

PROAKTIV

Delikat og oppgradert 4-roms leilighet med vestvendt balkong

Renovert borettslag i et
attraktivt boligområde

MIDTRE TUNHØGDA 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 55, andelsnr. 144, org.nummer 948721325 i TUNVEGEN BORETTSLAG

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 753.495,-

Totalpris: 3.971.891,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 4/3

BRA: 101 m²

BRA-i: 88 m²

BRA-e: 13 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Andelen disponerer ikke en fast parkeringsplass, men det er flere biloppstillingsplasser på fellesområder i borettslaget.

Tomt: 32651.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.078,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold, bygningsforsikring m.m.

Energimerke: Energiklasse: D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	32
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning
34	40	41	48
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
62	67	86	100
Energiattest	Opplysninger fra forretningsfører	Opplysninger fra kommunen	Budskjema



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
AS
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Delikat og oppgradert 4-roms toppleilighet med flott planløsning. Vestvendt balkong med gode solforhold. Renoverert brl.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til denne lekre 4-roms leilighet i Tunvegen Borettslag.

Borettslaget er godt vedlikeholdt med bl.a. rørfornying i perioden 2023/2025 og en større rehabilitering i 2015/2016.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til flere dagligvarebutikker, samt bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum.

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og byr på en gjennomgående lys og oppgradert standard. Her får du et innbydende og romslig oppholdsrom, et stilrent kjøkken oppgradert i 2019 og et flislagt badrom fra 2016.

Boligen inneholder også tre gode soverom, en herlig vestvendt balkong med gode solforhold, samt rikelig med eksternt bodareal.

Aurora M.F.

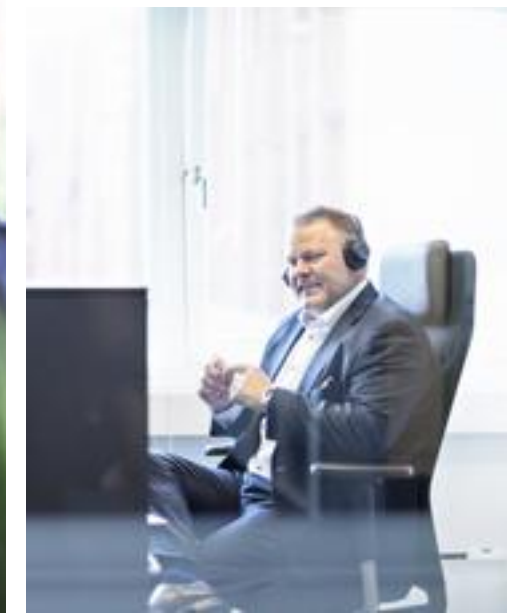
Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



CHARLOTTENLUND

Kommune: Trondheim / Område: Charlottenlund

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Midtre Tunhøgda ligger i et rolig og etablert boligområde i Trondheim, med kort avstand til både natur og byliv. Nærområdet har et bredt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Bunnpris Charlottenlund eller Extra Charlottenlund, som ligger henholdsvis 6 og 7 minutter unna i gangavstand. Dersom du skulle ha behov for et større utvalg kan du ta turen til Grilstadporten, som byr på et godt utvalg butikker. Her finnes blant annet dagligvarebutikken Coop Extra med en egen søndagsåpen avdeling, Vitus Apotek, Nille, blomsterbutikk, frisørsalongen H2, Pizzabakeren og Impulse Treningssenter.

En gåtur oppover i terrenget fører deg rett til Estenstadmarka med et flott turterreng året rundt. Her finnes et godt opparbeidet løypenett, turstier og Estenstadhytta. Alternativt kan man legge turen langs Ladestien, som strekker seg 8 km langs fjæra fra Grilstadfjæra til Ladehammeren.



OFFENTLIG TRANSPORT

Tunvegen Linje 14, 102	3 min 0.3 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	19 min 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 6.2 km
Trondheim Værnes	26 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Charlottenlund Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	20 min
Vitusapotek Ranheim	20 min

SPORT

Charlottenlundhall nr 2 Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Charlottenlund skoleidrettsanlegg Fotball, friidrett	3 min 0.2 km
EasyFit Brunstad	17 min
Impuls Treningssenter Grilstad	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs Bygg Leangen	19 min
------------------	--------



Langs stien kan du besøke flere av byens mest besøkte badestrender, undersøke festningsverk fra krigen, og nyte utsikten på flere av benkene som er plassert langs stien. På turen anbefales et besøk innom kafeen på Sponhuset i Ringvebukta eller Ladekaia.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Charlottenlund tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både barn, ungdom og voksne. Her finnes idrettslag med fotball, håndball og innebandy, samt Chappa fritidsklubb med kreative og sosiale tilbud innenfor musikk, gaming og kunstaktiviteter. Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Charlottenlund barnehage og Stokkbekken barnehage ligger begge i gangavstand fra leiligheten. Leiligheten har også en utmerket beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning.

Skolekrets

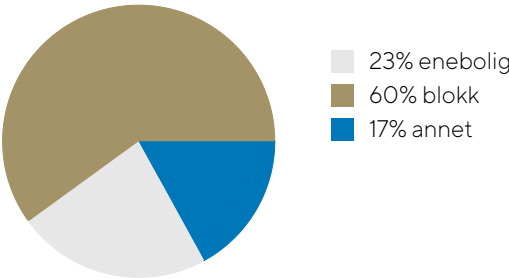
Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Tunvegen" ligger tre minutter unna i gangavstand. Der passerer busslinje 14 som mellom Lerkendal og Strindheim via Brundalen.

BOLIGMASSE



Livet i Midtre Tunhøgda 4

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selger. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Er utrolig glad i
leiligheten og det er
vemodig å selge den!"

Selger: Elisabeth G. I.

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i 2011.

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?

Det skyldes at jeg har hørt at det var et fint og rolig område. I tillegg var det kort og fin vei til barnehage, og til barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Grunnet utsikt og at det blir lysere i leiligheten ønsket jeg å bo i 3. etasje.

Har det blitt gjort noe med boligen?

Ja, det har blitt gjort utvendig arbeid, og det fremgår av oversikt fra borettslaget. I tillegg har jeg lagt nytt gulv på stua (pergo). Bad/toalettrom ble pusset opp i 2016. Nytt kjøkken ble satt inn i 2019.

Hvorfor skal du flytte/selge?

Jeg skal flytte sammen med min mann.

Hva har du likt spesielt godt med boligen?

Det jeg har likt ekstra godt, er utsikten, og at det har vært god plass til alle som har bodd i leiligheten. Utrolig rolig, og fint å sitte ute på verandaen i sola når det er sommer. Er utrolig glad i leiligheten og det er vemodig å selge den.

Hva kommer du til å savne mest?

Alt, tryggheten og godheten den har gitt oss.

Hva har du likt best med området?

At det er fine grøntområder rundt leiligheten og at det er luftig mellom blokkene. Det er nært buss og fine nærbutikker. Så vil jeg legge til at det er en fin tur å gå ned til sjøen eller opp til Estenstadmarka.



Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Alle årstidene har sin egen sjarm, og leiligheten er like koselig og varm på sin egen måte alt etter årstidene.

Hvordan er naboene?

Veldig koselig og hjelpsomme naboer, og veldig rolig oppgang. Det har det vært i alle årene jeg har bodd her.

Hvordan er solforholdene på balkongen?

Sola kommer på balkongen cirka 14.00-14.30, noe som passer bra med tanke på at jeg da har vært ferdig på jobben. Gode solforhold til sent på kvelden.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL MIDTRE TUNHØGDA 4

Vi starter utendørs – leiligheten har en vestvendt balkong og det er ellers pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering

Andelen disponerer ikke en fast parkeringsplass, men det er flere biloppstillingsplasser på fellesområder i borettslaget.

Borettslaget har 15 frittstående garasjer i rekke og 33 parkeringsplasser m/motorvarmer som leies ut til andelseierne. Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av TOBB etter boansiennitet. Det betales innskudd for garasjer og parkeringsplasser m/motorvarmer. Ved tildeling av garasje betales omkostninger til TOBB.

Tomtestørrelse

32 651 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir

eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1

TG1: 17

TG2: 1

TG3: 0

Bygningsdeler med TG2:

Våtrom, bad, dokumentasjon: Det er fremlagt en faktura som viser at badet er utført av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon av utførelsen på badet. TG2 setter derfor på grunnlag av manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Torsdag, 30. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. I 2016 ble baderommet pusset opp. Dette ble gjort av firma i sin helhet. Firmaet heter Inge Haugan bygg AS. Inge Haugan Bygg AS hadde ansvaret for alt arbeid som ble gjort på baderommet/toalettet.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Borettslaget opplyser at fasade, vinduer og balkong ble oppgradert i tidsrommet 2015-2017. Det ble utført rørfornyng i hele borettslaget tidsrommet 2022-2024. Det ble innstalert nytt piperør i forbindelse med rehabilitering i 2015-2017.



VESTVENDT BALKONG

Leiligheten har en vestvendt balkong på ca. 10,5 kvm. Her kan du nyte gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol, samtidig som leilighetens etasje gir gode utsiktsforhold.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Midtre Tunhøgda 4 er en flott 4-roms leilighet i Tunvegen Borettslag. Borettslaget fremstår som veldrevet og godt vedlikeholdt, med flere større oppgraderinger gjennomført de senere årene. Det ble utført rørfornyng i borettslaget i perioden 2023/2025, samt en omfattende rehabilitering i perioden 2015/2016, hvor blant annet etterisolering og utskifting av vinduer ble gjennomført. Leiligheten ligger i 3. etasje med vestvendt orientering, som sørger for gode lysforhold gjennom store deler av dagen, samt fine solforhold på ettermiddag og kveld.

Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk av leiligheten. Her er det praktisk plass til å henge fra seg yttertøy, samtidig som den nærliggende boden på utsiden av inngangsdøren byr på svært gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy, sko og øvrig sportsutstyr.

Stuen bærer preg av en romslig og åpen utførelse med plass til flere oppholdssoner. Store vindusflater ved endevæggen slipper inn rikelig med dagslys, og suppleres med spotskinne i taket. Vedovn tilfører både varme og god atmosfære. Via skyvedør på stuen er det adkomst til en balkong målt til ca. 10,5 kvm. Vendingen mot vest byr på ettermiddags- og kveldssol, og under ruskvær kan man sette seg tilbake og sitte i le for vær og vind.

