger

Byggested:	**Hørløcks veg 2 A, B og C**	Gnr./Bnr.: **17/313**
Bygningsnummer:	**182226041**	
Ansvarlig søker:	**Arkiplan AS Arkitektkontor**	
Tiltakshaver:	**Skovgård Søndre v/ TOBB**	
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**	
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 14.06.2010.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 1301/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmotak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

112838/10

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/20210	22.06.2010

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Skovgård Søndre v/ TOBB, Krambugata 1, 7005 TRONDHEIM

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 101

Jnr. 654/61

Til helserådets formann:

Byggested: (Tobb) Hörlocks veg 2 g.nr.: b.nr.:

Byggherre: Tobb

Byggearbeidets art: 1- hellgeblokk

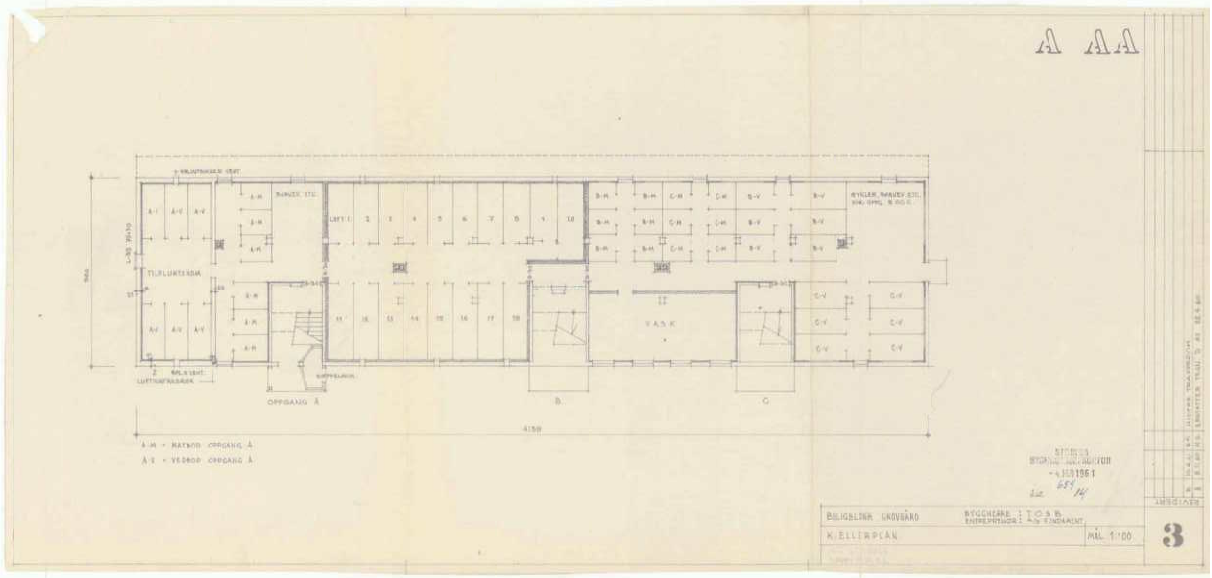
I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

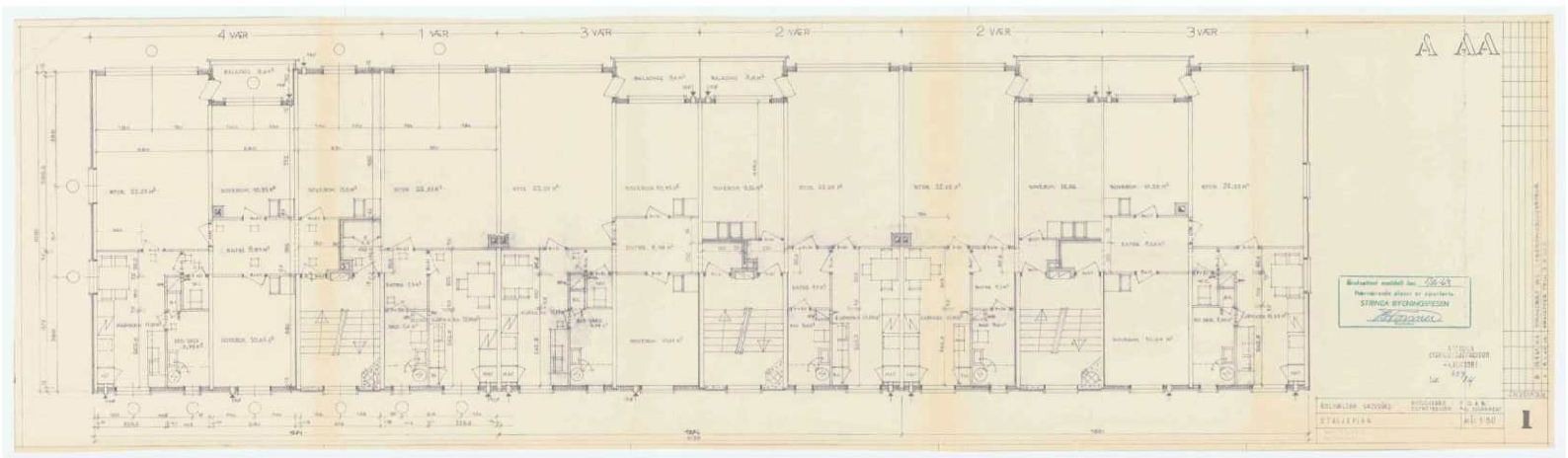
Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

