Churchills veg 9C
7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1967
BRA: 120 m^2
BRA-i: 120 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	17	0	1

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30594

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Med bakgrunn i alder har den oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader. Ved fuktsøk i overflater på fritt eksponert grunnmur under trapp og i tresvill i utforet vegg mot terreng på soverom, er det ikke påvist unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at avvik/skader derfor ikke kan utelukkes på øvrige deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak/oppgraderinger i tiden som kommer.

Rom under terreng

Oppsummering

Gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner vurderes på generelt grunnlag å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på soverom er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er en stikkprøvekontroll og at skader/avvik ikke kan utelukkes på øvrige deler av konstruksjonen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra opprinnelig byggeår vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Med bakgrunn i alder vil de ikke oppfylle dagens krav til tetthet/isolering. Vinduer og balkongdører av noe nyere dato fremstår uten vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak/utskiftninger i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke kan fastslås om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Flere luftekanaler er ikke tilfredsstillende isolert og man vil her kunne oppleve kondensering.

Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll på grunn av lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike piper erfaringsmessig har behov for en rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende drensåpning fra innebygd sisterne og rommet ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil og det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger og for store lysåpninger både på rekkverk og mellom trinn.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det bemerkes manglende dokumentasjon/historikk på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/historikk på deler av anlegget anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe(luft-luft) vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende servicehistorikk er det påregnelig med tiltak/utskiftning i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret og ved en eventuell lekkasje vil det være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak/utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe bom i fliser og noe svertesopp i silikonfuger.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent oppbygning/utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre bemerkes det feil utførelse ved tetting rundt rørgjennomføringer og ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Rommet er i bruk med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak/oppgradering i tiden som kommer.

Oppsummering av fukt

Ved kontroll av tilstøtende vegg til dusjsonen er det påvist noe fuktmerker i veggplater, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i dette området.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes begrenset kontroll da utvendig overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og innvendige overflater i all hovedsak er utforet og kledd med plater/panel.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det ene soverommet i sokkeletasje er opprinnelig kun byggemeldt og godkjent som bodareal. Dette er ett søknadspliktig tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i boligens byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Øyvind Tanem** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Maiken Skogseth** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve** Telefon: **48257022**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **alexander@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Churchills veg 9C, 7058 Charlottenlund**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **253** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1967**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre, samt betongvegger mellom boenhetene. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	57	57	0	0	27
1. etasje	63	63	0	0	9
Totalt m²	**120**	**120**	**0**	**0**	**36**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	57	53	4	Gang, 3 soverom, toalettrom og baderom.	Bod.
1. etasje	63	63	0	Kontor og stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	**120**	**116**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Garasjeplass i fellesanlegg er ikke medregnet i boligens bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å være fra opprinnelig byggeår og er av ukjent utførelse/oppbygning. Med bakgrunn i alder har den oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader. Ved fuktsøk i overflater på fritt eksponert grunnmur under trapp og i tresvill i utforet vegg mot terreng på soverom, er det ikke påvist unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført en stikkprøvekontroll og at avvik/skader derfor ikke kan utelukkes på øvrige deler av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak/oppgraderinger i tiden som kommer.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong. Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes begrenset kontroll da utvendig overflater i all hovedsak er skjult under terrengnivå og innvendige overflater i all hovedsak er utforet og kledd med plater/panel.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater/panel. Slike konstruksjoner vurderes på generelt grunnlag å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Ved hulltaking på utforet vegg mot terreng på soverom er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette kun er en stikkprøvekontroll og at skader/avvik ikke kan utelukkes på øvrige deler av konstruksjonen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens terrasse.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens balkong.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Flere av boligens vinduer vurderes å være fra opprinnelig byggeår, men enkelte er skiftet på 1990-tallet og 2000-tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer fra opprinnelig byggeår vurderes å ha oppnådd forventet brukstid og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Med bakgrunn i alder vil de ikke oppfylle dagens krav til tetthet/isolering. Vinduer og balkongdører av noe nyere dato fremstår uten vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak/utskiftninger i tiden som kommer.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst at noe kledning er skiftet i forbindelse med skifte av vinduer og balkongdører. Utover dette vurderes kledningen å være fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det bemerkes at kledningen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ikke kan fastslås om det er etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Flere luftekanaler er ikke tilfredsstillende isolert og man vil her kunne oppleve kondensering.

Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll på grunn av lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp er opplyst å være fra 2009.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er opplyst å være fra 2009.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Utstyr på tak vurderes å være tilfredsstillende.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe skjevheter/svanker og stedvis noe knirk i gulv.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike piper erfaringsmessig har behov for en rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det ene soverommet i sokkeletasje er opprinnelig kun byggemeldt og godkjent som bodareal. Dette er ett søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i boligens byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende drensåpning fra innebygd sisterne og rommet ventileres kun med naturlig avtrekk via ventil og det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende håndløper på vegger og for store lysåpninger både på rekkverk og mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent-	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens elektriske anlegg. Det bemerkes manglende dokumentasjon/historikk på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/historikk på deler av anlegget anbefales en utvider el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand på anlegget.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er datostemplet 2009.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt servicehistorikk.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe(luft-luft) vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende servicehistorikk er det påregnelig med tiltak/utskiftning i tiden som kommer.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Under trapp i sokkeletasje

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret og ved en eventuell lekkasje vil det være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak/utskiftning i tiden som kommer.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres via ventiler på vinduer og vegger.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.25 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er opplyst at baderommet er fra 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe bom i fliser og noe svertesopp i silikonfuger.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Baderommets tettesjikt er av ukjent oppbygning/utførelse, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre bemerkes det feil utførelse ved tetting rundt rørgjennomføringer og ved en eventuell lekkasje vil det derfor være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Rommet er i bruk med dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påviste avvik er det påregnelig med tiltak/oppgradering i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-2**

Ved kontroll av tilstøtende vegg til dusjsonen er det påvist noe fuktmerker i veggplater, men det er ikke påvist unormale fuktverdier i dette området.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

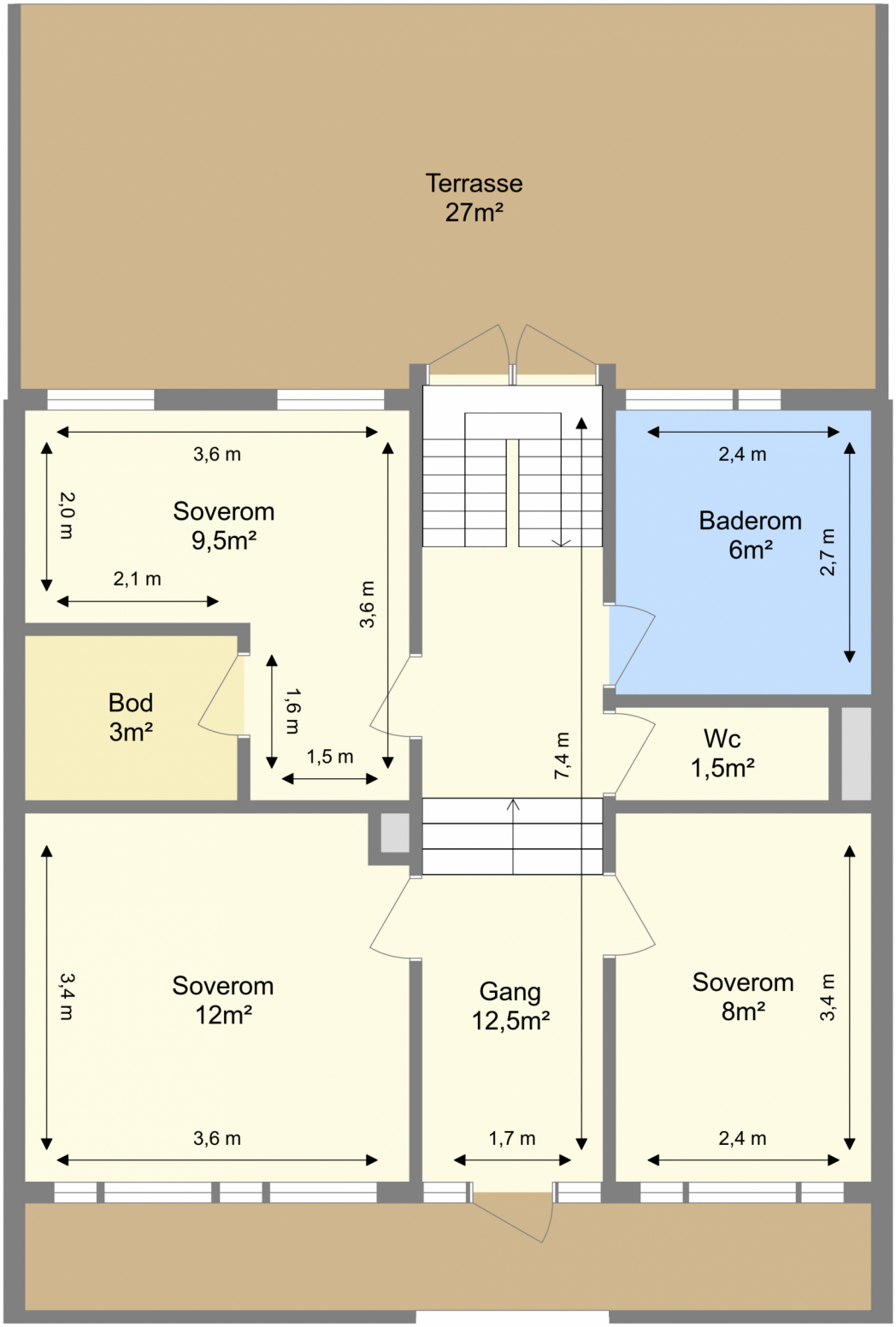
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Churchills veg 9C

Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Churchills veg 9C

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby

Oppdragsnr.
7250082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maiken Skogseth	Øyvind Tanem

Gateadresse
Churchills veg 9C

Poststed	Postnr
JAKOBSLI	7058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 63809195

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250082

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad (2001).
Arbeid utført av	AS Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppmeisling og utskifting av sluk. Påføring av flytemembran på gulv samt våtsoner vegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montere dusjkabinett (2024). Flytte varmtvannsbereder til under trappa (2001).
Arbeid utført av	Totalteknisk (2024), AS Rørlegger (2001)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vår endevegg på garasjebygget hadde tidligere hull og skader i bordkledningen. Hele endeveggen fikk ny bordkledning i 2017.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pålegg etter feietilsyn om fjerning av tapet på pipa i sokkeletasjen. Utført i 2017.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevhet i gulv 1.etasje, det er ikke av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ser av og til enkelte svarte jordmaur (sukkermaur) i sokkeletasjen. Gjør ingen skade i følge skadedyrfirma (2017).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye taklamper til soverom, bad, stue og kontor/gjesterom (2024). Stikk og brytere til nytt kontor/gjesterom (2022). Ny boks til gulvvarme gang (2019). Varmekabler i gang (2002).
Arbeid utført av	Trøndelag Elektro (2024, 2022), NTE (2019), Carleif Elektro (2002)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innmat i sikringsskap ble skiftet i 2004 av Carleif Elektro, men samsvarserklæring er ikke lenger tilgjengelig.

Document reference: 7250082

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernet asbestplater på innsiden av endevegg garasje (Polygon, 2017). Ny bordkledning på samme garasjevegg og nytt balkongrekkverk med gjenbruk av toppbord (Nyttige Never, 2017). Ny skillevegg på balkongen (2015). Ny taktekking (2009).
Arbeid utført av	Nyttige Never (2017), Polygon (2017), ukjent (2015, 2009)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Et bodareal i sokkeletasjen er innredet til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra tilstandsrapporten: "Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i boligens byggesaksmappe (...)".

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250082

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Svarte jordmaur forekommer trolig på flere steder i området. Så en rotte i garasjen vinteren 2022. Ikke sett noe tegn til den verken før eller siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250082

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250082

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Skogseth	a8d5245ba3d4eba96f0623ac01e75c3d04ef60d9	08.05.2025 09:25:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Tanem	f7811e048dbd85d2838e6f291de4ad6e69e0da3f	08.05.2025 09:48:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250082

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Churchills veg 9C 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Skjerm
- Sti
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg

R 235 b; st.t: 08.12.66.

Vedtekter

for

reguleringsplan for et område omkring Charlottenlund skole.

1.

Blokkbebyggelsen skal ha 3 etasjer, oppføres av brannfaste materialer og ha ensartet takutførming.

2.

Rekkehusene og småhusene kan ha inntil 2 etasjer. Rekkehusene skal ha ensartet takutforming.

3.

Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.

4.

Forhaver og mellomrom mellom bygningene må gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser terrengbehandling, ev. forstøtningsmurer, kjøreveier, gangstier, beplantninger, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann mv. Eksisterende vegetasjon må mest mulig bevares. På de regulerte friområder tillates bare oppført bygninger for barnehager, leskur og lignende som naturlig hø med i disse områder.

5.

Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet. Frittstående enkeltgarasjer tillates ikk

6.

For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

7.

Butikken tillates ikke innredet på andre steder enn angitt på planen.

8.

På tomten må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo.

9.

Regulert bebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådets kan påby oppsetting av gjerde mot trafikert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten.

10.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

11.

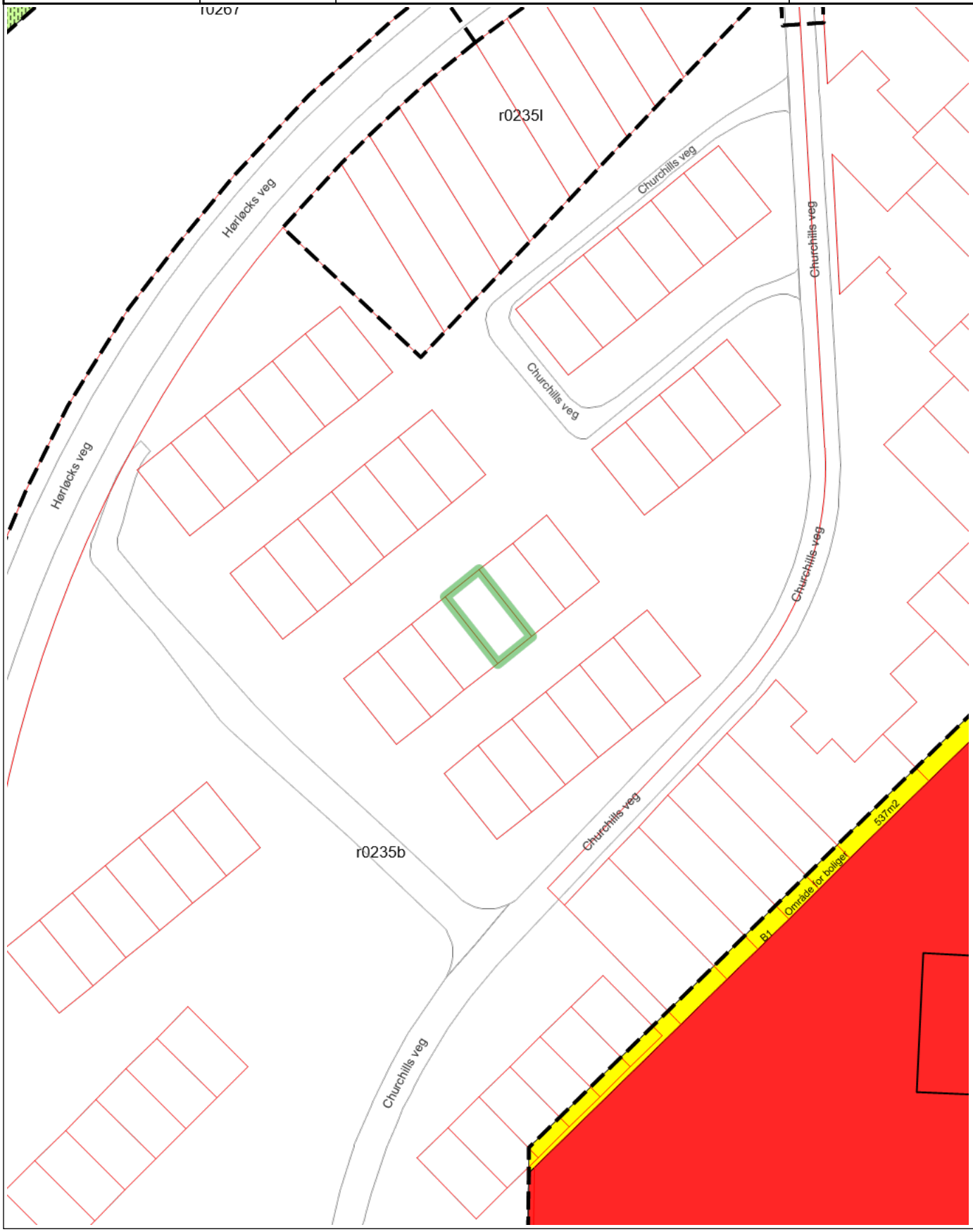
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by- og bymark til anvendelse

