

PROAKTIV

Lys & romslig 2-roms med ettermiddags- og kveldssol

Rolig og sentral beliggenhet på
Charlottenlund



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

- **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. 139, org.nummer 948721325 i Tunvegen borettslag

Prisantydning: 2.290.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 508.193,-

Totalpris: 2.816.589,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 2/1

BRA: 53 m²

BRA-i: 43 m²

BRA-e: 10 m²

Etasje: 1. etg

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

Tomt: Felles tomt for borettslaget på 32651.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.496,-

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

Energimerke: Rød G

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	57	76
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
78	86	89	103
Vedtekter	Husordensregler	Regnskap	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

"Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst."

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

"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."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til Midre Tunhøgda 4 - en lys og lekker 2-roms leilighet i høy 1. etasje.

Gangavstand til flere dagligvarebutikker og bussholdeplass med hyppige avganger til studiesteder og sentrumskjernen.

Kvaliteter ved leiligheten:
- Romslig balkong med ettermiddags- og kveldssol.
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass og medfølgende hvitevarer.
- Flislagt baderom med opplegg for vaskemask
- Nytt gulv med varmemefolie på kjøkken, stue og gang i 2021
- Utvendig renovering, herunder etterisolering, nytt tak og nye vinduer i 2015/2016. Rørfornyning ferdigstilt i 2025.

- Åpen stue-/kjøkkenløsning med god plass til spisebord, sofagruppe og tv-møblement.
- Parkering rett utenfor. Mulighet for lading av elbil.
- TV, fibernett og komm. avgifter inkl. i felleskostnader.
- 10 kvm bodareal.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



CHARLOTTENLUND

Kommune: CHARLOTTENLUND / 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 4 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	25 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
Recharge IKEA Leangen	21 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.

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

Bebyggelse

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

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.



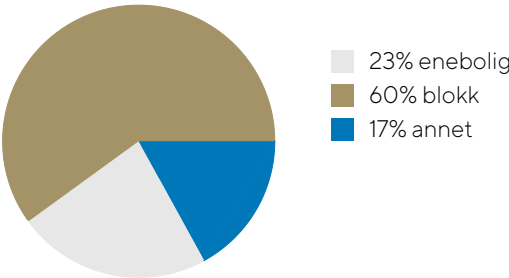
Skolekrets

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 3 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 selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er kort vei til
dagligvarebutikker og
kollektivtransport,
samtidig som man har
fine grøntområder like i
nærheten."

Selger: Jørgen

Når kjøpte du leiligheten?

Jeg kjøpte leiligheten i august/september 2021.

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

Det som virkelig overbeviste meg, var den smarte og arealeffektive planløsningen på 42 kvm, kombinert med en rolig og attraktiv beliggenhet. Her har man kort vei til både dagligvarebutikk, kollektivtransport og flotte turområder. I tillegg falt jeg raskt for det skjermede uteområdet på baksiden av bygget og den behagelige, rolige atmosfæren i nabolaget.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte sammen med samboeren min.

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at du kjøpte den?

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og fremstår som godt ivaretatt. Etter overtakelse ble det installert ny porttelefon og varmtvannspreder. I forbindelse med en tidligere vannlekkasje fra vaskemaskin ble deler av kjøkkeninnredningen og gulv i kjøkken, stue og gang fornyet. Det ble samtidig lagt ny isolasjon samt installert varmemefolie med trinndemping, noe som gir økt komfort. Kjøkkenet har fått ny benkeplate og vaskemaskin. I tillegg er det montert ny panelovn med smartfunksjon, og belysningen på badet er oppgradert. Det ble også gjennomført rørfornyning i borettslaget i 2025.



Hvordan er solforholdene på balkongen?

Boligen har svært gode solforhold. På formiddagen kan man nyte solen ute på gressområdet på baksiden, mens solen beveger seg videre til balkongen utover ettermiddagen. Dette gir gode muligheter for å nyte lange, solrike sommerdager i rolige omgivelser.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten?

Det jeg har satt aller mest pris på, er hvor godt leiligheten er utnyttet. Planløsningen i 1. etasje gir en overraskende romslig og luftig følelse til tross for størrelsen. Leiligheten oppleves som både praktisk og svært hyggelig å bo i. Parkeringssituasjonen er også svært god, med rikelig plass til både beboere og gjester. I tillegg er det gode muligheter for dyrehold, med enkel tilgang til uteområder.