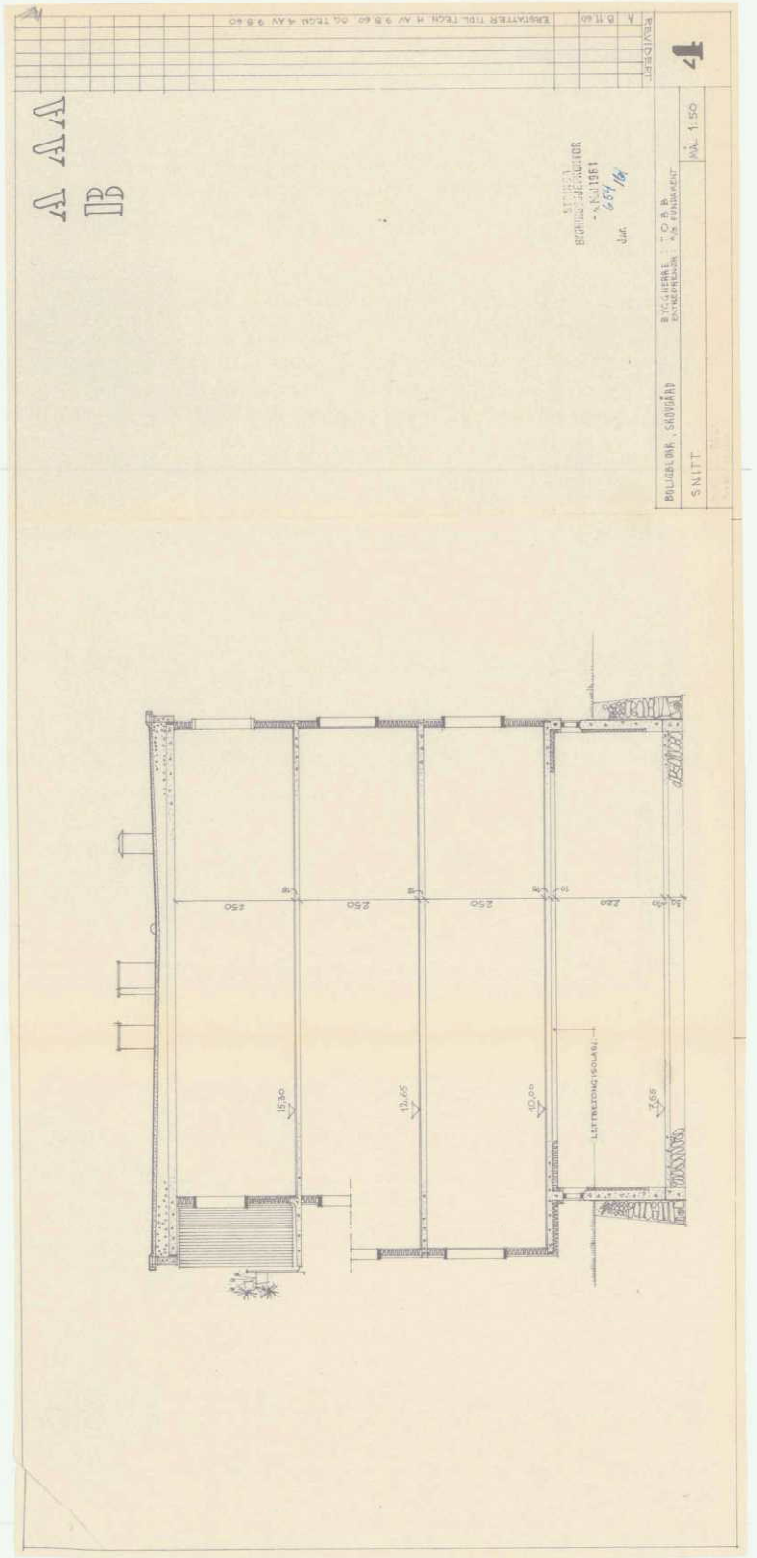
I orden

Strinda helseråd, den 9-1/12-61

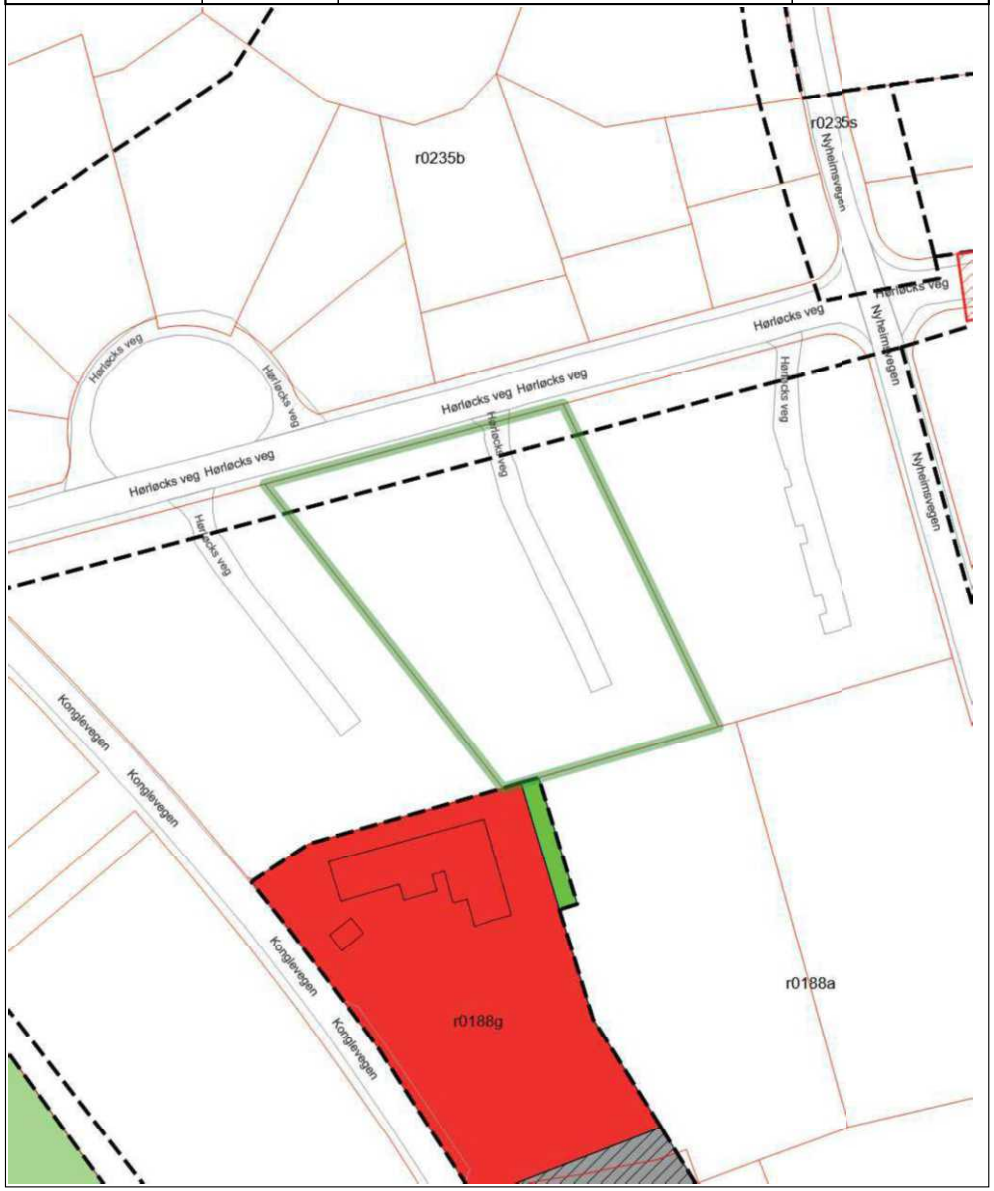
Alg. Bjørums Trykkeri, Tiheim


A AA
A-M = MATKVIST OPPGANG A
A-V = VESTRE OPPGANG A
BOLIGBLOKK LADEGÅRD
K. ELLERPLAN
MÅL 1:100
3


4 VÆR
1 VÆR
3 VÆR
2 VÆR
2 VÆR
3 VÆR
A AA
1



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hørløcks veg 2A 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