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Churchills veg 9C 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpGrense


RpSikringGrense


Bebyggelse som inngår i planen


Bolig


Offentlig bygg - undervisning


RpBestemmelseOmråde Midlertidig


Hensyn grønnstruktur


Frisikt


Gang-/sykkelveg


Annen veggrunn - grøntareal


Jordbruk

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

BYGNINGSKONTR.
24 DEC 1966
MOTTATT · JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Sak nr. 661396 | Behandlet -2 NOV. 1966.
T. HEIM BYGNINGSRÅD

Til **BYGNINGSRÅDET** i TRONDHEIM

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
Rekkehus på Charlottenlund ..... gate nr. .....

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....
På situasjonsplan kalt Hus I.

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) .....

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse		m²
Eldre bebyggelse areal		m²
Areal av nybygg	402	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	570	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

ann 10,
kontr 405,
kr 500,

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
Høyder iflg. snittegninger.
Alle rom har mer enn lovens min. lysareal.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC: 1 stk. pr. leilighet.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:
De vedlagte anmeldelsestegninger har tidligere vært brukt på rekkehusprosjektet i Lade Allé. Dette prosjektet er tatt i bruk av leieboerne.

Trondheim den 17. okt. 1966

Ragnar Engh, arkitekt MNAL.
anmelder

Trondheim kommunale byggekomité

byggherre

Adresse: Museumsplass 1.

Adresse:

ansvarshavende

Adresse:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Sit.plan M = 1:1000.
Planer, snitt og fasader M = 1:100.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Byggegrunnen antas å være fast leire
Forskriftsmessig fundamentering.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Iflg. byingeniørkontorets planer for området

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Iflg. sit.plan og fasadetegninger

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Iflg. reguleringsplanen.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.:
Iflg. snitt og fasader.

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:
Ingen.

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Iflg. sit.plan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:
Grunnmurer under terreng slemmes og gis 2 strøk asfaltemulsjon.
2 rader 3" drensrør.

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger:
Lett bindingsverk med 10 cm mineralullfilt,
2 lag papp, panel og plater.
Vegg mellom leiligheter av 18 cm betong.

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og taktekning:
Sperretak med papp, sløyfer, lekter og svart storbølget eternit.

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere:
Trebjelkelag.

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon:

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
B = 85 cm. Stign.fh. = 18/25 cm.

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
Oppvarming med ovn + elektriske panelovner.
1 stk. 1" x 1" røykpipe.
Bad, wc og kjøkken ventileres over tak.

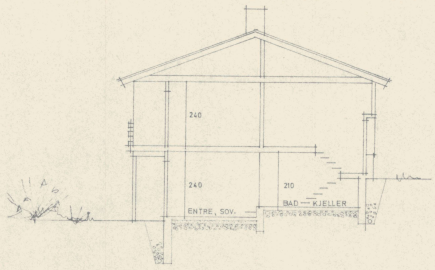
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1348/66
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Charlottenlund .		den 8.11.66.	Sak nr. 66/1396

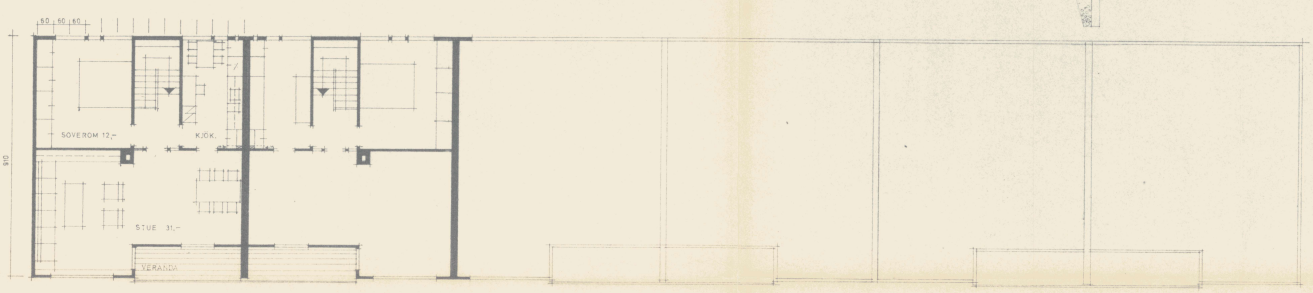
Byggemelding fra Trondheim kommune v/Bygge og vedlikeholds - kontoret på rekkehus - merket hus I - ved Charlottenlund skole. Det føres opp i en etasje med sokkel og bebygd areal er på 402 m2. Det gir plass for 6 leiligheter som hver inndholder 4 rom, kjökken, bad, wc. samt nödv. ytre rom.
Det er anvist garasjeplass for hver leilighet.

Vedtak:

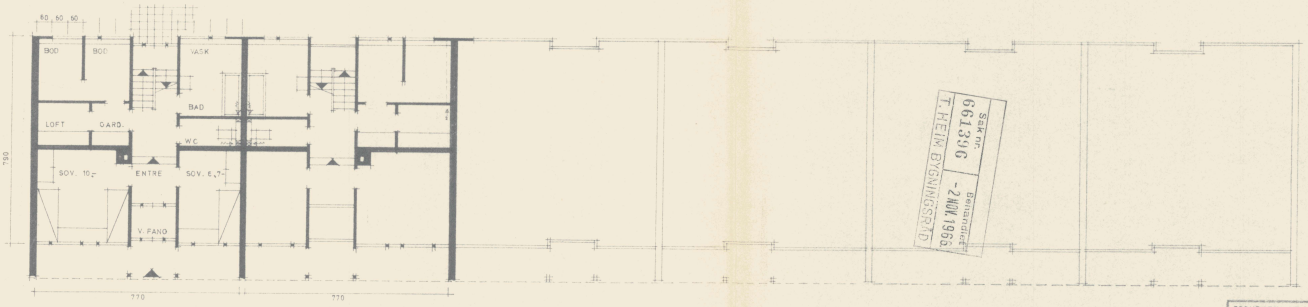
Som sak nr. 66/1390.

4000-5-66 Sentrum





PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG./KJELLER

Saksnr. 69369
Bestemmelse
2 NOV 1969
T. HELM BYGNINGSRÅD

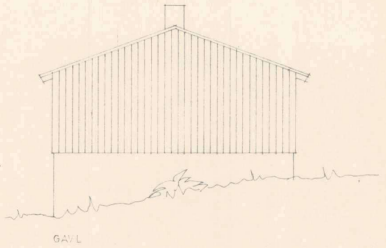
BYGNINGSKONTR.
24 NOV 1965 01919
MOTTATT - JR. NR.