Kjøkkenet har en separat beliggenhet med tilkomst fra stuearealet. Innredningen ble oppgradert i 2019 og holder en innbydende standard. Det er rikelig med lagringsplass i skuffer og skap i tillegg til gode arbeidsflater. Det er medfølgende hvitevarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Baderommet ble lekkert oppusset i 2016 med fliser på gulv og vegger, behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. Innredningen består av vegghengt toalett, innfellbart dusjhjørne, dobbelt baderomsmøbel med god lagringsplass og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten kan by på tre gode soverom på henholdsvis 8 kvm, 8 kvm og 13,5 kvm. Alle soverom tilbyr praktisk plassering for seng, nattbord og garderobeløsning.

Oppbevaringsbehovet er godt ivaretatt med en praktisk bod på 3 kvm i samme etasje, i tillegg til 10 kvm bodareal i byggets kjeller.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 10 kvm

Total BRA: 10 kvm

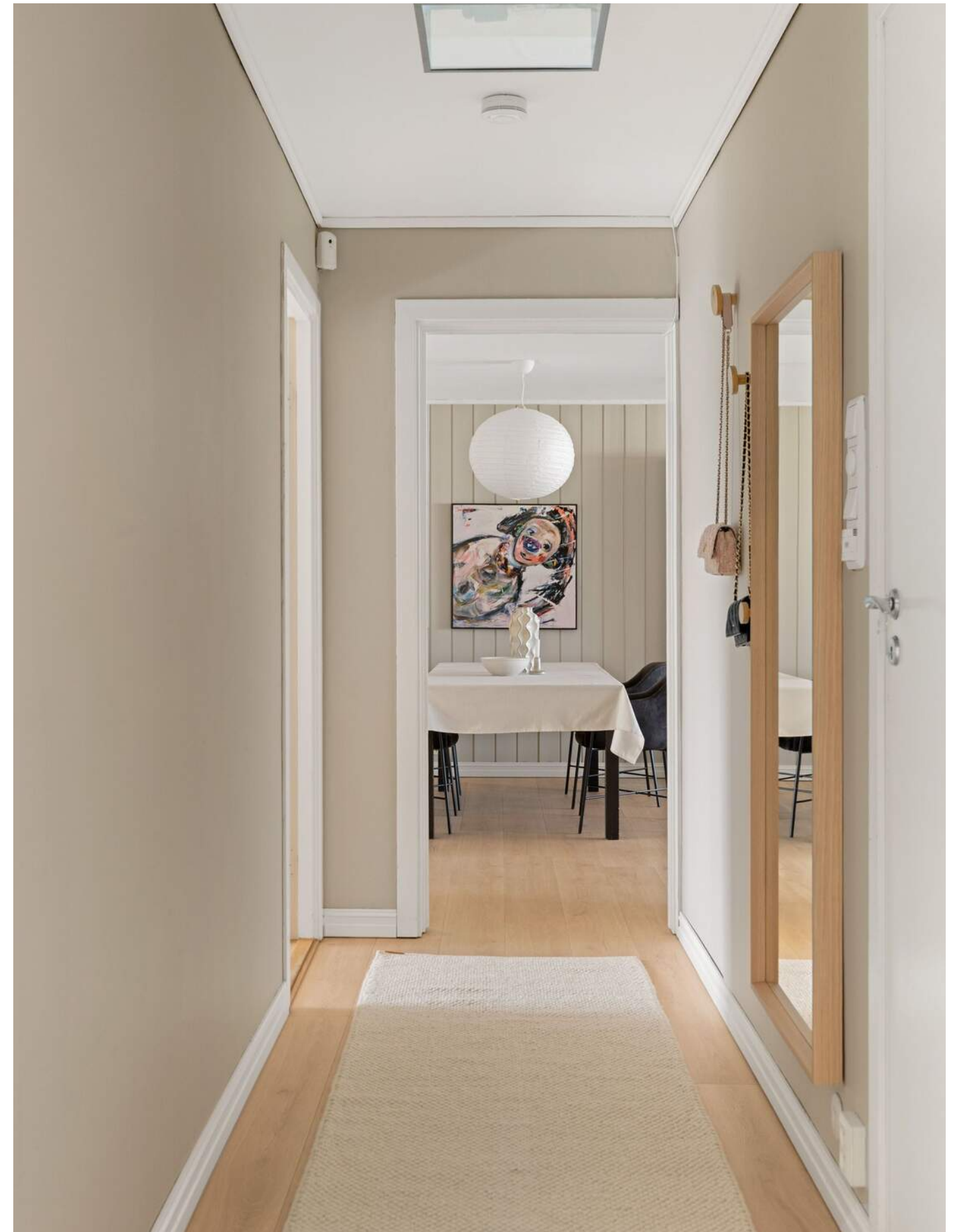
3. etasje

BRA-i: 88 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 91 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.





Oppvarming

Elektrisk, ved

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 11 287 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

ROMSLIG OPPHOLDSROM

Stuen bærer preg av en romslig og åpen utførelse med plass til flere oppholdssoner. Store vindusflater ved endeveggen slipper inn rikelig med dagslys.







DELIKAT KJØKKEN

Kjøkkenet har en separat beliggenhet med tilkomst fra stuearealet. Innredningen ble oppgradert i 2019 og holder en innbydende standard.

FISLAGT BADEROM

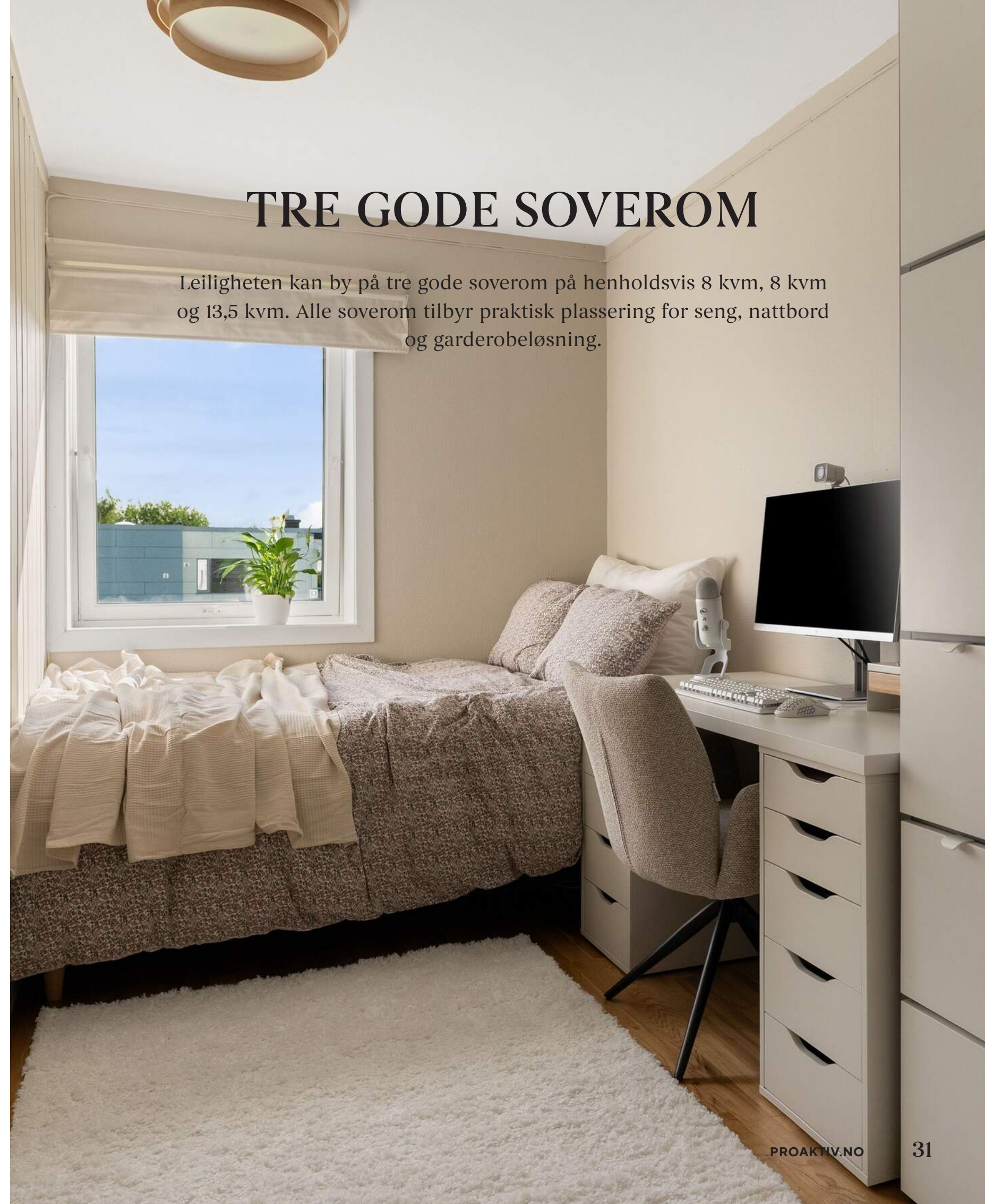
Baderommet ble lekkert oppusset i 2016 med fliser på gulv og vegger, behagelig gulvvarme og downlights i himlingen.