Hva har du likt best med området?

Området oppleves som både rolig og svært praktisk. Det er kort vei til dagligvarebutikker og kollektivtransport, samtidig som man har fine grøntområder like i nærheten. Borettslaget har en svært hyggelig og hjelpsom vaktmester som sørger for godt vedlikehold året rundt, inkludert snømåking, grusing og stell av uteområder. Til tross for beliggenhet i 1. etasje, er det minimalt med innsyn fra parkeringsplassen takket være byggets høyde og skjermende glassrekkverk.

Hvordan er naboene?

Naboskapet er noe av det som virkelig gjør dette til et godt sted å bo. Her møter man inkluderende og hyggelige mennesker, og det er et bomiljø der folk bryr seg om hverandre. Det er lett å slå av en prat, og man føler seg raskt hjemme.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Praktisk – Trivelig – Hjemmekoselig.

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 infor-masjon 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 – tomtearealet er felles for borettslaget og opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning

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 også omkostninger til TOBB.

Tomtestørrelse

32 651 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen, som er ei boligblokk oppført 1969, er på 3 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass.

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: 0
TG1: 3
TG2: 5
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2:

Baderomsoverflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer i konstruksjonen ved vannpåkjenning. Membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Sanitærutstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Ingen vesentlige skader utover noe krakelering i servant observeres på innredningen. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. TG settes for krakelering i servant.



Sanitærutstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Ingen vesentlige skader utover noe krakelering i servant observeres på innredningen. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. TG settes for krakelering i servant.

Fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

VVS: Varierende alder på rørføringer i boligen. Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Stengekran for tappevannet er etablert i kjøkkeninnredning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Bygningssakskyndig

Einar Richard Øverås (befaringsdato: Onsdag, 11. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
"Skade på gulvflis ved venstre dusjdør. Noe slitasje på fug i dusjområdet. Noe krakelering i servant rundt sluk på grunn av brukstid. Gule flekker i skaphyll under servant. Alt har vært siden før jeg kjøpte i 2021."

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
"2025: Rørfornyelse i borettslaget grunnet gamle rør. Toalettet ble fjernet i forbindelse av fornyingen. Satt på igjen med ny silikon. 2026: Byttet toalettsetet, fornyet tettningslist og byttet dusjhåndtakene på dusjkabinettet."

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"2016: Skiftet vinduer og utvendige fasadeplater. Likeså etterisolering i regi med sameiet."

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
"Det er aktivitet av maur utenfor under belegningsstein på våren ved felles inngangsparti. Borettslaget har aktiv skadedyr-avtale med ett skadedyrsfirma."