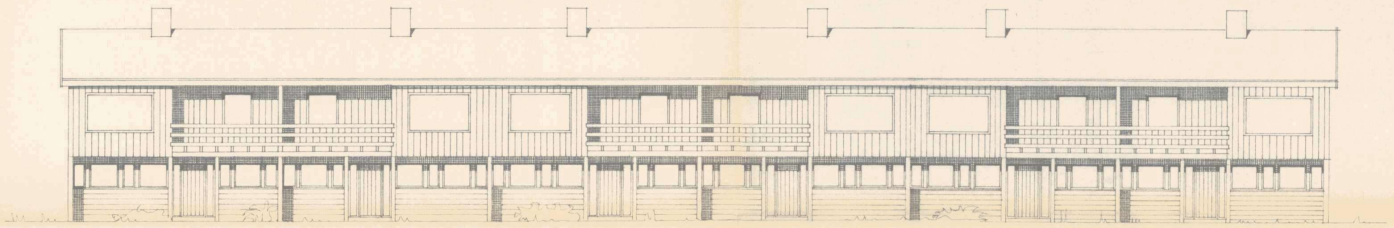
TRONDHEIM KOMMUNE
REKKEHUS PÅ CHARLOTTENLUND

PLANER OG SNITT
HUS. 1

MÅL 1:100
TEGN.NR 8404.2
DATO 5-6-65

RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL
MEDARB.: ARKITEKT MNIF KARI KJÆRVIK

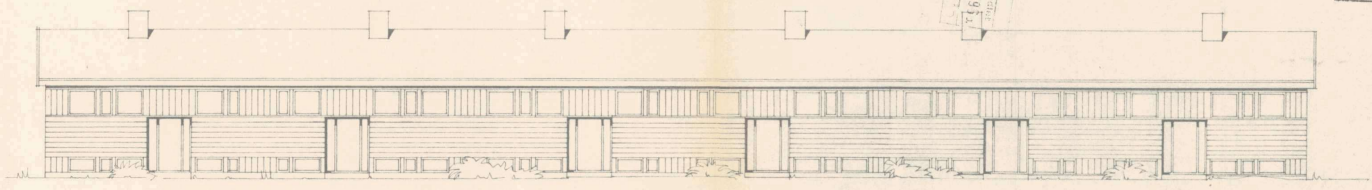




FASADE MOT SYDØST

BYGNINGSKONTR.
24.10.65 01918
MOTTATT - JR. nr.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
- 7 JAN 1966
INNKOMNE



FASADE MOT NORDVEST

TRONDHEIM KOMMUNE
REKKEHUS PA CHARLOTTENLUND

FASADER
HUS . I

M/L 1:100
TEGN.NR 64043
DATO 5-5-65

RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL
MEDARBEIDER: ARKITEKT MNAL KARI KJÆRVIK

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1352/66
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Charlottenlund.		den 2.11.66.	Sak nr. 66/1390

Byggemelding fra Trondheim kommune v/ Bygge og vedlikeholds - konotoret på rekkehus merket hus A ved Charlottenlund skole. Det föres opp i en etasje med sokkel og bebygd areal er på 402 m2. Det gir plass for 6 leiligheter som hver inneholder 4 rom, kjökken, bad, wc. samt nödv. ytre rom.
Det er anvist garasjeplass for hver leilighet.

Vedtak:

Ad.Situasjonskartet:

Veier med vann og kloakk for området må opparbeides etter i samråd med byingeniören. Byggetillatelse vil bli gitt så snart det foreligger erklæring fra byingeniören om at det förer veg fram til tomten. På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad.Byggemeldingen:

Planene godkjennes under forutsetning av at reguleringsplanen for området blir stadfestet av departementet. Huset tillates plassert som vist på kartutsnitt over området i målestokk 1:1000. Den viste garasjeplass godkjennes. Garasjen må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem.
Det må gjöres nærmere rede for isolasjon av gulv i sokkeletasje. Mellom boligrom og bakenforliggende kjellerrom i sokkeletasje må legges 30 cm bred vertikal luftekanal i gulvet som antydet i normalvedtektene. Kanalen skal kunne luftes ut tul det fri. Vegg mellom boligrom og kjellerrom i sokkel forövrig skal isoleres som vegg mot koldt rom. Gulv i trapperom i sokkel må isoleres som for gulv i boligrom. Pipe gjennom blindloft må mures med 1-stens vange. På rom som ikke får ovnsoppvarming må legges opp fast monterte elektriske ovner. Kote for topp grunnmur på husene blir bestemt av bygningskontrollen etter at husene er stukket ut i marken og vegen ferdig opparbeidet. Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i cirkulærets avsnitt A, pkt. 3 Og 5. byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 14, 24 og 25.

4000-5-66 Senrum

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

VEDTEKTER FOR CHARLOTTENLUND HUSEIERLAG

Vedtatt ved opprettelsen i 1987 med senere endringer.

Sist endret 24.06.2021.

DEL I: Formål, medlemskap og ansvar.

§ 1
HUSEIERLAGETS VIRKEOMRÅDE
Charlottenlund huseierlag er et sameie av 78 huseiere hvis rekkehusleiligheter med tilhørende tomt tidligere tilhørte Charlottenlund Borettslag A/L.

§ 2
FORMÅL
Huseierlagets formål er å eie og ivareta fellesanlegg, fellesarealer og felles interesser for huseierne.

§ 3
MEDLEMSKAP
Det er pliktig medlemskap i huseierlaget for alle huseiere i huseierlagets virkeområde (jf. også servitutterklæring).
Medlemskapet er knyttet til posisjonen som huseier i området, og sameieandelen kan ikke avhendes separat.
Bare fysiske personer kan være medlemmer av huseierlaget (jf. også servitutterklæring).
Ektefeller/samboere som sammen eier hus i området, eier en sameieandel sammen.

§ 4
MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER
Alle sameiere har like stor sameieandel, og har like store rettigheter og plikter i henhold til fastsatte vedtekter.

§ 5
MEDLEMMENES ØKONOMISKE ANSVAR OVERFOR TREDJEMANN
For lagets forpliktelser er den enkelte særeier ansvarlig i forhold til sin sameieandel. Lagets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom de ikke innen fjorten dager etter påkrav oppnår dekning av lagets fellesmidler, eller det er åpenbart at laget ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6
LAGETS RETT TIL Å PÅDRA SAMEIERNE UTGIFTER
Andelseierne plikter å dekke sin forholdsmessige andel av felles utgifter som lagets organer finner nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor rammen av sameiets formål. Årsmøtet kan i den forbindelse fastsette et årlig vederlag som skal betales av sameierne til dekning av påløpte og fremtidige utgifter.

Påkrevd og forfalt kontingent vil medføre ekstrakostnader i form av gebyrer og forsinkelsesrenter.

§ 7
SIKKERHETSSTILLELSE
Som sikkerhet for sine forpliktelser skal den enkelte sameier utstede en pantobligasjon til laget

pålydende kr 10 000,- med pant i den enkelte sameiers eiendom. Pantobligasjonen skal tinglyses på de respektive boligeiendommene med prioritet innen 60 % av lånetakst. Pantobligasjonen skal inneholde bestemmelser om at det kan inndrives uten søksmål, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 3 nr. 6. Styret kan så langt pantobligasjonen fortsatt får betryggende sikkerhet treffe vedtak om at lagets panterett etter obl. skal vike prioritet for andre heftelser. Beslutning om å gjøre rett gjeldende etter pantobligasjon treffes av styret.

DEL II: Organisasjon og forvaltning av huseierlagets eiendommer.

§ 8
ÅRSMØTET
Huseierlagets øverste myndighet er årsmøtet, som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 dagers varsel.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:
1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre.
3. Valg av 2 revisorer.
4. Veiledende budsjett for inneværende driftsår.
5. Oppnevning av ny valgkomité.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til avtroppende styre.
7. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

Innkalling til årsmøtet skal som bilag ha:
Årsberetning
Revidert regnskap
Forslag til budsjett

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre medlemmene fremsetter forslag om og velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle sakene som behandles på årsmøtet. Protokollen underskrives av minst to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Utskrift av protokollen sendes i kopi til samtlige medlemmer etter møtet.

§ 9
EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Når styret beslutter det, eller det kreves skriftlig av minst 8 sameiere, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte. Slik innkalling gis skriftlig med 8 dagers varsel til samtlige sameiere. Bare saker som er nevnt i innkallingen skal behandles på slikt årsmøte.

§ 10
VEDTAK
Årsmøtet/ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig med det antall medlemmer som er representert.

Alle saker avgjøres med simpelt flertall.

Endring av vedtekter og pantsetting, herunder delegering av myndighet for slik pantsetting, krever 2/3 flertall.

Kun avgitte stemmer av de fremmøtte telles.

Ingen kan i egenskap av fullmektig stemme for mer enn en sameier. Dersom fullmektigen selv er eier kan han stemme for seg selv og inntil en fullmaktsgiver. Ved stemmelikhet er møtelederens

stemme avgjørende i saker som ikke gjelder valg.

Dersom det ved valg er avgitt like mange stemmer for flere kandidater, og ikke begge/alle kan velges, holdes først omvalg blant de som har fått like mange stemmer. Dersom det fortsatt foreligger stemmelikhet, holdes loddtrekning blant de som fortsatt står likt.