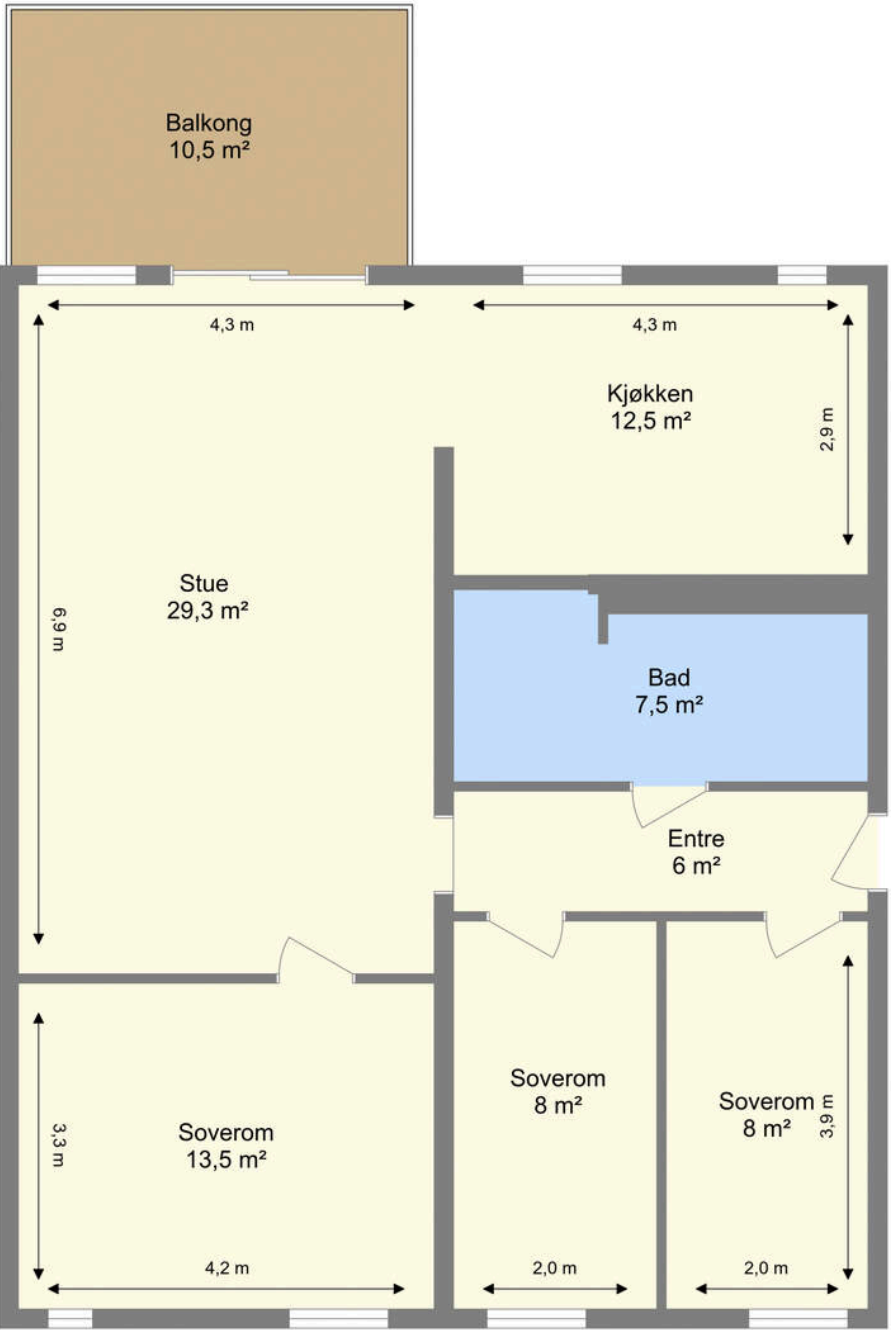
TRE GODE SOVEROM

Leiligheten kan by på tre gode soverom på henholdsvis 8 kvm, 8 kvm og 13,5 kvm. Alle soverom tilbyr praktisk plassering for seng, nattbord og garderobeløsning.



PLANTEGNING

Midtre Tunhøgda 4, anr 144
3. 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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

32 651 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget består av 174 andeler i lavblokker.

Borettslagets vedlikeholdshistorikk:
2015/16: Rehabilitering (etterisolering, tak, vinduer)
2022/25: Rehabilitering av avløpsrør

Salg av utbyggingsrett:
Generalforsamlingen vedtok 3. mai 2023 en utvidelse av borettslaget med nye andeler gjennom utbygging av nye leiligheter på en del av borettslagets ubebygde eiendom. Borettslaget inngikk avtale med utbygger den 29. juni 2023. Utbygger har ethvert ansvar og risiko som byggherre og utbygger. Salg av utbyggingsretten skal gi borettslaget et minimumsvederlag på 32 millioner. Utbetaling til borettslaget er knyttet til utstedelse av nye andeler. Dersom det ikke

foreligger igangsettelsestillatelse innen 5 år etter avtaleinngåelsen, har begge parter rett til å trekke seg. Utbygging vil ikke starte før Brundalsforbindelsen er ferdig bygget.

IN-ordning:
Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

8.078,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold, bygningsforsikring m.m.

- Renter kr 1 553,-
- Driftsdel kr 3 999,-
- Avdrag kr 1 046,-
- Renter kr 1 276,-
- Tillegg vasking kr 204,-

Andel fellesgjeld

753.495,- per mandag, 20. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 114 871 605 per 20. juli 2026.

Gjelden fordeler seg på 3 lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 14636740 4
Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 20.07.2026: 66 102 646
Første termin/første avdrag: 01.11.2017
Siste termin 01.08.2047
Flytende rente

Lånenummer: Garasje Tunvegen Borettslag
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 20.07.2026: 3 008 959
Første termin/første avdrag: 27.12.2017
Siste termin 27.12.2036
Samme som hovedlån 77931
Internlån garasje

Lånenummer: 90517362874
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.07.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 20.07.2026: 45 760 000
Første termin: 30.12.2024
Neste avdrag: 30.06.2029
Siste termin 30.06.2052

Det må påregnes at felleskostnadene vil øke når borettslagets lån går over fra avdragsfri periode til ordinær nedbetaling fra juni 2029. Forretningsfører har ikke oppgitt beregnede fremtidige månedlige felleskostnader etter dette tidspunktet. Endelig nivå vil blant annet avhenge av fremtidig rentenivå og valgt nedbetalingstid ved refinansiering av lånet.

Andel fellesformue

34.174,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 1 907 961,-
- Disponible midler kr 4 104 795,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre samt andre i samme oppgang.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSPO005276985

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.045.776,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.183.102,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Kommentar fellesgjeld

Den Norske Stats Husbank
Andel av saldo: 433 598

Garasje Tunvegen Borettslag
Andel av saldo: 19 737

Svenska Handelsbanken AB NUF
Andel av saldo: 300 161

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en attest datert 8. juli 1969 som sier at leiligheten er tillatt tatt i bruk. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for riving, tilbygg, fasadeendring og rehabilitering datert 29. mai 2017.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger. Det bemerkes at badet i dagens løsning fremstår utvidet og synes å inkludere deler av tidligere gangareal mellom kjøkken og entré, slik at opprinnelig passasje er fjernet.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, nåværende blå/grønnstruktur og nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r0235 datert 6. juni 1967. Reguleringsformålet er bolig.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan r20150046 "Vestre Tunhøgda" vedtatt 31. januar 2019. Planområdet grenser til eiendommen i sør. Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye boliger innenfor borettslagets område, og

tilrettelegge for ny parkeringskjeller under bakken for å dekke parkeringsbehovet for de nye boligene. Ny bebyggelse planlegges i fem etasjer over parkeringskjeller.

I tillegg skal jordet på motsatt side av Hørløcks veg bygges ut (planid r20150025). Hensikten med planarbeidet er å regulere et nytt utbyggingsområde for cirka 1 650 boliger med tilhørende funksjoner på Øvre Rotvoll. I tillegg inngår omregulering av en overordnet veglenke, Brundalsforbindelsen, fra E6 i nord til Jonsvannsveien i sør.

Planforslag i nærområdet:

r20230044 - Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, 16/512 m.fl, felt B11-B13
Planområdet ligger sør for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere felt B11, B12 og B13 iht. områdeplan for Øvre Rotvoll, r20150025. Boligbebyggelsen foreslås fordelt på blokkbebyggelse og småhusbebyggelse i form av rekkehus. Rekkehus reguleres for 2-3 etasjer. Boligblokker reguleres med 3-6 etasjer.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

753 495,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 953 495,00 (Kontraktsum totalt)
753 495,00 (Andel av fellesgjeld)

3 953 495,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 962 991,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 971 891,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Taklamper
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Pult på soverom
- Fryser og kjøleskap på kjøkken

Eier

Elisabeth Grythe Iversen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr 48 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke (sommerkampanje, veil. pris kr 23 900) kr 15 000,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 52 540.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 11 294,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr TOBB kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr 28 777.

Totale kostnader kr 129 317.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Om meglerforetaket:

Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Dato salgsoppgave
5.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Midtre Tunhogda 4, 7058 CHARLOTTENLUND

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Midtre Tunhogda 4

Postadresse

Midtre Tunhogda 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden 2011. Flyttet adresse i mars 2026 med min yngste datter. Min eldste datter bor der nå. Jeg benytter også leiligheten fortsatt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Iversen, Elisabeth Johanne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I 2016 ble baderommet totalrenovert. Dette ble gjort av firma i sin helhet. Firmaet heter Inge Haugan bygg AS. Inge Haugan Bygg AS hadde ansvaret for alt arbeid som ble gjort på baderommet/toalettet.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Inge Haugan bygg AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det vises til punkt om rørfornyng i punkt "Tak, yttervegg og fasade" ovenfor. Dette foresto borettslaget, og de kan informere mer om dette, blant annet knyttet til dokumentasjon på arbeidet. Viser ellers til e-post jeg mottok fra styremedlem datert 21.7.2026.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Borettslaget

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Jeg viser til min redegjørelse og i den sammenhengen e-post fra styremedlem datert 21.7.2026. Jmfør punkt: "Tak, yttervegg og fasade".

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Nedenfor følger opplysninger om eiendommen/leiligheten og forhold knyttet til den:
1. I rapport fra tilsyn datert 8.7.2026 skriver Tensio ved Elsikkerhetsingeniør Bjørnar Slåen: "Det lokale eltilsyn viser til kontroll av Deres elektriske anlegg 120606-007 utført 06.07.2026
Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.
Rapport fra tilsyn
Det lokale eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler som krever videre oppfølging."
2. Ved inngangsdøra til leiligheten er det en bod. Denne valgte vi å bruke som en slags "gang" for yttertøy og sko. For vår del har det fungert veldig fint, i og med at det har gjort, at "gangen" i selve leiligheten har blitt spart for møkkete og våte sko samt våte jakker, etc.
3. Vi har bodd i leiligheten siden 2011. Det vil si, jeg som mamma, og da med tre barn. For vår del, har det vært en veldig fin opplevelse. Et veldig ryddig og strukturent borettslag, slik jeg ser det. Det har også vært fint, at borettslaget har foretatt renovering og oppdateringer på ulike måter. Dette har gjort at det for fremtiden er forutsigbarhet, slik jeg seg det.
4. I og med at barna har har bodd her siden de var små og til de nå er blitt store, så har jeg opplevd nærheten til skole som veldig positiv. Det



gjelder både barneskole, ungdomsskole og videregående skole (Charlottenlund barneskole, Charlottenlund ungdomsskole og Charlottenlund videregående skole. I tillegg har det vært fint med barnehagen i nærheten

5. Det har vært veldig fint med den gode kommunikasjonsmuligheten knyttet til buss.

6. Barna har også hatt stor glede av idrettsanlegget som ligger i nærheten både til lek og egenaktivitet og organisert idrettsaktivitet.