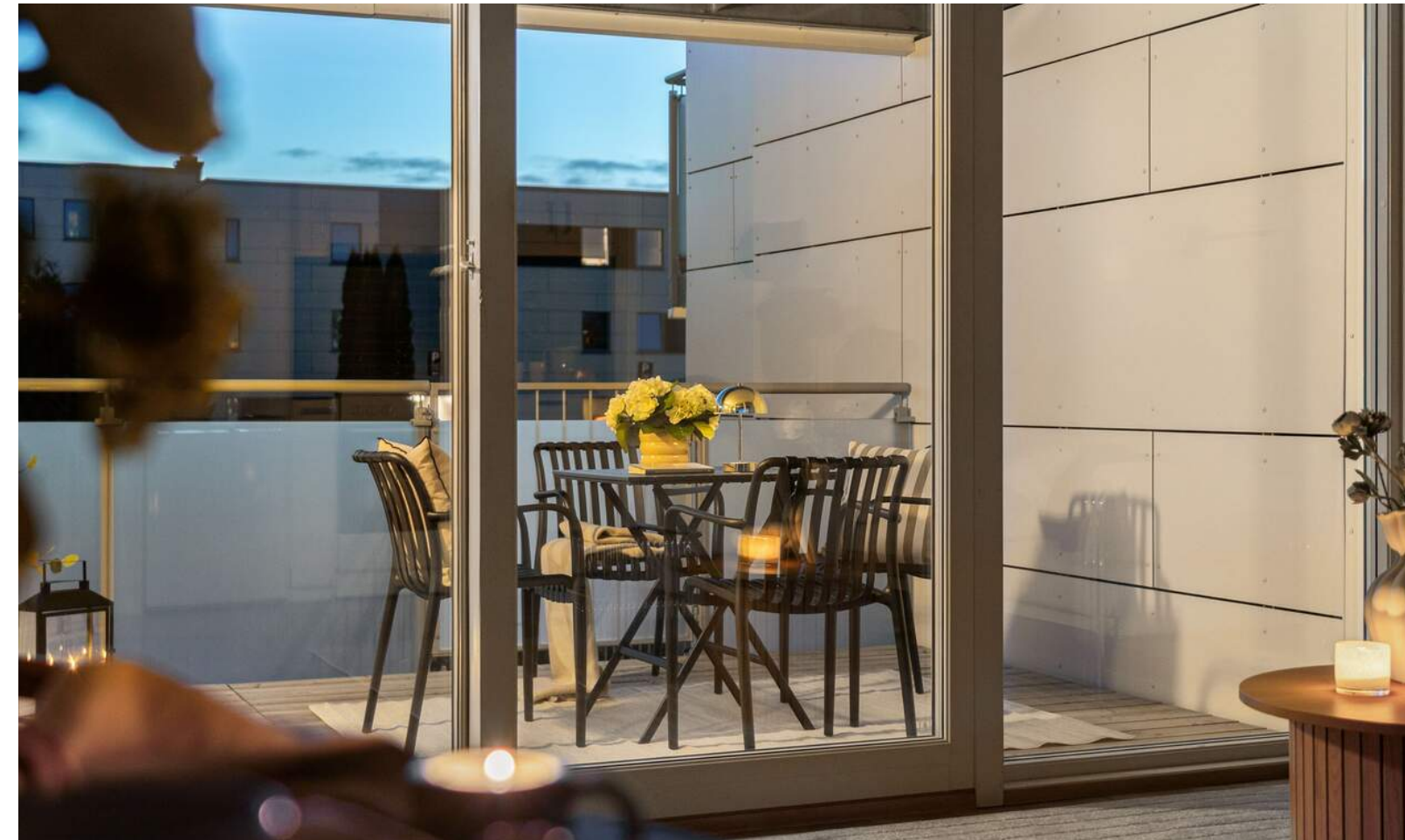
An aerial photograph taken at dusk or dawn, showing a modern, multi-story apartment complex in the foreground. The buildings are light-colored with dark roofs and have several windows illuminated from within. To the right of the apartment complex is a large, well-lit football field with a green pitch and white markings. Several people are visible on the field. In the background, a city skyline is visible across a body of water, with mountains in the distance. The sky is filled with dramatic, dark clouds, and the overall lighting is a mix of the cool blues of twilight and the warm yellows of the city lights and building interiors.

Borettslaget fremstår som veldrevet og godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger de senere årene. Det ble utført rørfornyning i blokka i 2025, og en utvendig rehabilitering i 2015/2016.



OVERBYGD BALKONG

På dager med godt vær kan du åpne opp de praktiske skyvedørene i stuen og skape en flytende overgang mellom ute og inne. Vendingen mot vest byr på ettermiddags- og kveldssol, og under ruskevær kan man trekke seg tilbake og sitte i le for vær og vind.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til Midtre Tunhøgda 4 - en lettstelt og innbydende leilighet i Tunvegen Borettslag. Borettslaget fremstår som veldrevet og godt vedlikeholdt, med flere større oppgraderinger gjennomført de senere årene. Det ble utført rørfornying i blokken i 2025, samt en omfattende rehabilitering i perioden 2015/2016, hvor blant annet etterisolering og utskifting av vinduer ble gjennomført. Leiligheten ligger i høy 1. etasje med vestvendt orientering, som sørger for gode lysforhold gjennom store deler av dagen, samt fine solforhold på ettermiddag og kveld.

Beliggenheten på Charlottenlund byr på kort avstand til dagligvare og turområder, samtidig som du har gode kommunikasjonsmuligheter mot Trondheim sentrum.