§ 11
PANTSETTING AV LAGETS EIENDOMMER
Årsmøtet kan beslutte å pantsette huseierlagets eiendom. Årsmøtet kan også beslutte å delegere denne myndigheten til styret. Slik delegering har virkning fram til neste årsmøte.

§ 12
STYRET
Huseierlagets styre består av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem, som velges for 2 år om gangen.
Styret konstituerer seg selv på første styremøte. Ledervervet skal av styremedlemmene vurderes hvert år, etter årsmøtet. Dersom et styremedlem som har igjen ett år av sin funksjonstid, må trekke seg fra sitt styreverv, skal årsmøtet velge et nytt styremedlem for en funksjonstid på ett år.
Styret treffer i alle saker beslutning med alminnelig flertall blant de frammøtte. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av medlemmene er til stede.
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap har lagets signatur og representerer sameierne og forplikter dem ved sin signatur. I slike saker kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 13
STYREMØTER
Det innkalles til styremøte av lederen etter behov eller når minst 2 av styrets medlemmer krever det.
Styremøtet ledes av styreleder, eller en valgt møteleder dersom lederen er fraværende.
Det skal føres referat fra alle styremøter. Møtereferatene skal arkiveres, og leder, styremedlemmer og varamedlemmer skal ha kopi.

§ 14
FORVALTNING
Styret forestår den daglige drift og ivaretar lagets interesser både forvaltningsmessig og økonomisk i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte. Det skal derunder bl.a. føre tilsyn med at lagets eventuelle ordensregler, som er vedtatt på årsmøtet, overholdes. Styret har anledning til å organisere dugnad for å få utført arbeidsoppgaver som bør løses i fellesskap. Styret plikter å sørge for at vedtak truffet av årsmøtet iverksettes uten unødige forsinkelser eller kostnader.

§ 15
INHABILITET
Intet styremedlem må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16
REGNSKAP
Styret skal sørge for at lagets regnskap føres på tilfredsstillende måte. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

DEL III : Innskrenkning av rettigheter på egen eiendom.

§ 17
FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

1. Mellom naboer
Felles vegg skal være uten åpning fra fundament til tak, slik den er det ved oppløsning av borettslaget. Felles vegg mellom naboeiendommer plikter de aktuelle eierne å vedlikeholde i fellesskap.

2. Mellom eierne i samme rekkehus
Felles ledning for elektrisitet, antenne og telefon, takrenner og nedløp, tak og taktekking, innvendige kloakkledninger ned til hovedledning, felles vannledning til innvendig stengeventil, oljeløfter samt felles oljeledning gjennom leilighetene, samt utvendig drenering rundt egen rekke (innenfor 4 meters grense) er felles eiendom som de 4 – 6 aktuelle eierne plikter å vedlikeholde i fellesskap.
Oljeledningen kan fjernes gjennom hele eller deler av rekka, dersom dette gjøres på forsvarlig vis, og under forutsetning av at det ikke hindrer tilførsel av olje til beboere som ønsker å beholde muligheten for oljefyring. Se utfyllende tekst tilhørende dette punktet (paragraf 17 pkt 2) bak i vedtekts-dokumentet.

Parkering på adkomstveier langs husrekkene er ikke tillatt, kun nødvendig tilbringertjeneste. Parkering og kjøring på felles grøntarealer er ikke tillatt.

3. Tilbygg, påbygg, eksteriør
Ved planlagt tilbygg, påbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligen, skal nabovarsel sendes berørte parter, herunder også huseierlaget v/styret. (Jfr. Plan- og bygn.lov § 94).
Bygging skjer i samsvar med plan- og bygningsloven, dog skal bygningen utvendig behandles som en enhet, også med hensyn til fargesetting og taktekking. Dette innebærer også at samtykke fra naboer i husrekka til påbygg for én eier, binder de øvrige til å velge samme eksteriør på sine påbygg som første utbygger. Samtykke må være skriftlig og gitt av et flertall i rekka.
Tilbygg/påbygg behøver styrets godkjenning. Styrets vedtak kan ankes til årsmøtet.
Styret innhenter forslag til fargesetting utvendig på husene. Forslaget legges fram på årsmøtet for godkjenning.

4. Gjenoppbygging etter brann
I tilfelle brann skal den enkelte eier være forpliktet til å restaurere eller gjenoppbygge boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføring og større utvendige restaureringsarbeider må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av styret.

5. Forsikring
Samtlige hus skal av eierne til enhver tid holdes fullverdiforsikret mot brann og andre skader (kombinert forsikring).

6. Servitutterklæring
I tillegg gjelder servitutterklæringer tinglyst 30.01.87 på hver sameiers eiendom og servitutterklæring tinglyst 2004/2005.

§ 18 - GARASJER, PARKERINGSPLASSER
Garasjene eies av den enkelte huseier, og står på tomt tilhørende laget. Også grunn for parkeringsplasser eies av laget. Hver andelseier har rett til vederlagsfri grunn til en garasje. Ved eierskifte skal garasjen følge eierseksjonen som en del av denne.

Eieren har plikt til å vedlikeholde garasjen, slik at den ikke er til sjenanse eller fare for andre eller andres eiendom. Styret kan pålegge eier å utbedre garasjen, og dersom dette etter to skriftlige varsler ikke er fulgt opp, kan styret sørge for utbedring av garasjen og i ettertid belaste eier for kostnadene (jf sikkerhet for kostnadsdekning gjennom pantobligasjon).

Styret kan avgi fellesareal til privat garasje i henhold til garasjeplan som er vedtatt av årsmøtet, etter søknad fra beboere som ikke har egen garasje fra før. Annen omdisponering av felles grunn til garasje krever årsmøtets godkjenning. Det samme gjelder eventuell riving og nyoppføring av hele garasjerekker.

Styret kan avgi fellesareal til parkeringsplass etter søknad, i henhold til parkeringsplan som er vedtatt av årsmøtet. Husstander som ikke har garasje, og husstander som har to biler, skal prioriteres. Annen omdisponering av felles grunn til parkeringsplasser krever årsmøtets godkjenning.

Opparbeide parkeringsplasser i regi av Huseierlaget er til felles bruk for alle medlemmer. Det er ikke adgang til bruk eller oppbevaring av disse parkeringsplassene på en slik måte at de oppleves privat overfor øvrige medlemmer. Bruk i strid med dette vil kunne medføre sanksjoner som eksempelvis dagsmulkt og borttauing for overtreders regning. Kun Styret er bemyndiget til å iverksette sanksjoner overfor den som bruker parkeringsplasser i strid med vedtektene. Overtreder har rett på varsel og oppfordring til å innrette seg før sanksjoner iverksettes

Parkingsplasser forbeholdt gjester skal ikke brukes av huseierlagets medlemmer. Tilsvarende som i avsnitt over kan overtredelse medføre sanksjoner fra styret.

Parkeringsplasser som allerede er opparbeidet av huseierlaget kan etter søknad til styret kjøpes av medlemmer. Av hensyn til administrasjon kan parkeringsplasser ikke leies. Pris for parkeringsplasser fastsettes av Årsmøtet/ekstraordinært årsmøte. Parkeringsplasser som kjøpes følger gårds- og bruksnummer til eiendommen og videreføres ved eventuelt salg. Kjøper av parkeringsplass har selv ansvar for merking av sin egen parkeringsplass. Styret plikter å orientere øvrige i huseierlaget om slike kjøp.

Styret kan avgi fellesareal til privat bod med bredde inntil 2 meter når den etableres som tilbygg til garasje.

§ 19 FELLESAREALER
Gnr 16 bnr 54, bestående av fellesarealer som lekeplass, stikkveier og gressplener med dertil hørende gjerder og felles bygninger, er felles areal som de 78 eierne har ansvar for å vedlikeholde i fellesskap.
Styret skal føre regelmessig tilsyn med at lekeapparater på huseierlagets felles lekeplass er i forskriftsmessig stand.
Styret kan vedta endringer i bruken av fellesareal ved behov for nødvendige fellesanlegg og installasjoner på huseierlagets område. Styret kan avgi fellesareal til private formål nevnt i § 18. Annen større eller varig omdisponering av fellesareal krever årsmøtets godkjenning.