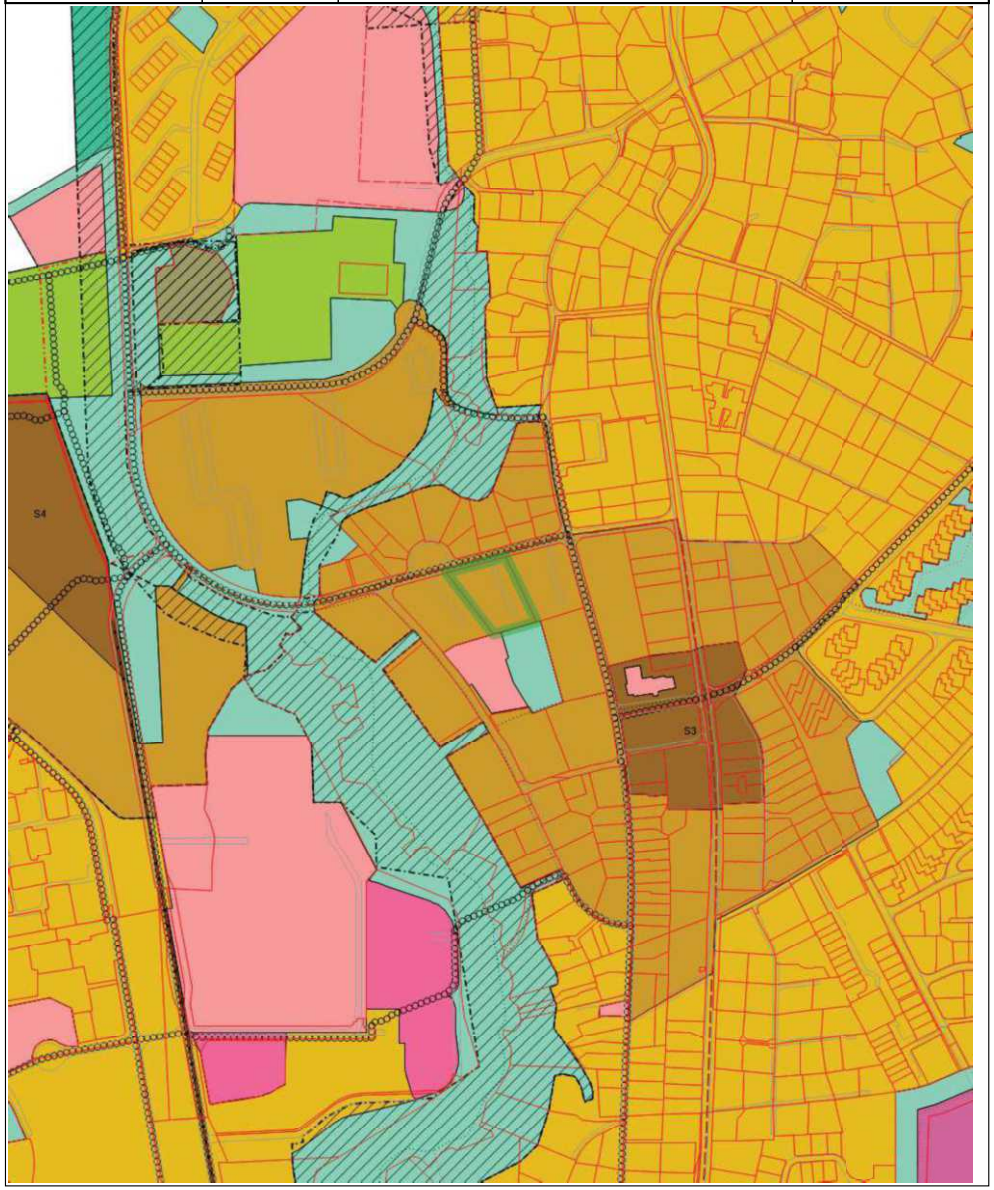
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Kjøreveg
- Naturområde
- Turveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hørløcks veg 2A 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