Innenfor døra blir man møtt av et lyst gangareal med god plass til å henge fra seg ytterbekledningen og sette fra seg skotøyet. Innvendig fremstår leiligheten som innbydende med gjennomgående pene overflater. Leiligheten har en smart og praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Oppholdsrommet har gode møbleringsmuligheter og rommer både spisegruppe og sofakrok. Det er lagt 1-stavs laminatgulv i gang, stue og kjøkken, og det er installert varmemefolie som gir lun og behagelig varme, og tilfører leiligheten et ekstra nivå av komfort. Store vindusflater i vestlig retning slipper inn rikelig med dagslys.

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin (2024).

Gjennom skyvedør fra stuen ankommer man en vestvendt balkong på 10 kvm med terrassedekke og overbygd tak. Overbygget skaper en lun og skjermet uteplass som gjør den anvendelig store deler av året.

Leiligheten kan by på et innbydende soverom på 11 kvm. Soverommet er praktisk innredet med et garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og andre eiendeler.

Det 3,9 kvm store badet har flislagte overflater. Øvrig innredning består av dusjnise, opplegg for vaskemaskin, toalett og en romslig baderomsinnredning med god lagringsplass.

Oppbevaringsbehovet er godt ivaretatt, med praktiske boder på loft og i kjeller som gir 10 kvm ekstra lagringsplass.

Areal

1. etasje
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 via panelovner og varmefolie i gulv (gang, stue kjøkken)

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 5.888 kWh. Årlig kostnad: Ca. 8.633,- inkl. nettleie. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Moderniseringer og påkostninger

2010: Oppgradert bad
2021: Byttet varmtvannsbereder
2022: Ny porttelefon, skiftet sluk i servant, ny benkeskapsinnredning (kjøkken), lagt varmefolie og nytt gulv på gang/stue/kjøkken
2023: Nytt sikringsskap
2025: Rørfornyng av avløpsrør

Modernisering og påkostninger

2010: Oppgradert bad
2021: Byttet varmtvannsbereder
2022: Ny porttelefon, skiftet sluk i servant, ny benkeskapsinnredning (kjøkken), lagt varmefolie og nytt gulv på gang/stue/kjøkken
2023: Nytt sikringsskap
2025: Rørfornyng av avløpsrør

ROMSLIG STUE- OG
KJØKKENLØSNING MED
PLASS FOR BÅDE
SOFAGRUPPE OG
SPISEBORD.







INNBYDENDE OG LYS

Med vestvendt beliggenhet får man gode lysforhold gjennom store deler av dagen, samt fine solforhold på ettermiddag og kveld.

Innvendig fremstår leiligheten som innbydende med gjennomgående pene overflater.



PRAKTISK KJØKKEN

Pent og praktisk kjøkken med
god lagringsplass og
medfølgende hvitevarer.







Innbydende soverom på 11 kvm med god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med garderobeskap som medfølger i handelen.



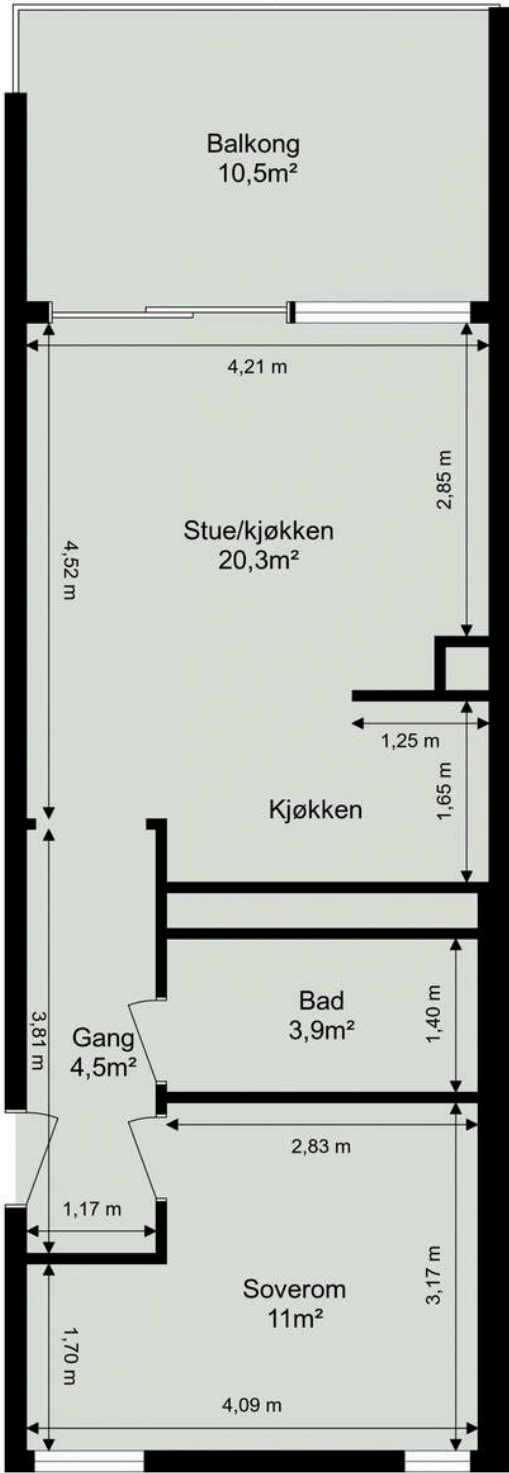
Badet har flislagte overflater og en romslig baderomsinnredning med god lagringsplass. Øvrig innredning består av dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og toalett.