Felling av trær er en sak mellom berørte huseiere, hvorpå styret skal orienteres om beslutningen. Det settes krav til at selve fellingen av større trær skjer forsvarlig og ellers etter offentlige regler/forskrifter. Der det er påkrevd leies det inn fagperson for selve fellingen. De berørte huseiere bærer her ansvaret, både for gjennomføringen og økonomisk.

Dersom de berørte huseiere ikke blir enige i spørsmålet om felling av trær, blir det opp til Styret å ta endelig beslutning. Styret plikter før endelig beslutning å høre alle de involverte i sakens anledning.

Vedtak i styret skal være begrunnet etter objektive kriterier og reelle hensyn, der styret vektlegger og potensiell fare eller skade, solforhold og utsikt som de viktigste vurderingskriterier. Andre relevante forhold, f.eks. vesentlige miljøhensyn og rent estetiske forhold har underordnet betydning.

Det tilligger ikke Årsmøtet å diskutere felling av trær all den tid Huseierlaget som sådan ikke er berørt.
Styret gjør vurderingen om Huseierlaget anses som berørt av en konkret sak knyttet til felling av tre. Vurderer Styret at Huseierlaget er berørt, løftes saken inn for Årsmøte.

Felling av døde trær og rydding av kratt og underskog kan gjøres etter at det er gitt melding til styret.

Planting av trær og andre planter på fellesareal kan bare skje etter søknad og godkjenning av styret. I søknaden må det opplyses om det er ønskelig at styret eller søker skal være ansvarlig for selve arbeidet.

Del IV: Generelle bestemmelser

§ 20
FRAMLEIE
Ved framleie av hus er det fortsatt huseieren som skal inneha posisjonen som eier, og leieforholdet fritar ikke huseieren for noen av hans plikter som sameier. Han er i tillegg ansvarlig for at leietageren overholder de regler som til enhver tid måtte gjelde for beboere i området. Huseieren er dessuten subsidiært ansvarlig for erstatningskrav laget måtte få mot leietageren som følge av leieforholdet. For øvrig vises til § 4 i vedtektene.

§ 21
ENDRING AV VEDTEKTENE
Disse vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

§ 22
OPPLØSNING
Oppløsning av laget kan bare skje etter vedtak av årsmøtet med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, etter at disse er gitt minst 1 – en – måneds varsel om at forslag om oppløsning er satt opp på dagsorden.

Dersom oppløsningen besluttes, skal det på samme årsmøte gjøres vedtak om oppløsningens praktiske gjennomføring.

Vedtekter; Utfyllende tekst til paragrafsamling

Oppdatering år og dato; 2017, 9 mai, Charlottenlund huseierlag årsmøte.

Paragraf 17 pkt 2 Utfyllende tekst oppdatert pr 2017:

Det ble i årsmøtet 9 mai 2017 besluttet å vedlegge test som gjengitt under for å gi et tilstrekkelig utfyllende innhold med hensyn til den føring som vedtektens pkt 2 var tiltenkt.
Den utfyllende teksten har referanse til vedtektene versjon 2010 til tross for at siste oppdatering før årsmøtet 2017 ble foretatt i 2012. Oppdateringen av vedtektene i 2012 omfatter kun paragraf 12 hvor teksten ‘’styret konstituerer seg selv på første styremøte’’ er tatt inn.

Utfyllende tekst tatt inn ved årsmøtet 9 mai 2017:

Årsmøtet støtter en fortolkning av dagens vedtekter slik disse ble oppdater pr årsmøtet 2010, som tilsier at de aktuelle huseiere i samme rekkehus (fire eller seks huseiere) har et felles og i alle sammenhenger helhetlig ansvar;

- *For egen ledning for vannforsyning ut fra eget hus inn til påkobling på kommunalt vannforsynings-nett.*
- *For olje-fyrings anlegg med alle tilhørende installasjoner, utvendig tank, løfte- og rørsystem.*
- *For egen ledning for kloakk / avløp ut fra eget hus inn til påkobling på kommunalt kloakknett.*
- *Ansvar knyttet til disse installasjonene er i alle sammenhenger huseiers ansvar uavhengig av om installasjonen er lagt slik at disse krysser inn / ut fra egen eiet grunn og over på felles eiet grunn, her typisk av CHL, eller tredjemanns eiet grunn. Dette i hht de føringer og prinsipper som er lagt til grunn rundt samme forhold slik dette er beskrevet på hjemmeside til Trh kommune for drift av vann og avløp pr 2016.*

Innkalling til ordinært årsmøte i Charlottenlund Huseierlag Sameie

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl.19:00

Sted: Charlottenlundstuene i Charlottenlundhallen.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Gjennomgang av regnskap for 2024

Regnskapet er vedlagt innkalling til årsmøte 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes uten bemerkninger

2.2 Disponering av resultat.

2.3 Godkjenning av budsjett

Budsjettet for 2025 presenterer en økning i månedlig kontingent. Dette skyldes økte priser på tjenester vi benytter oss av (generell prisvekst i samfunnet).

I kontingenten er det 300,- som er satt til sparing til nytt gjerde, denne vil avsluttes fra juli 2025.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 godkjennes uten bemerkninger

3. Styrets årsmelding for 2024

Styret har hatt 4 styremøter ila året. Typiske saker som har vært gjennomgått er planlegging av nytt gjerde, Brøyting av veiene, omgjøring av organisasjonsform, bestilling av containere og attestering av fakturaer.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Årsmøtet 2024 vedtok at styrehonorar ble satt til 5000,-

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at styrehonorar settes likt for alle styremedlemmene, herunder styreleder og vara, og beløpet settes til kr. 5000 for kommende periode (2025 - 2026).
Ellers innstiller styret på at det gis fullmakt til å honorere enkeltpersoner som yter ekstraordinær innsats for felleskapet.

Slik honorering skal skje innenfor skattereglene vedr innberetning.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Container (orienteringssak)

Styret bestiller som tidligere år containere for hageavfall vår og høst. Datoer kommer på vellets Facebook side.

Sindre orienterer.

5.2 Plenklipping 2025 (Orienteringssak)

Styret påtar seg også i år å gressklipping av fellesarealene. Som tidligere år benytter vi oss av ungdom tilknyttet huseierlaget.

Sindre orienterer

5.3 Nytt gjerde Hørløcks veg (Orienteringssak)

Det ble i fjor besluttet å bygge nytt gjerde mot Hørløcks veg. Arbeidet med dette begynner våren 2025.

Gjerdet rives på dugnad.

Marius orienterer.

5.4 Brøyting 2025/2026 (Beslutningssak)

Styret har i 2024/25 benyttet oss av HUSA Maskin til brøytetjenester i vellet.

Det har kommet noen innspill/klager, men innstiller likevel på å videreføre avtalen.

Marius orienter om samarbeidet med HUSA Maskin.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å fornye avtalen videre.

5.5 Revidering av vedtektene (orienteringsssak)

Styret har fått avklart at vi endrer styreform fra sameiet til velforening.

Dette måtte på plass før styret kan fortsette prosessen med å revidere vedtektene.