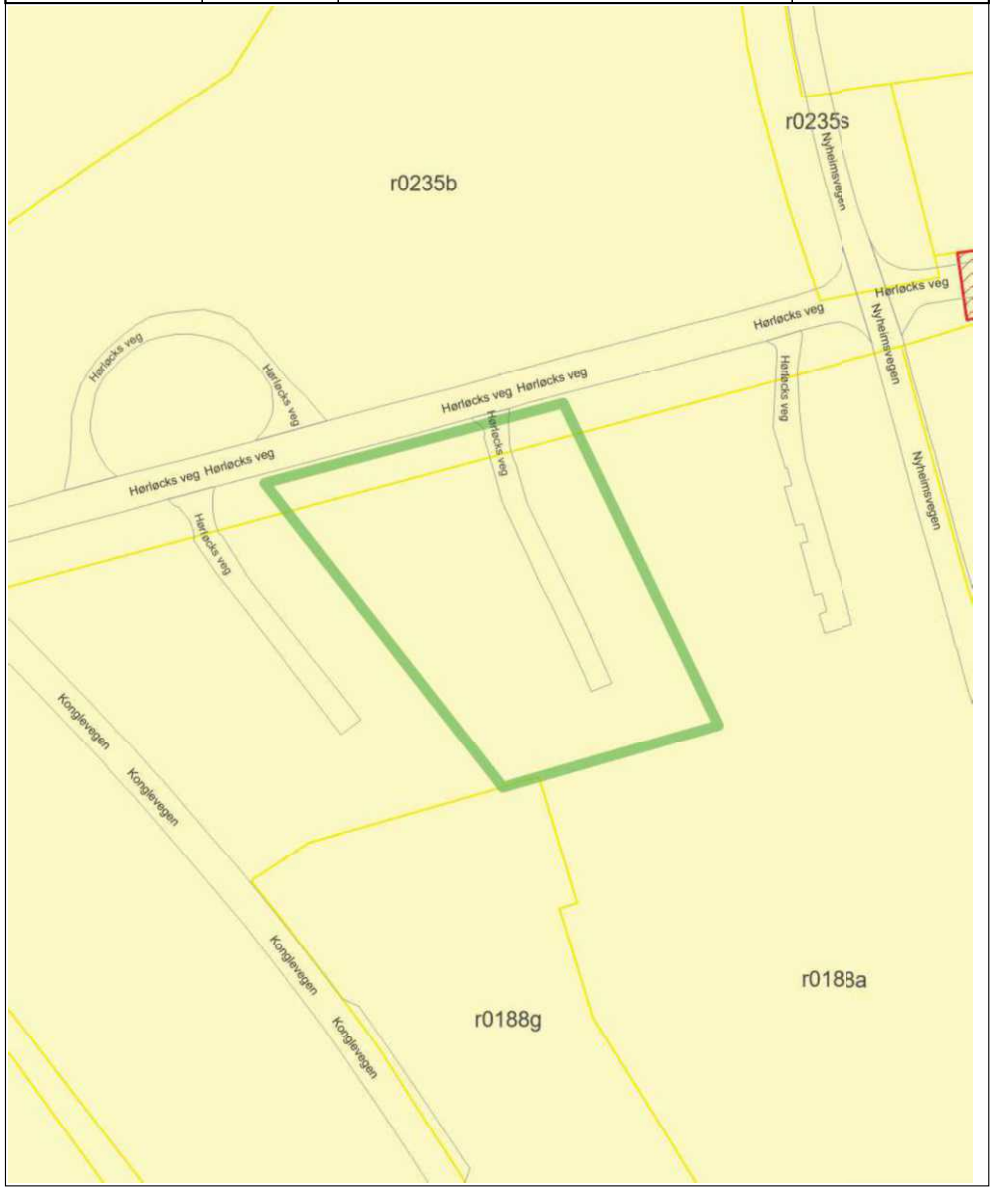
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Forsvaret framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Framtidig næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hørløcks veg 2A 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