7. For vår del har det også vært et gode med muligheter for utfoldelse både på Rotvoll og Estenstadmarka.

8. I den tiden jeg har bodd her, siden 2011, har jeg aldri opplevd bråk eller uro i den oppgangen vi bor i. Verken på dag, natt eller i helger. Veldig trivelige og hyggelige naboer.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21902337

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elisabeth Johanne Grythe	2026-08-04

Identification

 Elisabeth Johanne Grythe



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Midtre Tunhøgda 4

7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1969

BRA:

101 m²

BRA-i:

88 m²

Rapportdato:

2.8.2026 (Gyldig til 2.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

17

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 16 BNR: 55 ANR: 144

Tom Erik Heirsaunet
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Midtre Tunhøgda 4
7058 Charlottenlund

Vedlegg

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.

Supertakst

Midtre Tunhøgda 4, 7058 Charlottenlund

2 av 14

48

MIDTRE TUNHØGDA 4

PROAKTIV.NO

49

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales å fremskaffe rapport fra el tilsyn.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.7.2026	2.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Elisabeth Johanne Iversen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	---------------------------	--------------------------	----

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tom Erik Heirsaunet	Telefon:	93489454
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	tom@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Midtre Tunhøgda 4, 7058 Charlottenlund				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	16	Bruksnr:	55
Seksjonsnr:		Andelsnr:	144	Leilighetsnr:	
Byggeår:	1969 - Kilde: Matrikkelen.				
Boligtype:	Leilighet				
Generell beskrivelse av boligen:					
Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.					

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	91	88 Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, bad og tre soverom.	3 Romfordeling: Bod.	0	11
Kjeller	10	0	10 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	101	88	13	0	11

Kommentar til arealberegning

I kjelleren er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).
I tredje etasje er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av fasade i 2016.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ukjent
Oppsummering	TG-1
Balkongen fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er skiftet i 2016.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	Ukjent/ikke avklart

Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Utvendig takflate er ikke mulig å kontrollere.	
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-1
Ved en kontroll mot innvendige overlater mot taket registreres ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblemer.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Resultat skjevhetsmåling	
Det måles ingen skjevheter på stue og kjøkken.	
Oppsummering	TG-1
Det er foretatt målinger på stue og kjøkken, og det ble ikke registrert skjevheter. Ingen avvik er registrert.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller avvik på pipe og ildsted.	

6.6 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår uten tegn til skader eller avvik.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt ved en enkel funksjonstest.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Bad og wc er bygd sammen til et større bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest vedrørende fasade oppgraderinger datert 06.02.2017 er fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er foretatt oppgraderinger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er ikke mulig å påvise lufting over tak.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.9 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrørene i leiligheten er oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ikke kontrollert
Det er etablert felles hovedstoppekran i kjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.	

6.10 Elektrisk

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Selger opplyser at det er utført el tilsyn i 2026, men det er ikke fremlagt noen el tilsyn rapport.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det registreres ingen synlige avvik på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe rapport fra el tilsyn.	

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	
Det registreres ingen tegn til skadedyr eller insekter ved befaringen.	

6.12 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Kjøkkenbenk
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	Ukjent.
Størrelse	Ukjent.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ukjent
Oppsummering	
Bereder er kledd inn under kjøkkenbenken og er ikke tilgjengelig for kontroll med tanke på størrelse og alder.	
Det registreres ingen tegn til lekkasjer fra berederen.	

6.13 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftninger ved befaringen.	

6.14 Våtrom: Bad

TG-2

Generell beskrivelse	
Badet har fliser på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate med downlights. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt dobbelservant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2016.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	
Det registreres ingen tegn til skader på veggene.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Det registreres ingen tegn til avvik eller skader på gulvet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt dobbelservant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er fremlagt en faktura som viser at badet er utført av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon av utførelsen på badet.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking 02.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-325875
Bygningkategori Boligblokker	Bygningsnummer —
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 69
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 88,0 m²	Oppvarmet bruksareal 88,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 180,61 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 192,26 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 919 kWh
--	---



Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND



Detaljering

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



Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

 Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

 Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter
for Tunvegen Borettslag org nr. 948.721.325
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på konstituerende generalforsamling 19.12.1968,
sist endret 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

- 1. Andelseier i borettslaget.
- 2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
- 3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Bobiler, campingvogner og tilhengere kan ikke parkeres på borettslagets parkeringsplasser eller på annet fellesareal i tilhørende Tunvegen BL.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning innglasse sin veranda. Avgjørelse om innglassing bestemmes av styret i ordinært styremøte. Styret skal legge vekt på enhetlig utforming. Arbeidet må utføres av autorisert firma. Innglassingen samt etterfølgende vedlikehold må bekostes av andelseier.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved vedlikehold av sluk og r r kreves godkjennelse fra styret. Det er utarbeidet en instruks som må følges.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overl ting av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
TUNVEGEN BORETTSLAG

REVIDERT 13.09.1982, 16.10.2007, februar 2017, 28.04.2025.
Sist revidert 28.04.2026

1

Private eiendeler som sykler, barnevogner, etc oppbevares i egen eller felles bod. Dersom noe i sesong oppbevares i trapperom, skal det aldri stå foran sikringsskap eller brannslukker. Rømningsveier holdes til enhver tid fritt for private eiendeler.

2

Bilparkering må kun skje på oppmerkede parkeringsplasser. Uregistrerte motorkjøretøyer tillates ikke hensatt på borettslagets område. Hvis dette skjer kan det medføre borttauing for eierens regning. Det er heller ikke tillatt å drive større reparasjoner av biler på borettslagets område. All vasking av biler må skje ved vaktmestergarasjen der vi har oljeutskiller. For å skaffe parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

3

Vern om plener og beplantninger. Forsøk å la barna få respekt for det som borettslaget får i stand av plener og beplantninger. Hundeeskrementer skal fjernes omgående.

4

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom.

5

Vis hensyn ved risting av gulvmatter, sengeklær og annet tøy på balkongen eller gjennom vinduer.

6

Blomsterkasser henges opp og sikres forsvarlig på innsiden av gelenderet.

7

Trampoliner/basseng må til enhver tid være under tilsyn, og daglig fjernes fra plenene etter bruk.

8

Oppdagede skader på bygninger og eiendom skal meldes fra til vaktmesteren eller leder.

9

Før anskaffelse av husdyr må det innhentes skriftlig samtykke fra alle beboerne i oppgangen. Ved allergier/sykdom må legeattest fremlegges. Samtykket sendes styret. Dersom styret mottar klager på dyrets oppførsel, f.eks. sjenerende gjøing fra hund som beviselig er alene i leiligheten

over lengre tidsrom, plikter styret på ny å vurdere tillatelsen.I borettslagets område gjelder båndtvang åretrundt.

10

Eieren må forplikte seg til å lufte dyret på egnet sted. Balkongen er forbudt som oppholdssted for dyr.
Borettsshaver som ønsker å holde dyr, skal skrive under på et eget skjema for dyrehold, og bekrefter derved at han/hun forplikter seg til å respektere de optrukne retningslinjer. Denne bekreftelsen innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.

11

Mellom kl 23:00 og 07:00 skal det være ro i leilighetene.

Sjenerende støy fra banking, boring og snekring må varsles naboene i god tid.

Det er ikke tillatt for noen borettsshaver å drive musikkundervisning uten særskilt søknad og tillatelse fra styret i borettslaget. Før styret gir samtykke til musikk- og sangundervisning, vil spørsmålet bli forelagt de som bor i nærheten av vedkommende leilighet.

12

Søppel og avfall skal pakkes godt inn og legges i rett søppelcontainer. Det er absolutt forbudt å kaste brannfarlig avfall. Søppel/avfall skal ikke plasseres på utsiden av containere.

13

På klosettet må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Rennende toaletter og kraner skal straks utbedres.
Pass på at alle kraner er lukket og ikke blir åpnet mens vannet av en eller annen grunn er avstengt i forbindelse med reparasjon eller lignende.

14

Vis hensyn ved grilling på verandaen. Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill. Gass skal ikke lagres i lukket rom. (kjeller)

15

Det er absolutt forbudt å legge ut eller henge opp kabler til motorvarmere, eller elbil ladere fra bygningsmassen.

16

Det er forbudt å sette opp alle former for antenner, eller forankre ting i fasaden på borettslagets bygninger og eiendom, uten at det foreligger godkjenning fra styret.

17

Røyking i fellesareal innendørs er ikke tillatt. Vi ber beboerne generelt vise hensyn når det gjelder røyking. Det er ikke tillatt å kaste sigarett sneiper/ aske på borettslagets fellesareal.

18

Det er strengt forbudt å installere ladere eller lade batterier til el-sykler og sparkesykler i kjellere, eller andre fellesområder innendørs. Lading er tillatt i leilighetene og på balkong under tilsyn.

19

Stikkontakter i fellesareal i kjellere og private boder i kjellere er knyttet til borettslagets felles strømmålere. Forbruket er en del av felleskostnadene. Disse er ment for kort tidsbruk, og skal ikke benyttes over lengre perioder, som f.eks til varmtvannsberedere, hvitevarer (fryser, kjøleskap) eller lignende. Varmeovner og elektriske apparater i kjeller skal aldri være tilkoblet uten tilsyn.

Disse husordensreglene er ikke utarbeidet for å legge unødvendige plikter på de forskjellige borettshavere. De tar sikte på å skape en viss orden i samværet som nødvendigvis må bli blant folk som bor i samme hus, og alle reglene tar sikte på å få samværet til å bli så trivelig som mulig.