PLANTEGNING



Midtre Tunhøgda 4
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Borettslaget består av 174 andeler i lavblokker.

Borettslagets vedlikeholdshistorikk:
2015/16: Rehabilitering utvendig (etterisolering, tak, vinduer)
2022/25: Rørfornying

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.

Det ble på årsmøtet i 2025 orientert om at antallet biler har økt betydelig siden borettslagets oppføring, noe som har ført til perioder med press på tilgjengelige parkeringsplasser. Styret arbeider med en helhetlig gjennomgang av parkeringssituasjonen i borettslaget, med mål om å sikre en best mulig løsning for alle beboere. Det vil bli utarbeidet konkrete forslag til forbedringer, inkludert en vurdering av konsekvenser, som planlegges fremlagt for generalforsamlingen i 2026.

Felleskostnader pr. mnd
5.496,-

Felleskostnader inkluderer

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

- Renter kr 1 044,-
- Avdrag kr 703,-
- Driftsdel kr 2 688,-
- Renter kr 857,-
- Tillegg vasking kr 204,-

Andel fellesgjeld

508.193,- per mandag, 9. mars 2026

Andel fellesformue

22.969,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024
- Årsresultat kr (-) 1 142 775,-
- Disponible midler kr 3 814 034,-

Underskuddet skyldes i hovedsak økte finanskostnader som følge av høyere rentenivå og høy lånegjeld etter gjennomførte vedlikeholdsprosjekter, herunder rørfornying. Det er budsjettetert med et positivt resultat for 2025.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd og 8 stk. meldte sin interesse før fristen løp ut. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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
PolisenummerSP0005276985

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

697.344,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.789.377,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 115 268 669 per 9. mars 2026. Gjelden fordeler seg på 3 lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 14636740 4
Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 09.03.2026: 66 608 014
Andel av saldo: 293 660
Første termin/første avdrag: 01.11.2017
Siste termin 01.08.2047

Lånenummer: Garasje Tunvegen Borettslag
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 09.03.2026: 2 900 655
Andel av saldo: 12 788
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 09.03.2026: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 09.03.2026: 45 760 000
Andel av saldo: 201 745
Første termin: 30.12.2024
Neste avdrag: 30.06.2029
Siste termin 30.06.2052

Det må påregnes at felleskostnadene vil øke når lånet begynner å nedbetales med avdrag fra 30. juni 2029.

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/endinger 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.

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.

Det foreligger ferdigattest for riving, tilbygg, fasadeendring og rehabilitering datert 29. mai 2017.

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 2G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte gå 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 2 290 000,00 (Prisantydning)
508 193,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
2 798 193,00 (Kontraktsum totalt) 508 193,00 (Andel av fellesgjeld)
2 798 193,00 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt)) 8 406,00 (Forhåndsvarslng forkjøpsrett) 545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)) 18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
2 807 689,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)) 2 816 589,00 (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. 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.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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 egenerklæringskjema 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/boligkjooper/>.