5.6 Rekke enighet (Orienteringssak)

Styret minner om punkt 17 i vedtektene:

Tilbygg, påbygg, eksteriør

Ved planlagt tilbygg, påbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligen, skal nabovarsel sendes berørte parter, herunder også huseierlaget v/styret. (Jfr. Plan- og bygn.lov § 94). Bygging skjer i samsvar med plan- og bygningsloven, dog skal bygningen utvendig behandles som en enhet, også med hensyn til fargesetting og taktekking. Dette innebærer også at samtykke fra naboer i husrekka til påbygg for én eier, binder de øvrige til å velge samme eksteriør på sine påbygg som første utbygger. Samtykke må være skriftlig og gitt av et flertall i rekka.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Karjalainen, Anneli

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Berge, Hans Ivar

Enya Trast Lillevik

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.04.2025
Charlottenlund Huseierlag Sameie
styret

Charlottenlund Huseierlag Sameie - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader lik fordeling		1 100 736	897 936	1 100 736	1 241 136
Sum driftsinntekter		**1 100 736**	**897 936**	**1 100 736**	**1 241 136**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-56 621	-64 452	-64 300	-68 831
Styrehonorar		-35 000	-20 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger		-18 595	-13 295	-18 595	-18 595
Forretningsførerhonorar		-52 308	-50 539	-52 300	-54 000
Honorar administrative tjenester		-17 078	-13 043	0	0
Kontingent/felleskostnader	2	-1 458	-1 380	-1 600	-1 600
Vaktmestertjenester		-122 727	-116 859	-150 000	-150 000
Løpende vedlikehold	3	-18 405	-13 164	-15 000	-15 000
Periodisk vedlikehold	4	0	-104 371	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-465 504	-448 342	-470 800	-492 400
Forsikring		0	0	0	-1 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-13 785	-26 608	-28 000	-28 000
Andre driftsutgifter	5	-34 865	-44 538	-29 000	-32 000
Sum driftskostnader		**-836 345**	**-916 591**	**-869 595**	**-902 026**
DRIFTSRESULTAT		**264 391**	**-18 655**	**231 141**	**339 110**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 457	7 556	6 000	6 000
Netto finansposter		**4 457**	**7 556**	**6 000**	**6 000**
Resultat før skattekostnad		**268 848**	**-11 099**	**237 141**	**345 110**
Ordinært resultat etter skatt		268 848	-11 099	237 141	345 110
ÅRSRESULTAT	**6, 10**	**268 848**	**-11 099**	**237 141**	**345 110**
Disponering av totalresultat:		268 848	-11 099	237 141	345 110
Overført til annen egenkapital		268 848	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-11 099	0	0

Charlottenlund Huseierlag Sameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	7	37 099	47 698
Andre anleggsmidler	7	13 326	21 321
Sum anleggsmidler		**50 424**	**69 019**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	8	9 442	5 930
Opptjente renter	8	4 457	7 556
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	451 790	316 565
Sum omløpsmidler		**465 689**	**330 051**
SUM EIENDELER		**516 113**	**399 070**

Charlottenlund Huseierlag Sameie - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	454 986	186 138
Sum egenkapital		**454 986**	**186 138**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 172	93 491
Skyldig off. myndigheter		4 494	4 474
Forskudd kunder		10 608	5 880
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 853	4 716
Annen kortsiktig gjeld		0	104 371
Sum kortsiktig gjeld		**61 127**	**212 932**
Sum gjeld		**61 127**	**212 932**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**516 113**	**399 070**

Sted:_____, dato:_____

Marianne Solem Leder	Anneli Karjalainen Styremedlem	Michelle Bjerkli Hilmarsen Styremedlem
Sindre Pedersen Styremedlem	Stein Vidar Bjordal Styremedlem	Marius Broch Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	40 445	39 300
Arbeidsgiveravgift	11 322	10 436
Feriepenger	4 853	4 716
Andre lønnskostnader	0	10 000
Sum personalkostnader	**56 621**	**64 452**

Samlet antall årsverk: 0,08
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.
Andre lønnskostnader gjelder honorar til personer utenfor styret.

Note 2 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	1 458	1 380
Sum felleskostnad velforening/sameie	**1 458**	**1 380**

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	961
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 162	10 892
Reparasjon og vedlikehold annet	1 243	1 311
Sum vedlikehold	**18 405**	**13 164**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	104 371
Sum periodisk vedlikehold	**0**	**104 371**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	0	5 775
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 737	19 812
Drift maskiner	10 065	7 803
Kostnader vedr. styrearbeid	602	4 027
Generalforsamling/årsmøte	6 363	2 462
Bankgebyrer	654	668
Andre gebyrer	4 806	3 509
Tilskudd bomiljø	3 322	0
Dagligvarer	0	501
Julebord/styresamling	6 316	0
Andre kostnader	0	-20
Sum andre driftsutgifter	**34 865**	**44 538**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**117 120**	**167 922**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	268 848	-11 099
Tilbakeført avskrivning	18 595	13 295
Tilgang av anleggsmidler	0	-52 998
Årets endring i disponible midler	**287 443**	**-50 802**
Disponible midler i periodens slutt	**404 562**	**117 120**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**404 562**	**117 120**

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 998	39 976
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 998	39 976
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 899	26 650
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 099	13 326
Årets avskrivninger :	10 600	7 995
Antatt levetid i år :	5	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	451 790	316 565
Sum bankinnskudd	**451 790**	**316 565**

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**186 138**	**197 238**
Annen egenkapital 01.01	186 138	197 238
Årets resultat	268 848	-11 099
Annen egenkapital 31.12	**454 986**	**186 138**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**454 986**	**186 138**

Resultat og balanse med noter for Charlottenlund Huseierlag Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Charlottenlund Huseierlag Sameie

Styreleder	Marianne Solem (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Marius Broch (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Anneli Karjalainen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Sindre Pedersen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Stein Vidar Bjordal (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Michelle Bjerkli Hilmarsen (sign.)	03.04.2025

Driftsbudsjett 2025 - 1042 Charlottenlund Huseierlag Sameie

Budsjetterte kostnader	Budsjetterte inntekter	Budsjettert overskudd
883 430,99	**1 247 136,00**	**363 705,01**

Inntekter

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Tillegg lik fordeling - inntekt	1 241 136,00	generell prisstigning
Renteinntekter konsernordning	6 000,00	
Sum inntekter	**1 247 136,00**	

Kostnader

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Timelønn	50 000,00	erfaringstall
Feriepenger	6 000,00	Korrigert for post timelønn
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000,00	ihht vedtak
Arbeidsgiveravgift	4 935,00	AGA styrehonorar
Arbeidsgiveravgift	7 049,99	korrigert for post timeløm
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	846,00	AGA påløpt FP
Leie lokale og felleskostnader	1 600,00	Vellenes forening - kontigent
Renovasjon, vann, avløp mv.	28 000,00	container- styret ser på denne
Vaktmestertjenester	115 000,00	Uendret fra 2024
Vaktmestertjenester	35 000,00	Nytt gjerde Hørlocks veg? Styret må se på denne
Verktøy og redskaper	10 000,00	Uendret
Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 000,00	Styret må legge inn fremtidig vedlikeholdstiltak
Periodisk vedlikehold	0,00	Styret må legge inn fremtidig vedlikeholdstiltak
Forretningsførerhonorar	54 000,00	+3,3 %
Elektroniske fellesavtaler	492 400,00	Siste faktura + 5 %
Vedlikehold bil, traktor, arb.maskiner	8 000,00	Basert på tall fra 2023/24
Sikringspremie felleskostnader	1 600,00	iht regnskapet 2024
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	7 000,00	Styret ser på denne
Generalforsamling/Årsmøte	6 000,00	iht regnskapet 2024
Bank- og kortgebyrer	1 000,00	
Sum kostnader	**883 430,99**	

Driftsbudsjett 2025 - 1042 Charlottenlund Huseierlag Sameie for Charlottenlund Huseierlag Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Charlottenlund Huseierlag Sameie

Styreleder	Marianne Solem (sign.)	16.11.2024
Styremedlem	Marius Broch (sign.)	16.11.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Charlottenlund Huseierlag Sameie torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Charlottenlundstuene i Charlottenlundhallen..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sindre ble foreslått til å være møteleder, og dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Valgt ble: Sindre Holmer Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Anneli ble foreslått til å være sekretær, og dette ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Valgt ble: Anneli Karjalainen

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

Wenche Hildal-Antonsen og Christian Jessen ble foreslått til å underskrive protokollen.

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Hildal-Antonsen og Christian Jessen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 17

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 17

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Det bemerkes at noen ikke har fått innkalling som ble sendt på mail. Det bør derfor legges ut påminnelse på facebook noen dager i forvegen. Beboere oppfordres også til å gå i Portalen på Tobb og registrere mailadresse.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Gjennomgang av regnskap for 2024

Regnskapet er vedlagt innkalling til årsmøte 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Godkjenning av budsjett

Budsjettet for 2025 presenterer en økning i månedlig kontingent. Dette skyldes økte priser på tjenester vi benytter oss av (generell prisvekst i samfunnet).