TUNVEGEN BORETTSLAG

Tunvegen Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 415 984	7 956 024	8 416 152	7 315 845
Felleskostnader kapitaldel		5 705 856	5 000 424	5 706 013	7 088 760
Inntekter garasjer		130 560	120 060	120 000	128 000
Andre tillegg	1	457 272	402 984	458 000	425 000
Andre driftsinntekter	2	1 612 661	135 665	128 200	137 000
Sum driftsinntekter		16 322 333	13 615 157	14 828 365	15 094 605
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 309 588	-1 202 956	-1 800 000	-1 300 000
Styrehonorar		-320 000	-320 000	-322 000	-322 000
Avskrivninger		-244 410	-233 677	-233 677	-252 075
Forretningsførerhonorar		-216 681	-209 759	-216 700	-210 000
Honorar administrative tjenester		-71 351	-72 351	-94 800	-60 000
Eksterne honorar	4	-58 266	-77 888	-63 100	-74 000
Kontingent boligbyggelag		-73 850	-68 900	-68 000	-74 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-140 762	-73 973	-72 000	-100 000
Vaktmestertjenester		-179 040	-8 171	0	0
Renholdstjenester		-478 422	-454 035	-458 000	-425 000
Løpende vedlikehold	6	-503 151	-201 551	-116 000	-180 000
Periodisk vedlikehold	7	-446 242	-1 853 784	-100 000	-320 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 203 392	-1 117 716	-1 188 000	-1 000 000
Forsikring		-627 756	-581 822	-614 000	-677 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 801 897	-1 504 744	-1 441 000	-1 586 000
Eiendomsavgifter		-763 730	-809 840	-850 300	-795 000
Energi, felles		-252 763	-261 127	-284 000	-262 000
Andre driftsutgifter	8	-312 359	-246 251	-112 000	-200 500
Sum driftskostnader		-9 003 660	-9 298 546	-8 033 577	-7 837 575
DRIFTSRESULTAT		7 318 673	4 316 610	6 794 788	7 257 030
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		204 082	324 761	302 000	150 000
Finanskostnader		-5 614 795	-5 784 146	-5 706 013	-5 174 760
Netto finansposter		-5 410 713	-5 459 385	-5 404 013	-5 024 760
Resultat før skattekostnad		1 907 961	-1 142 775	1 390 775	2 232 270
Ordinært resultat etter skatt		1 907 961	-1 142 775	1 390 775	2 232 270
ÅRSRESULTAT	9, 13	1 907 961	-1 142 775	1 390 775	2 232 270
Disponering av totalresultat:		1 907 961	-1 142 775	1 390 775	2 232 270
Overført til udekket tap		0	-1 142 775	0	0
Reduksjon av udekket tap		1 907 961	0	0	0

Tunvegen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	87 822 061	87 859 456
Garasjer	10, 15	1 442 843	1 565 638
Maskiner	10	30 187	40 249
Andre anleggsmidler	10	192 255	174 419
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	643 406	716 984
Sum anleggsmidler		90 130 752	90 356 747
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	29 113	41 702
Periodiserte kostnader		910 513	958 755
Mellomregning Klare Finans	11	155 311	131 002
Opptjente renter		204 082	324 761
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 742 089	6 036 503
Sum omløpsmidler		6 041 108	7 492 723
SUM EIENDELER		96 171 860	97 849 469

Tunvegen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPIT AL OG GJELD			
EGENKAPIT AL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	17 400	17 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-21 164 856	-23 072 816
Sum egenkapital		-21 147 456	-23 055 416
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	478 199	551 806
Sum avsetninger og forpliktelser		478 199	551 806
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	112 841 604	114 611 190
Borettsinnskudd	15, 17	2 016 900	2 016 900
Andre innskudd	17	46 300	46 300
Sum langsiktig gjeld		114 904 804	116 674 390
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 006 621	937 884
Skyldig off. myndigheter		104 326	96 790
Forskudd kunder		183 514	172 704
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		126 258	118 766
Påløpte renter		479 939	551 073
Påløpte kostnader		35 656	37 011
Annen kortsiktig gjeld		0	1 764 460
Sum kortsiktig gjeld		1 936 312	3 678 689
Sum gjeld		117 319 316	120 904 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 171 860	97 849 469
Pantstillelser	15	114 858 504	116 628 090

Sted: _____, dato: _____

_____ Torleif Rolfsen Leder	_____ Jeanette Holmen Strømmen Styremedlem	_____ Sylvi Eltoft Styremedlem
_____ Rolf Mortensen Styremedlem	_____ Thor Johan Aar Styremedlem	

Tunvegen Borettslag - Noter 2025

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	3 814 034	1 304 870
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 907 961	-1 142 775
Tilført avsetninger	150 000	150 000
Benyttet avsetning	-223 608	-563 194
Tilbakeført avskrivning	244 410	233 677
Opptak lån	0	45 760 000
Avdrag lån	-1 769 586	-42 341 739
Innbetalt innskudd	900	0
Utbetalt innskudd	-900	0
Overført øremerkede midler	-150 000	-150 000
Uttak øremerkede midler	223 608	563 194
Årets endring i disponible midler	382 785	2 509 164
Disponible midler i periodens slutt	4 104 795	3 814 034
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	635 002	1 048 195
Øremerkede midler garasjer 01.01.	81 982	81 982
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	150 000	150 000
Årets benyttede midler av vedlikehold	-223 608	-563 194
Totale øremerkede midler i periodens slutt	643 406	716 984
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-551 806	-965 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-150 000	-150 000
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	223 608	563 194
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-478 199	-551 806
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 270 002	3 979 212

Årsmelding 2025 for Tunvegen Borettslag

Saker fra GF 2025

Generalforsamlingen 2025 kom til følgende vedtak om **tilfluktsrom**:

Styret undersøker hva som skal til for å oppgradere tilfluktsrommene i borettslaget til dagens standard. Starter sparing med mål om å kunne dekke en slik utgift.

Rapport til GF om tilfluktsrom

Tunvegen BL har 12 tilfluktsrom. Vestre Tunhøgda 3,4,6,9,12,15 og 17. Midtre Tunhøgda 2,3,4 og 7. Østre Tunhøgda 3.

Tilfluktsrommene er en viktig del av borettslagets beredskap, og skal kunne klargjøres innen 72 timer ved behov. Tilfluktsrom er ment for kortvarig opphold.

Styrets arbeid

Styret har gjennomgått gjeldende forskriftskrav for tilfluktsrom (forskrift 1966). En oppgradering innebærer bl.a.:

- Kontroll og eventuell utbedring av bygningsmessig tilstand (sprekker, fukt, tetthet)

- Funksjonelle og tette trykkdører, gassdører og nødutganger.

- Ventilasjonssystem med både normal- og nødventilasjon.

- Tette gjennomføringer og mulighet for overtrykk

- Nødvendig utstyr som manuell ventilasjon, beredskaps-WC, merking og belysning

En fullstendig oppgradering vurderes å medføre betydelige kostnader. For å kunne møte dette behovet må borettslaget vurdere en gradvis opptrapping av sparing og dermed en moderat økning i felleskostnadene.

Generalforsamlingen 2025 kom til følgende vedtak om **utgifter**:

I den kommende styreperioden vil styret gjennomgå borettslagets utgifter. Målet er å identifisere og eliminere eventuelle budsjettlekkasjer. Arbeidet vil oppsummeres i en rapport som presenteres på neste års Generalforsamling. Rapport vil minst omfatte oppnådde besparelser i inneværende budsjettperiode samt muligheter for fremtidige besparelser.

Rapport til GF 2026: Utgifter

Straks etter GF 2025 startet styret med å gå gjennom borettslagets avtaler. Dette gjelder avtaler med TOBB, avtaler om renhold og matter og avtaler om TV/internett.

TOBB: Her har vi en forretningsføreravtale. Budsjett 2025 = kr 216 000,- Forhandlinger har ikke ført til noen reduksjon. Tunvegen BL kan skifte leverandør, men styret anbefaler ikke det.

Andre administrative tjenester fra TOBB: Budsjett 2025 = kr 94 800,- Her er det mange små poster som styret MÅ ha hjelp til å gjennomføre. Bl.a en HMS-avtale kostende kr 32 500,-. Denne ble redusert til kr 25 000,- ned 8 %. Avtalen har samme innhold.

Renhold og matter: Renhold ytterganger en gang pr uke budsjett kr 458 000,-

Matter: Redusert pris kr 50 000,- pr år. Ny frekvens for bytting (annen hver uke) bedre kvalitet og to års avtale uten indeksregulering. Prisreduksjon matter 40 %

TV/internett: Styret ba om reforhandling av dagens avtale Frihet M. Ny pris ble (uten reduksjon i kvalitet) 937 500,-pr år. Det er en besparelse på 27 % - ned kr 350 000,- pr år.

Rente på lån: Styringsrenta gikk ned med 0,5 prosentpoeng i 2025. Dette gir full virkning i 2026. Styret har forhandlet med Handelsbanken i januar 2026 og fått ned renta ytterligere 0,2 prosentpoeng. Dette siste utgjør kr 90 000,- pr år.

Vedlikehold: Alle garasjer er malt utvendig. Styret har brukt elever ved Charlottenlund vgs. Total pris inkl arbeid, maling og materialer kr 36 000,- Samfunnsnyttig tiltak og stor besparelse.

Alle lysrør i kjeller er skiftet - total kostnad kr 62 000,-. Bedre lyskvalitet, lengre varighet og lavere strømkostnad. Det siste gjør at investeringen i lysrør betales tilbake i løpet av få år.

Langsiktig vedlikehold - rørfornying: Styret var tett på i prosessen. Entreprenør måtte betale bot til borettslaget for forsinkelser, og redusere prisen på blant annet sanitærbrakker som ble brukt under rehabiliteringen. Redusert anbudspris kr 1 480 000,-.

Styret vil fortsette arbeidet med mulige kostnadsreduksjoner, og være aktiv mot våre entreprenører for å oppnå lavest mulig pris og best mulig kvalitet.

Informasjon:

Styret etablerer en ordning for å dele informasjon med beboerne 3-4 ganger i året. Denne informasjonen vil som et minimum inneholde oppdateringer om styrets pågående arbeid og planer fremover, samt generelle nyheter og hendelser i borettslaget.

Rapport til GF 2026: informasjonsdeling

Det meste av informasjon har til nå blitt gitt gjennom rundskriv til andelseierne og oppslag på oppslagstavler.

Straks etter GF 2025 startet styret arbeidet med å finne en mer effektiv, kostnadsbesparende og bærekraftig måte å dele informasjon med beboerne på. Det ble raskt fastslått at TOBB allerede har denne informasjonskanalen klargjort via "min side" på TOBB.no. Her kan styret legge ut oppslag og temaer for alle beboere, og beboer blir varslet via mail fra TOBB hver gang det har kommet et nytt oppslag.

Etter at styret hadde besluttet å gå over til digital informasjonskanal, ble det utformet et skriv som ble delt ut i samtlige beboeres postkasser i mai 2025. Her ble det informert om dette, og hvordan andelseiere enkelt kan logge inn på "min side" hos TOBB for å lese nyheter, hendelser og informasjon fra styret.