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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jørgen B Killingberg

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr 45 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 102 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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: Søderberg & 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 - markeds plasser 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/personvernerklaering>

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.

Tomtestørrelse

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Dato salgsoppgave
31.08.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Midtre Tunhogda 4, 7058 CHARLOTTENLUND

26 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?

Oktober 2021

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.

Siden kjøp i 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Killingberg, Jørgen Barreth

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Skade på gulvflis ved venstre dusjdør. Noe slitasje på fug i dusjområdet. Noe krakelering i servant rundt sluk på grunn av brukstid. Gule flekker i skaphylle under servant. Alt har vært siden for jeg kjøpte i 2021.

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

2010

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vet ikke. Da dette er gjort før eier tok over. Ingen papirer som er vedlagt.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2022

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaktmester byttet sluk i servant. Da gamle hadde utgått sin bruksdato.

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2025

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornyelse i borettslaget grunnet gamle rør. Toalettet ble fjernet i forbindelse av fornyingen. Satt på igjen med ny silikon.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

AQUA Rørservice AS

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2

2.4.2

Årstall

2026

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet toalettsetet, fornyet tettningslist og byttet dusjhåndtakene på dusjkabinettet.

2.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.5.2

Årstall

2026

2.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikset opp i ledninger fra lysarmatur

2.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flow Elektro

2.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vinduer og utv. fasadeplater. Likeså etterisolering i regi med sameiet.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trebetong AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

Side 3

50

MIDTRE TUNHØGDA 4

PROAKTIV.NO

51



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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet Stikk under termostat i stue som manglet jordforbindelse til ledningsboks. Oppvaskmaskin på kjøkken var tilkoblet med bruk av bevegelig ledning. Extra stikk-kontakt på vegg under kjøkkenbenk ble montert. Det ble også satt på stoppebryter på varmtvannspreder. Installasjonen av belysning (vegg/tak) trengtes å bli overhalt av godkjent elektrikker. Stikk-kontakter manglet jording på soverom. Ble derfor erstattet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flow Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornying av rør i hele borettslaget i regi av sameiet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

AQUA Rørservice AS

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt varmemefolie i gulv kjøkken, stue og gang.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Support AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det er aktivitet av maur utenfor under bellegningstein på våren ved felles inngangsparti. Borettslaget har aktiv skadedyr-avtale med ett skadedyrsfirma.

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 sjanse 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:
Varmtvannsbereider ble skiftet i 2021. Porttelefon ble skiftet i 2022. Sluk i servant på badet ble skiftet i 2022.

I 2022 oppstod det en vannlekkasje fra oppvaskmaskin på kjøkkenet. I forbindelse med utbedringen ble oppvaskmaskin og kjøkkenbenk skiftet ut. Gulvet ble demontert ned til betong, og eksisterende steinull ble erstattet med Giava. Det ble deretter lagt varmemefolie, trinndemping samt nytt Pergo laminatgulv på kjøkken, i stue og i gang.

Det er registrert enkelte mindre kosmetiske forhold: et hakk i laminatgulvet i overgangen mellom stue og kjøkken, et hakk i gulvet i kjøkkensonen, et mindre avslag på kjøkkenbenkeplaten, samt en mindre skade på øvre skapdør ved kjøleskapet. Disse forholdene påvirker ikke funksjon, og vurderes som normal bruksslitasje.

Alle forhold er kjent for selger og anses hensyntatt i prisantydningen.

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 58490747

Egenerklæringsskjema

Name: Jørgen Barreth Killingberg
Date: 2026-08-26

Identification: Jørgen Barreth Killingberg

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Midtre Tunhøgda 4
7058 Charlottenlund
5001/16/0/55/139/0