I kontingenten er det 300,- som er satt til sparing til nytt gjerde, denne vil avsluttes fra juli 2025.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

Budsjettet godkjennes med en bemerkning: Opprinnelig plan var å spare 300,- pr seksjon til gjerdet ut juni måned. I utarbeidelsen av det opprinnelige budsjettet ble det en feil, og den sparingen ble lagt inn for hele året. Årsmøtet besluttet at vi sparer de 300,- som planlagt frem til juni, og at man fra juli endrer sparing fra 300,- til 150,-. Pga gjerdet har man ikke satt opp kontingenten mer enn nødvendig de siste årene, og man tenker at disse 150,- blir med på å bygge opp egenkapitalen i velforeningen.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styret har hatt 4 styremøter ila året. Typiske saker som har vært gjennomgått er planlegging av nytt gjerde, Brøyting av veiene, omgjøring av organisasjonsform, bestilling av containere og attestering av fakturaer.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Årsmøtet 2024 vedtok at styrehonorar ble satt til 5000,-

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til 5000,- pr styremedlem, totalt 40 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Container (orienteringssak)

Styret bestiller som tidligere år containere for hageavfall vår og høst. Datoer kommer på vellets Facebook side.

Sindre orienterer.

Vedtak:

Sindre orienterte om at det er bestilt container.

5.2 Plenklipping 2025 (Orienteringssak)

Styret påtar seg også i år å gressklipping av fellesarealene. Som tidligere år benytter vi oss av ungdom tilknyttet huseierlaget.

Sindre orienterer

Vedtak:

Sindre orienterte om klipping for sommeren 2025.

5.3 Nytt gjerde Hørløcks veg (Orienteringssak)

Det ble i fjor besluttet å bygge nytt gjerde mot Hørløcks veg. Arbeidet med dette begynner våren 2025.

Gjerdet rives på dugnad.

Marius orienterer.

Vedtak:

Det blir dugnad for å rive dagens gjerde 26-27.04. Dette er annonsert på facebook-siden til huseierlaget.

Rødahl (leverandør av gjerde) har bestilt kabelpåvisning fra kommunen. Oppstart og montering blir så fort dette er utført fra kommunen sin side. Vi håper dette blir ca en uke etter dugnad. Arbeidet skal forhåpentligvis være ferdigstilt iløpet av mai.

5.4 Brøyting 2025/2026 (Beslutningssak)

Styret har i 2024/25 benyttet oss av HUSA Maskin til brøytetjenester i vellet.

Det har kommet noen innspill/klager, men innstiller likevel på å videreføre avtalen.

Marius orienter om samarbeidet med HUSA Maskin.

Vedtak:

Styrets innstilling er å fornye avtalen videre.

Enstemmig godkjent.

5.5 Revidering av vedtektene (orienteringsssak)

Styret har fått avklart at vi endrer styreform fra sameiet til velforening.

Dette måtte på plass før styret kan fortsette prosessen med å revidere vedtektene.

Vedtak:

Styret fortsetter prosessen med å revidere vedtektene.

5.6 Rekke enighet (Orienteringssak)

Styret minner om punkt 17 i vedtektene:

Tilbygg, påbygg, eksteriør

Ved planlagt tilbygg, påbygg eller andre eksteriørmessige endringer av boligen, skal nabovarsel sendes berørte parter, herunder også huseierlaget v/styret. (Jfr. Plan- og bygn.lov § 94). Bygging skjer i samsvar med plan- og bygningsloven, dog skal bygningen utvendig behandles som en enhet, også med hensyn til fargesetting og taktekking. Dette innebærer også at samtykke fra naboer i husrekka til påbygg for én eier, binder de øvrige til å velge samme eksteriør på sine påbygg som første utbygger. Samtykke må være skriftlig og gitt av et flertall i rekka.

Vedtak:

Årsmøtet er informert om viktigheten av å lese vedtektene.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Karjalainen, Anneli

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Karjalainen, Anneli

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Berge, Hans Ivar

Enya Trast Lillevik

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Enya Trast Lillevik

Wenche Hildal-Antonsen

Protokoll for Charlottenlund Huseierlag Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sindre Pedersen (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Anneli Karjalainen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Wenche Hildal (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Christian Jessen (sign.)	25.04.2025

Churchills veg 9C

Nabolaget Churchills vei/Roosevelts v. - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Churchills veg Linje 14, 102	3 min 0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 6.3 km
Trondheim Værnes	25 min

Skoler

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	5 min 0.4 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	15 min 1.4 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	18 min 1.4 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 ... 467 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	16 min 1.3 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	15 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

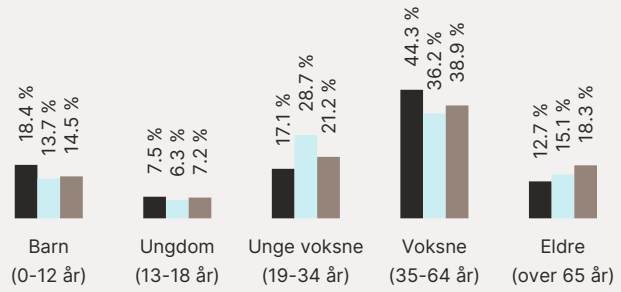
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Churchills vei/Roosevelts...	740	302
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1 km
Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	15 min 1.2 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Charlottenlund Søndagsåpent	10 min 0.8 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	14 min 1.1 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

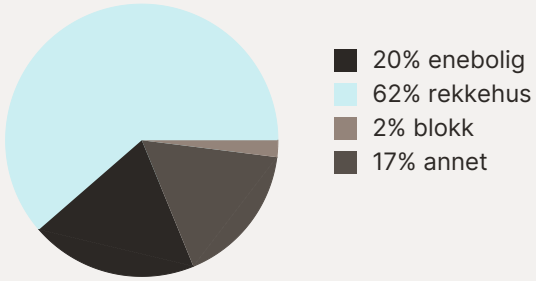
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Charlottenlund skoleidrettsanlegg Fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Charlottenlund barne- og ungdo... Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
EasyFit Brunstad	14 min
Impuls Treningssenter Grilstad	19 min

Boligmasse



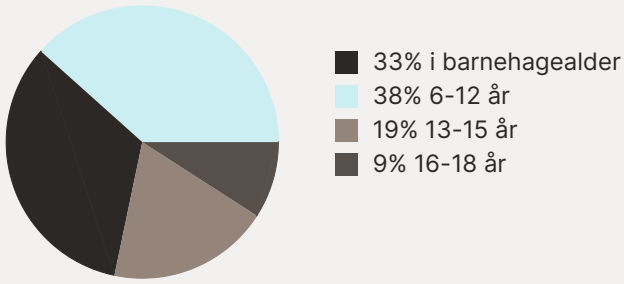
«Sentralt, kort vei til sentrum, kort vei til Værnes. Barnevennlig, rolig strøk. Idrettsanlegg rett i nærheten. Både barne- og ungdomsskole og videregående i nærmiljøet :-)»

Sitat fra en lokalkjent

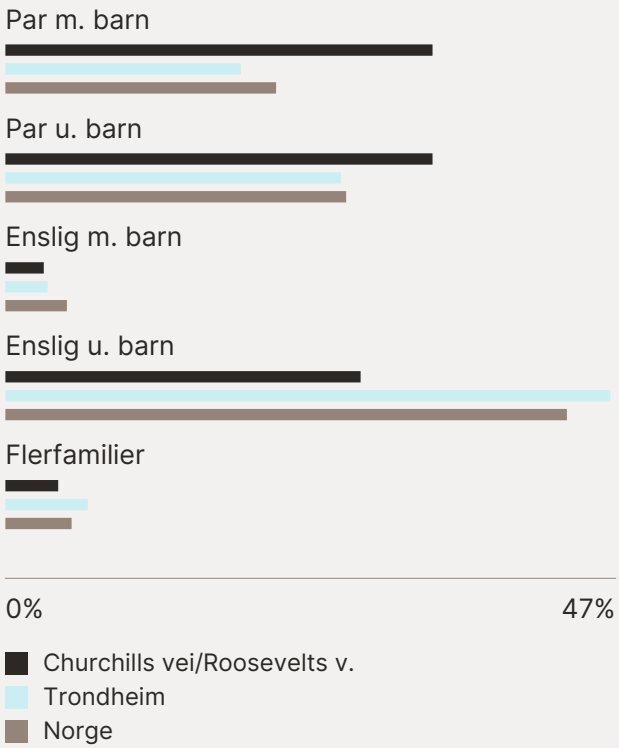
Varer/Tjenester

Grilstadporten kjøpesenter	19 min
Vitusapotek Ranheim	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 2025





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 2025