I dette skrevet hadde styret tilbud om hjelp til beboere som ønsket å komme i gang på mine sider. *Ingen har kontaktet styret om å få slik hjelp.*

Styret ba også i skrevet om tilbakemelding fra andelseiere som ikke hadde mulighet til å vær digital bruker, slik at de kunne bli notert på ei liste for å fortsette å motta viktig informasjon i sin postkasse. *Fire andelseiere har gitt tilbakemelding om at de ikke hadde tilgang/hjelpemidler til å være digital bruker. Disse fire har fått viktig informasjon i eget skriv i postkassen.*

Siden mai 2025 har styret lagt ut 25 forskjellige oppslag til beboere på den digitale plattformen. Alle oppslag blir varslet om via mail til beboere fra TOBB.no.

Alle historiske oppslag kan enkelt finnes frem for alle brukere. Dette er en stor fordel om

noen ønsker å gå tilbake for å lese tidligere delt informasjon.

Hvor vidt beboere faktisk går inn og leser informasjon som blir delt i oppslagene er styret ikke kan påvirke. På lik linje som at man ikke kan påvirke om skriv delt ut i postkassen blir lest. Styret oppfordrer de som fortsatt ikke har lest oppslag om å logge seg inn på mine sider på TOBB.no og se over aktive og historiske oppslag.

Styret mener de med dette har etablert en god ordning for å dele informasjon fortløpende med beboer, og informasjonsflyten er jevnlig gjennom hele året.

Generalforsamlingen 2025 kom til følgende vedtak om **parkering**:

Styret ser på hvordan parkeringen i borettslaget fungerer og legger frem forslag til forbedringer for generalforsamlingen i 2026. Forslagene skal inneholde en konsekvensanalyse.

Rapport til GF 2026: Parkering

Tunvegen BL har 174 leiligheter og 202 parkeringsplasser. Dette inkluderer alt - garasjer, motorvarmere, el-bilplasser og frie parkeringsplasser for borettslagets beboere. Parkering er regulert gjennom oppslag. En orientering om reglene for parkering står ved innkjøringen til alle tun.

Det er styrets oppfatning at borettslaget - historisk sett - har hatt nok parkeringsplasser. Etter el-bilenes inntreden på markedet, og påbudet om at alle borettslag skal ha tilbud om parkeringsplasser med ladepunkter, så ble det en forskyvning av parkeringstilbudet. Dette gjelder særlig Vestre Tunhøgda. Dette har økt antallet feilparkeringer, men i relativt lav grad slik styret oppfatter det.

Relativt sett er det lite feilparkering i borettslaget. Dette har tiltatt noe etter at ladestasjoner ble satt opp på Vestre. De feilparkeringer som oppleves i Midtre og Østre kan skyldes personer som skal til hallen eller fotballbanen i forbindelse med idrettsarrangement. Styret har ikke mottatt klager som tyder på at dette er et stort problem.

De skiltene som er satt opp om parkering eies av Trondheim Parkering AS. Tunvegen BL har ikke inngått avtale om kontroll av feilparkerte biler. Slik avtale kan inngås med Trondheim Parkering. En slik avtale koster penger for borettslaget, og kostnaden varierer med hvor hyppig kontroll som avtales. Trondheim Parkering har da lovlig rett til sanksjonering ved feilparkering. Det kan være bøter, men også mulighet for borttauing. Dersom Trondheim Parkering kobles inn, så får hver andelseier tilgang til en parkeringsplass + 1-2 gjesteplasser, som må registreres ved en app. Hvis man får gjester, og ikke registrer deres parkering, så kan det bli bot for besøkende.

Oppsummering / konsekvensanalyse:

Styret mener borettslaget har nok parkeringsplasser og gode avtaler for regulering av hvor den enkelte - inklusive besøkende - kan parkere. Mange familier har i dag flere biler. Hvis det av den grunn oppstår mangel på parkeringsplasser, så kan en regulering gjennomføres med å inngå avtale med Trondheim Parkering. En slik regulering kan også innføres for å få slutt på feilparkering - dvs de som parkerer utenfor oppmerkede plasser. Da vil hver enkelt andelseier få **en** parkeringsplass + mulighet til å registrere besøkende.

Konsekvens av avtale med Trondheim Parkering: Høyere kostnad for borettslaget - noe som medfører høyere felleskostnader. Og i tillegg til muligheten for at en beboer eller besøkende fra nær familie får bot for manglende registrering.

Styret mener at den beste parkeringsordningen er den vi har i dag. Men skal dette kunne gjennomføres så må alle beboere følge retningslinjene som står på parkeringskiltene.

Charlottenlund 1.mars 2026

Styret i Tunvegen BL

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Torleif Rolfsen
Annet, Odd Inge Vikhammer Hansen
Styremedlem, Rolf Mortensen
Styremedlem, Thor Johan Aar
Styremedlem, Sylvi Eltoft
Styremedlem, Jeanette Holmen Strømmen
Varamedlem, Kjell Olav Sæther
Varamedlem, Eirin Holm Rise

Styrets arbeid i siste periode

Det er avholdt 12 styremøter og behandlet 29 saker. Styrets første vara Kjell Olav Sæther har fått møterett til styrets møter. Vaktmester innkalles til alle styremøter for å oppdatere styret på aktivitet og kontakt med leverandører.

Det er solgt 16 leiligheter i 2025.

Arbeidet med rørfornyng ble avsluttet i august 2025 - 20 måneder etter kontraktens bestemmelse. Entreprenør TT-Teknikk måtte betale Tunvegen borettslag bot og annen reduksjon i kontraktsprisen tilsvarende 1 480 000 kroner.

Styret har fortsatt noen reklamasjoner som ikke er utbedret.

Lekeplassene har fått en oppgradering. Vedlikehold vil fortsette inn i 2026.

Alle garasjer er malt utvendig. Dette er gjort av elever fra Charlottenlund vgs. Styret mener dette er et samfunnsnyttig og bærekraftig tiltak.

Konteinere for sortering av matavfall og glass/metall er nå utplassert i borettslaget.

Avtalen med Grønt Anlegg AS om leasing av robotklippere fortsetter videre i 2026. Styret har bestemt at ordningen med klippefrie soner frem til 1. juni fortsetter. De klippefrie sonene skal klippes to ganger i løpet av sommeren. Dette er et miljømessig tiltak for et bedre arts mangfold.

Styret har inngått en treårig avtale med gartner - BMG Stein & Hage - om vedlikehold av buskene i borettslaget.

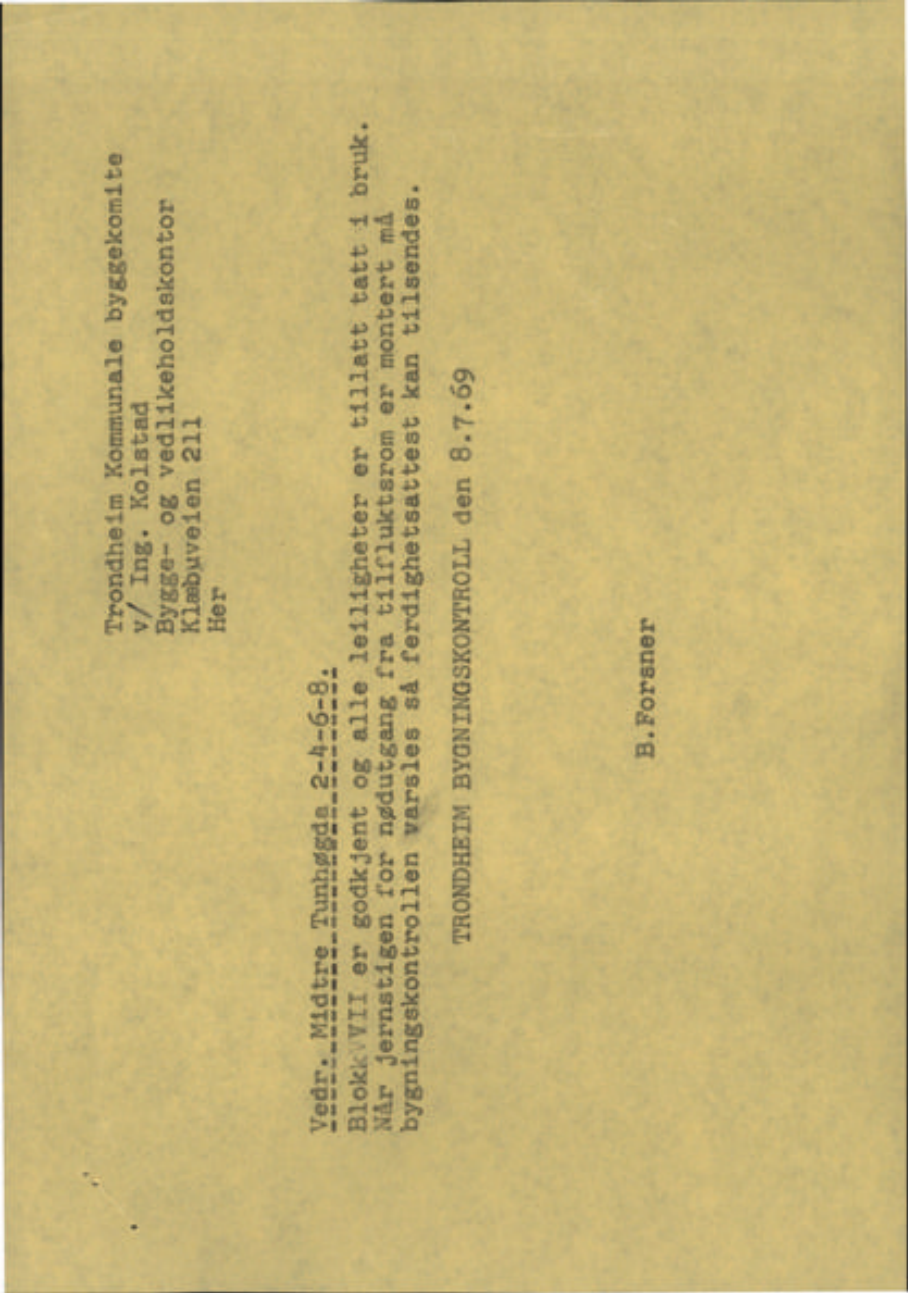
Styret har vedtatt å etablere 20 parkeringsplasser for el-biler - 10 i Østre T. og 10 i Midtre T. Disse vil bli klare for bruk våren 2026.