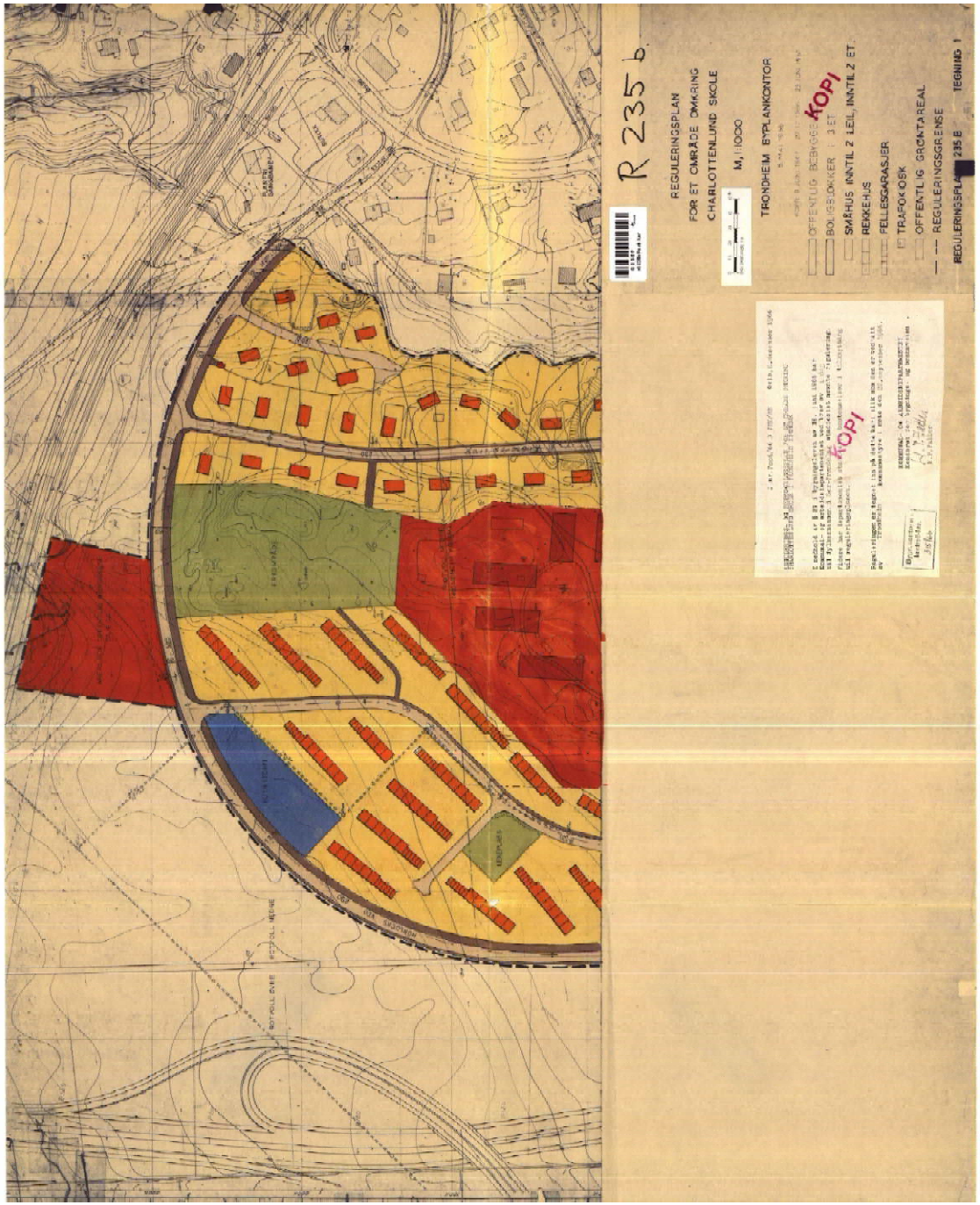
Veg

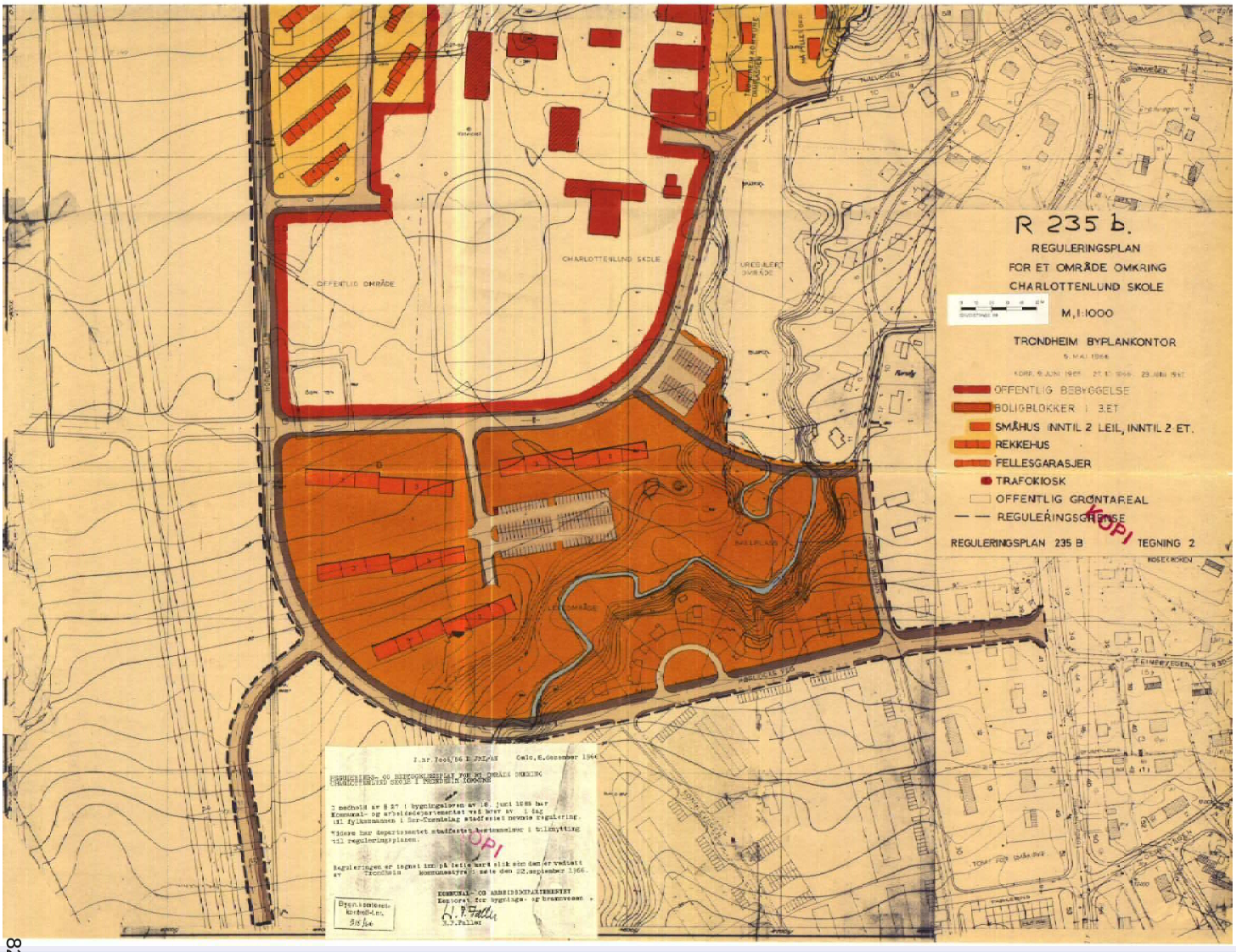
RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .




R 235 b.
REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE OMKRING
CHARLOTTENLUND SKOLE
M. 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
OFFENTLIG BEBYGGELSE
BOLIGBLOKKER I 3.ET
SMÅHUS INNTIL 2 LEIL. INNTIL 2 ET.
REKKEHUS
FELLESGARASJER
TRAFOKIOSK
OFFENTLIG GRØNTAREAL
REGULERINGSGRENSE
REGULERINGSPLAN 235 B
TEGNING 2
KOPI
CHARLOTTENLUND SKOLE
OFFENTLIG OMRÅDE
UREGULERT OMRÅDE
KOPI
Byplankontoret
Kartdel.nr.
316/64

HØRLØCKS VEG 2A

Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Konglevegen Linje 14, 102	**1 min** 0 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**6 min** 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**10 min** 6.4 km
Trondheim Værnes	**25 min**

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 592 elever, 37 klasser	**8 min** 0.7 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	**14 min** 1.1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 27 klasser	**8 min** 0.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**9 min** 0.8 km
Cissi Klein videregående skole	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

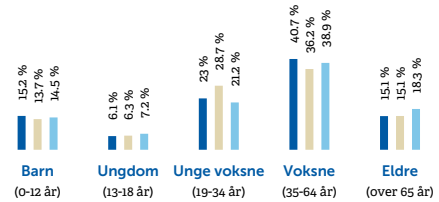
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tunhøgda/Charlottenlund v...	1 276	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Charlottenlund barnehage (1-5 år) 66 barn	**2 min** 0.1 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 barn	**7 min** 0.6 km
Leistad barnehage (1-5 år) 80 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	**4 min** 0.3 km
Rema 1000 Charlottenlund PostNord	**6 min** 0.5 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

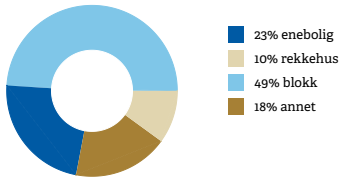
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Hørløcksmarka aktivitetsområde Sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
EasyFit Brunstad	**20 min**
Impuls Treningssenter Grilstad	**21 min**

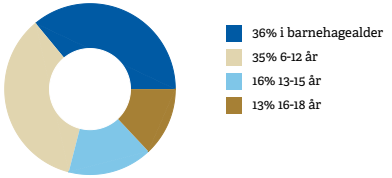
BOLIGMASSE



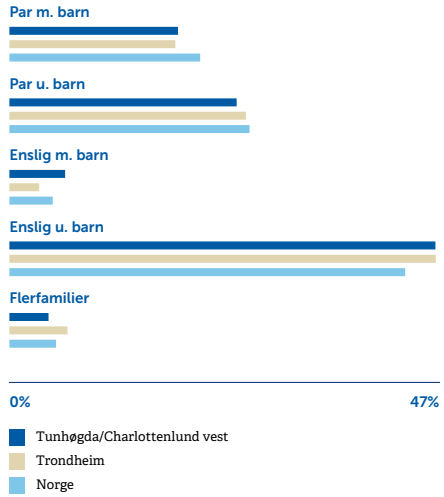
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	**21 min**
Vitusapotek Ranheim	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