Styret har brukt tid på oppdatering om Brundalsforbindelsen med tanke på borettslagets tomt. I slutten av 2025 ble det klart at Miljøpakken skal finansiere arbeidet, og at en mulig gjennomføring kan bli i 2026.

Vaktmester Karl Erik Olsen gikk av med pensjon 30.november 202

Styret i Tunvegen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 409/17

Solem Arkitektur AS
Erling Skakkes gate 49 B

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Vår ref.
15/5783
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Leif Konrad Bårdstu

Dato
06.02.2017

FERDIGATTEST

Tunhøgda, Tunvegen Borettslag, ferdigattest for riving, tilbygg, fasadeendring og rehabilitering

Gnr./Bnr.:16/55

Bygningsnummer:

Ansvarlig søker:Solem Arkitektur AS

Tiltakshaver/byggherre:Tunvegen Borettslag

Søknaden gjelder ferdigattest for:

- Riving - deler av bygg, bod ved inngangsparti i alle boligblokker
- Rehabilitering av fasader og fasadeendring – utskifting og etterisolering av tak og yttervegger samt ny platekledning og nye inngangspartier
- Utvidelse av balkonger
- Nye utvendige trapper

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

32083/17

PROAKTIV.NO

87

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	15/5783	06.02.2017

Side 2

Kopi:
Tunvegen Borettslag, Vestre Tunhøgda 7, 7058 JAKOBSLI

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.02.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 514/15.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	15/5783	06.02.2017

Side 3

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

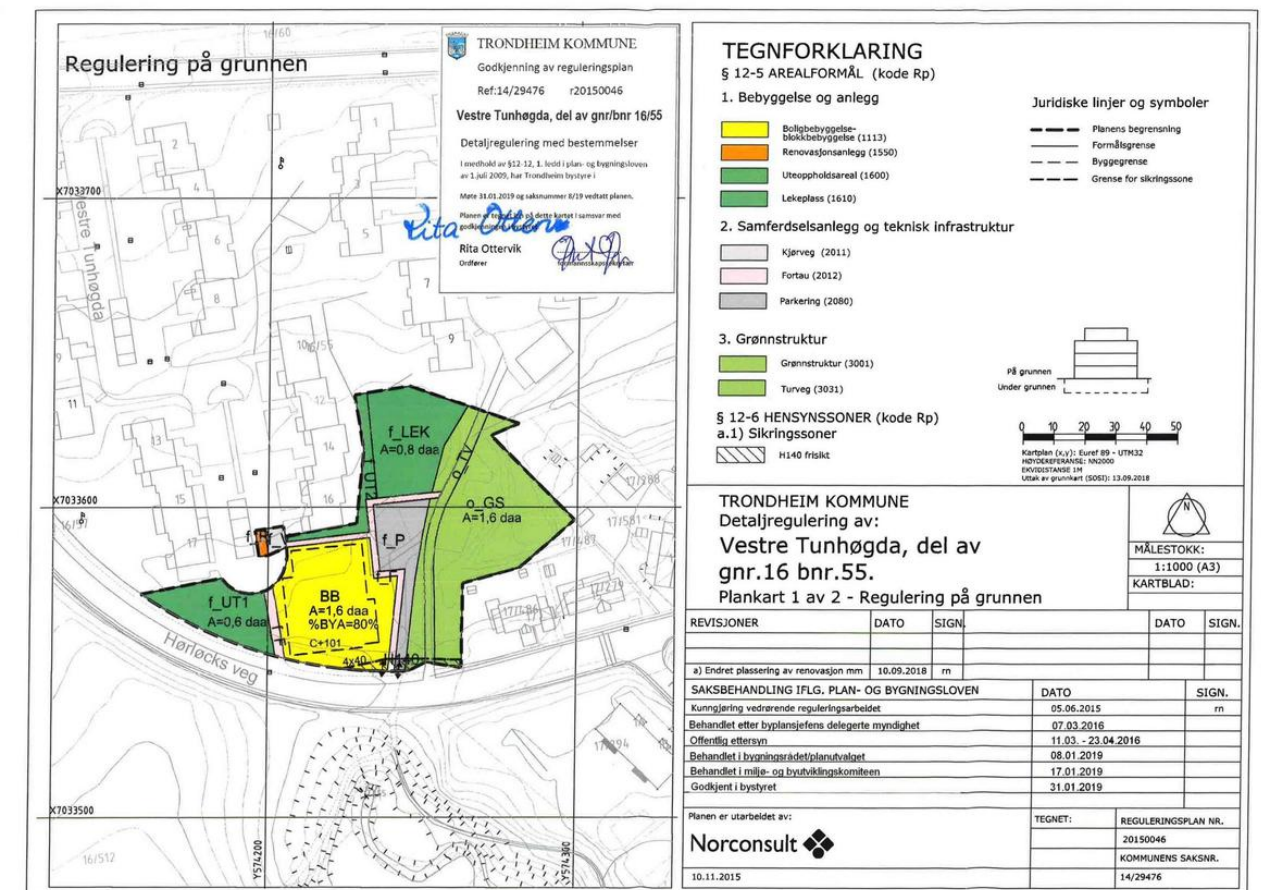
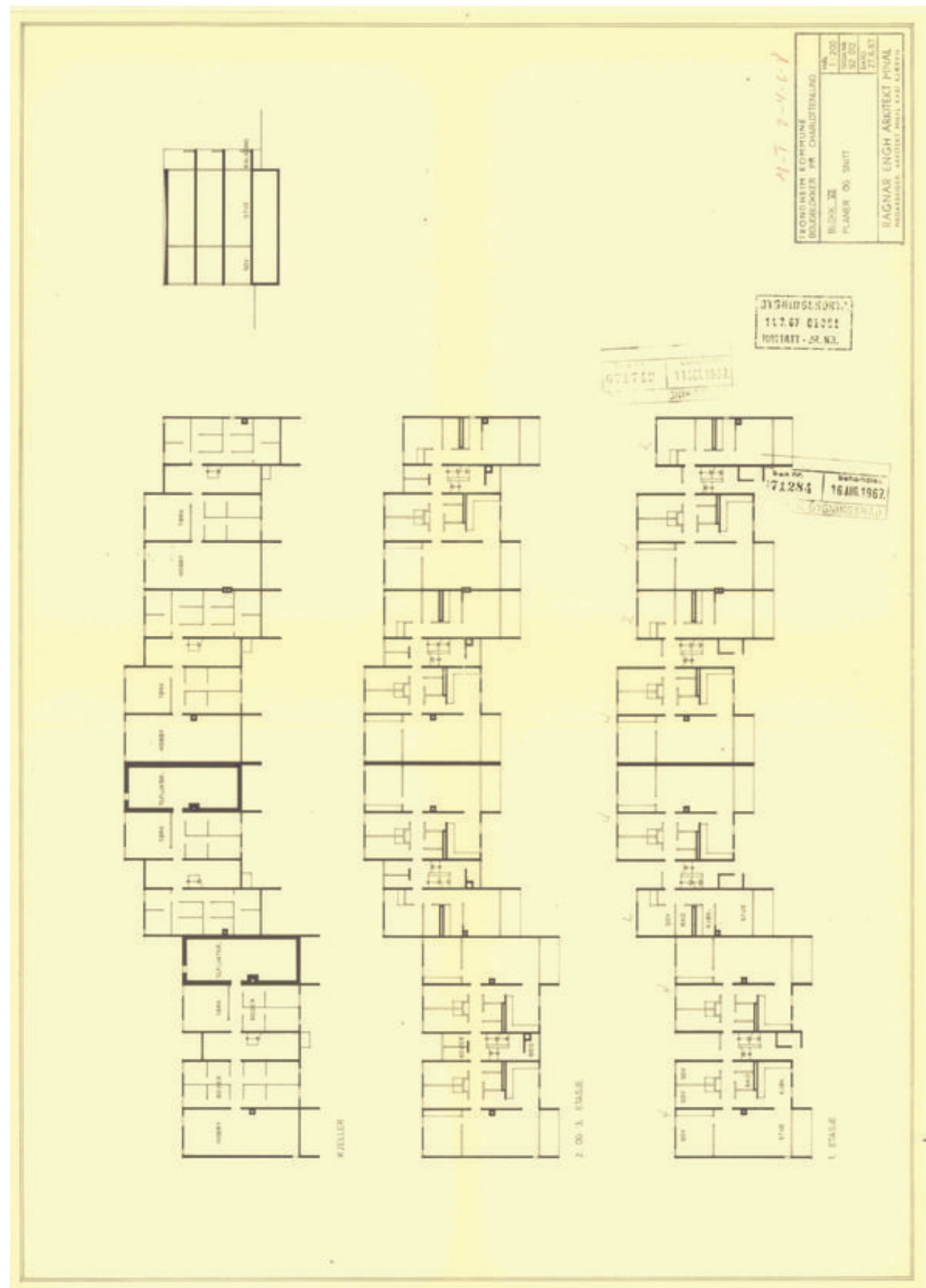
Klagen må undertegnes.

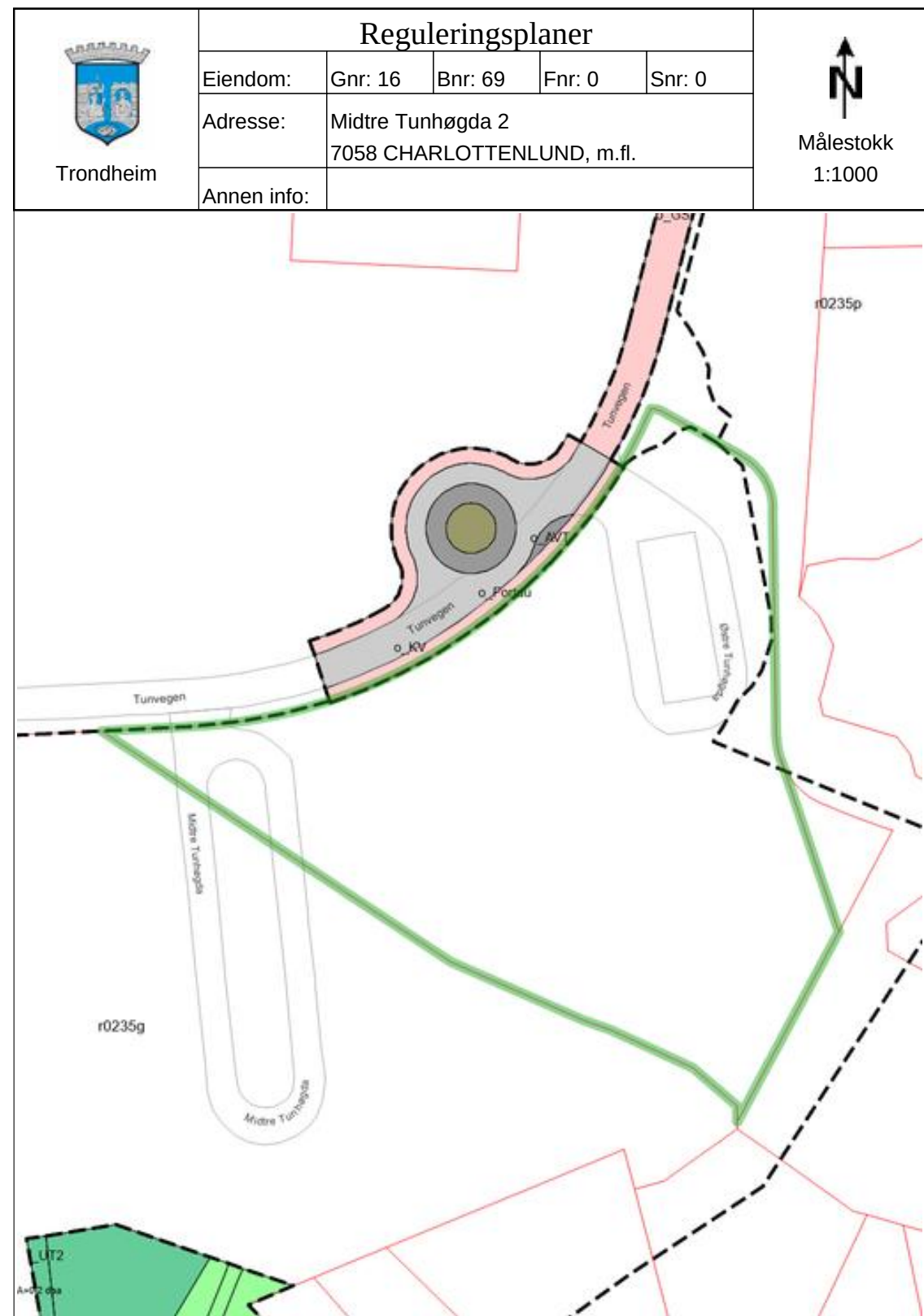
Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

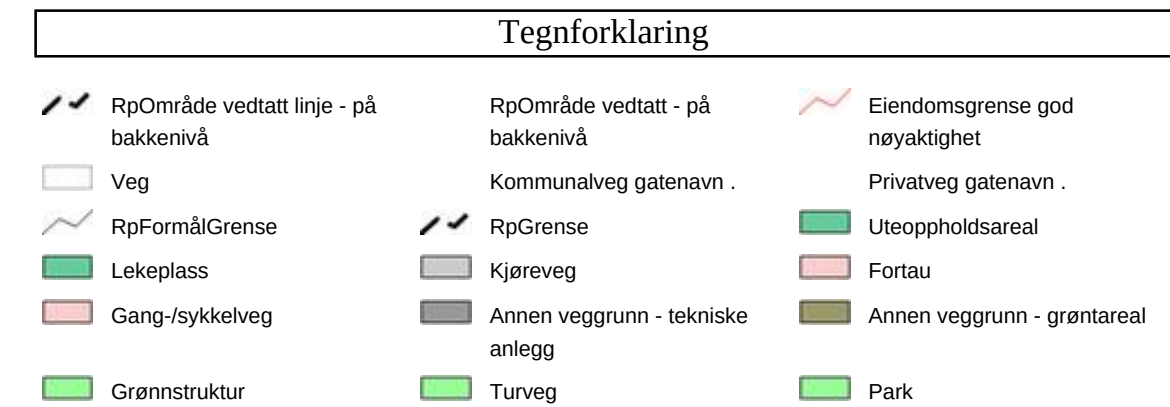
Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





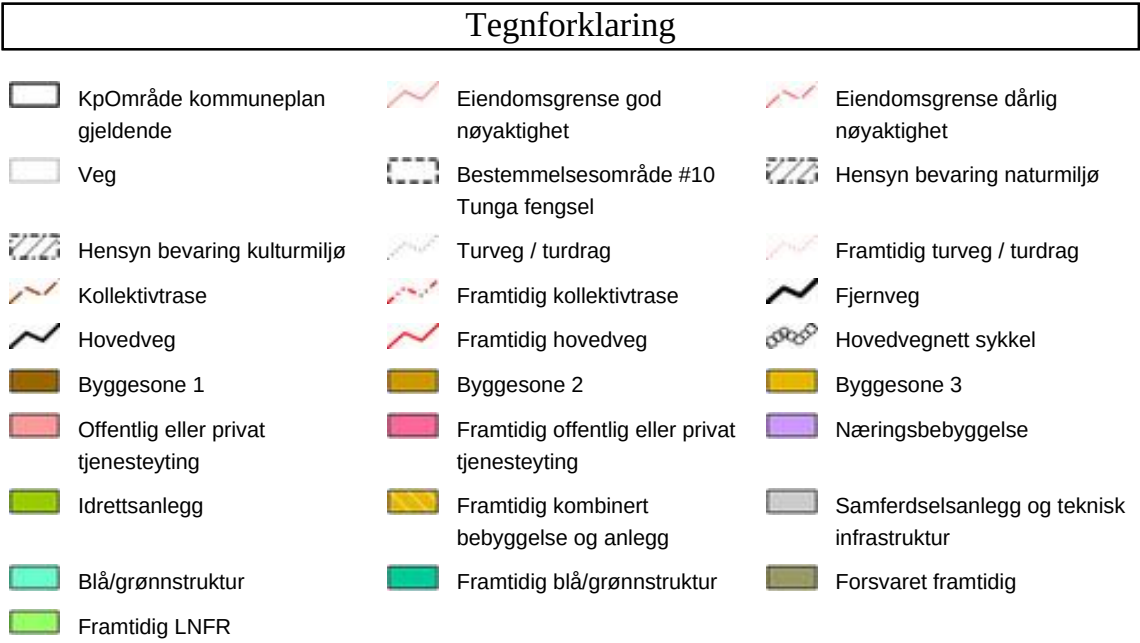
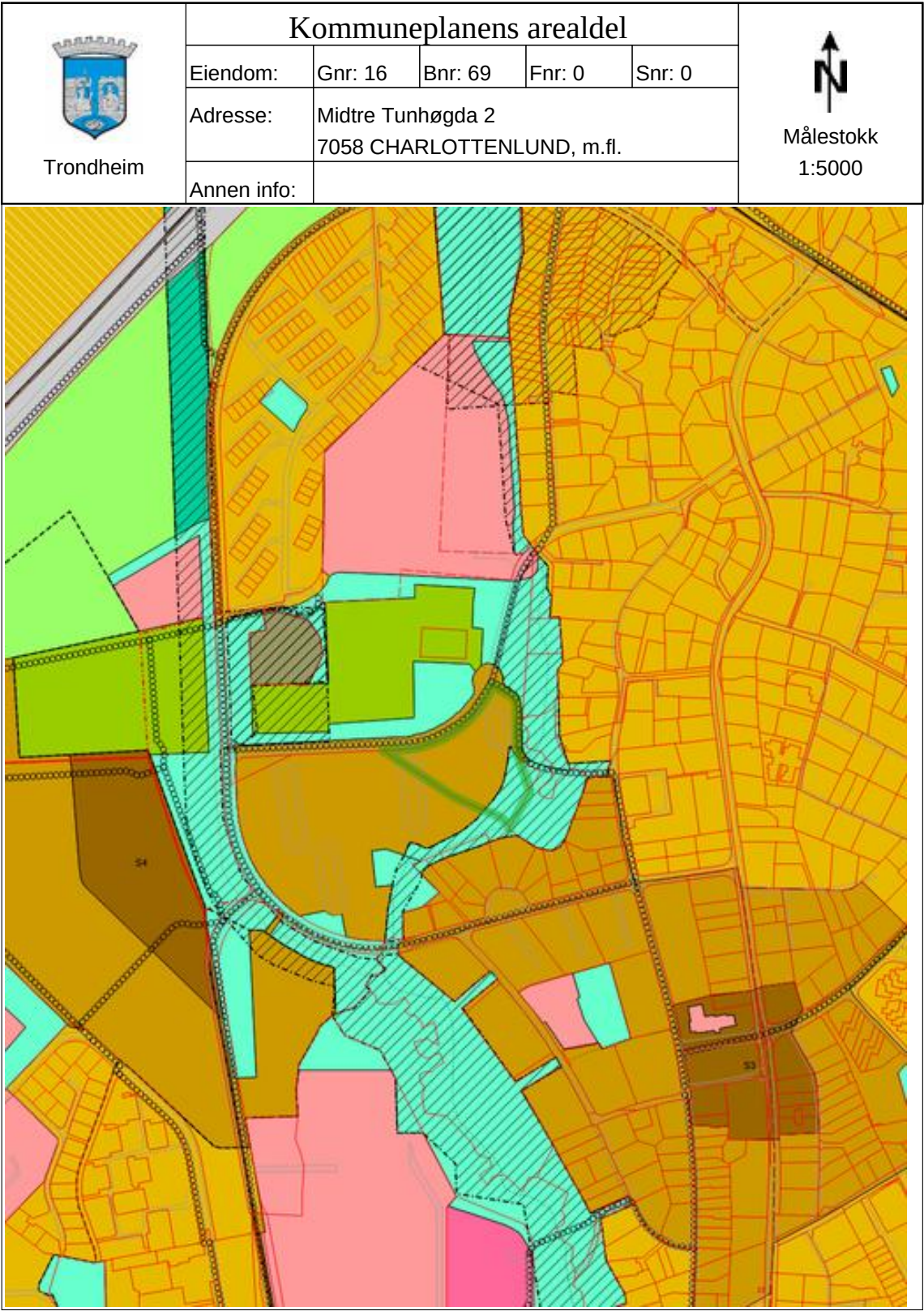
05.08.2026 13:18:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



05.08.2026 13:18:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

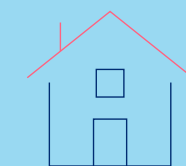
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND. Gnr. 16, bnr. 55, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260190
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
EiendomsmeglerFullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no