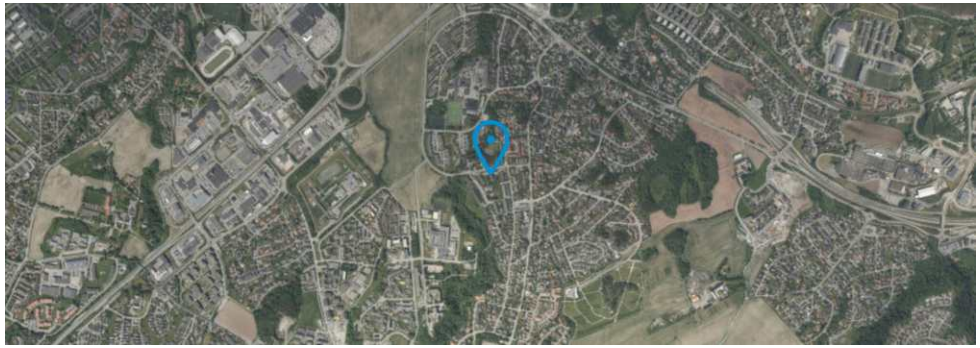
FAMILIESAMMENSETNING

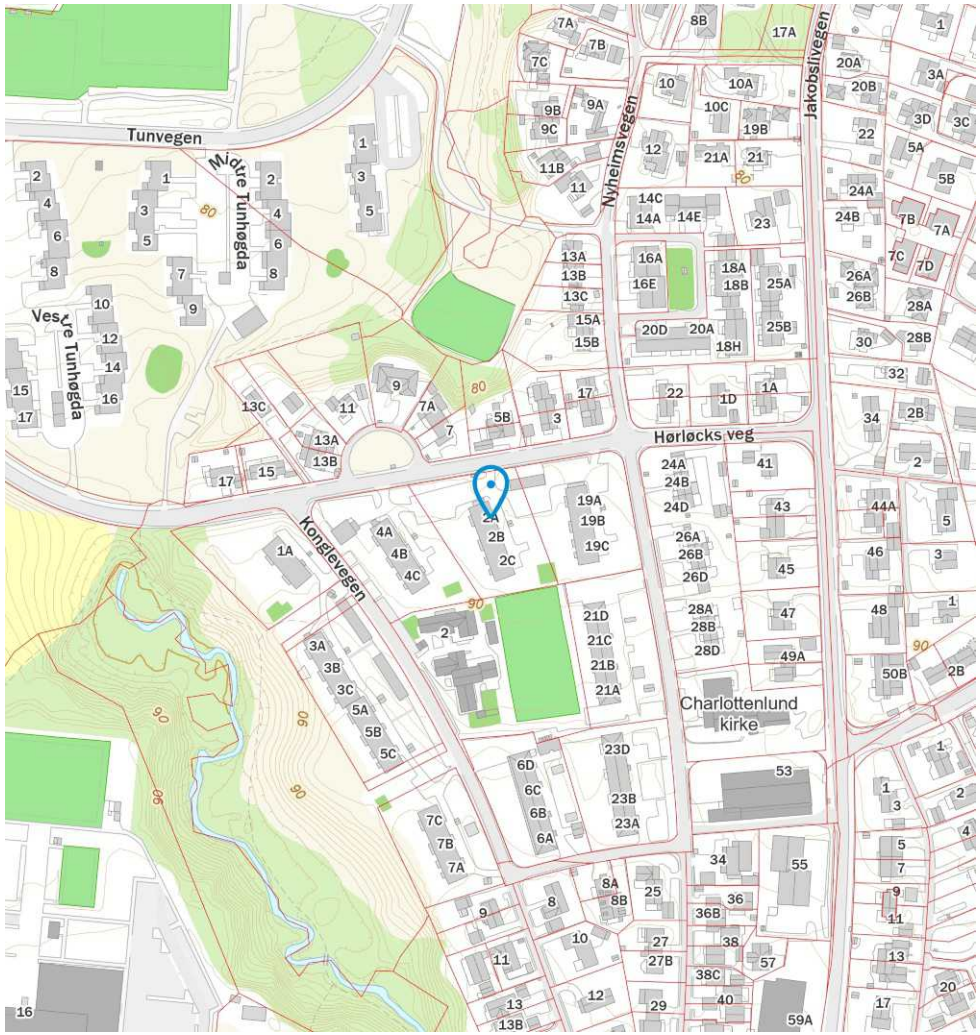


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**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





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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

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: 33260048 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Hørløcks veg 2 A, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 21 i BORETTSLAGET SKOVGÅRD SØNDRE, org.nr. 848718742, 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 6 900,- 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: 33260048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.03.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no