Rapportdato

23.03.2026

- TG 0  0
- TG 1  3
- TG 2  5
- TG 3  0
- TG IU  0

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

Befaring utført den 16.02.2026 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Midtre Tunhøgda 4 , 7058, Charlottenlund
Matrikkel: 5001/16/0/55/139/0
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969 Kilde: Eiendomsverdi.no
Tomt: 1 860 m²
Hjemmelshaver(e): Jørgen Barreth Killingberg
Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler
Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver
Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført 1969, er på 3 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass.
Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt
Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt
Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Bad oppgradert i 2010 - Ny benkeskapsinnredning på kjøkken i 2022, nytt gulv på stue/kjøkken og gang i 2022. - Varmekabler på stue/kjøkken og gang i 2022. - Rørfornyng av avløpsrør i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner og utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Etasje 1			
BRA-i 43 m²	BRA-e 10 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 11 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i trappoppgang og bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 53 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i trappoppgang på 2,4 kvm og bod i kjeller på 8,3 kvm er medregnet som BRA-e i rapporten.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer i konstruksjonen ved vannpåkjenning. Membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Ingen vesentlige skader utover noe krakelering i servant observeres på innredningen. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. TG 2 settes for krakelering i servant.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

VVS: Varierende alder på rørføringer i boligen. Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Stengekran for tappevannet er etablert i kjøkkeninnredning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

11 mars, 2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen uten vesentlige avvik.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 08.07.69

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

3

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Balkongdør med 3-lags glass.
Ytterdør med brann/lyd klasse B 30, 30dB
Innvendige dører av typen lettdører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2016

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert vesentlige skader utover normal brukslitasje eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

4

Balkong

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking og fall ikke kunne kontrolleres grunnet spaltegulv over. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

5

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ifølge tidligere salgsoppgave er badet oppusset i 2010. Ukjent omfang av dette.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Noe riss i flisfuger observeres. Sprekk i flis ved dusjdør.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25 mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

ⓘ

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

12/19

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer i konstruksjonen ved vannpåkjenning. Membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

ⓘ

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

ⓘ

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte under dørbled.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

13/19

68

MIDTRE TUNHØGDA 4

69

PROAKTIV.NO

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Ingen vesentlige skader utover noe krakelering i servant observeres på innredningen. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

TG 2 settes for krakelering i servant.

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom soverom. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking hvor det er størst sannsynlighet for fuktskader kunne ikke utføres da vegger grenser mot betongvegg og nabodel.

Ved visuell kontroll via hulltaking registreres det feil oppbygging, det er benyttet plast på vegger noe som er uheldig og danner to tettesjikt noe som kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Bilde



Bilde av fuktsøk uten at det påvises fukt.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert tett dusjkabinett som et fuksikringstiltak.

6

Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

7

VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt rørfornyng av avløpsrør i blokken i 2025

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner
Varmekabler på stue/kjøkken og gang.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk. Berederen er datert 2021 og rommer 101 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varierende alder på rørføringer i boligen. Vannrør av kobber og plastavløp/soil. Stengekran for tappevannet er etablert i kjøkkeninnredning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

Levetid:

!

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

!

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MIDTRE TUNHØGDA 4 - 5001/16/0/55/139/0

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

- Nytt sikringskap i 2023 i regi borettslaget.

- Varmekabler på stue/kjøkken og gang i 2022.

- Målerbytte

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på etablering av varmekabler.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55 Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



9

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja, denne er på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

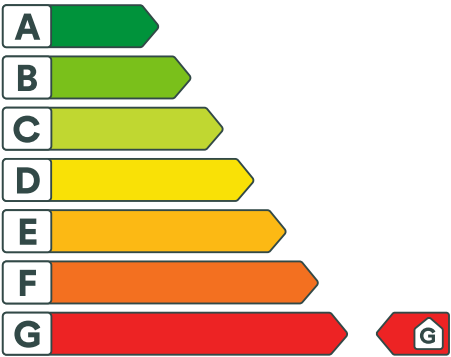
Ja.



Energiattest



Adresse Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking 18.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261086
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182226319
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 55
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 43,0 m²	Oppvarmet bruksareal 43,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 316,89 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 341,51 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 685 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	

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(boret) 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelen 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) Nektet 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. Boret 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) Bobile, 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 f orhold 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 rør kreves godkjennelse fra styret. Det er utarbeidet en instruks som må følges.

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

(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, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige 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 overlating av bruk og brudd på husordensregler.
6-2 Pålegg om salg	(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6-3 Fravikelse	Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	
7-1 Felleskostnader	(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
7-2 Borettslagets pantesikkerhet	For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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) Stemmeliikhet 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 framtredeende 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 FOR TUNVEGEN BORETTSLAG (REVIDERT 13.09.1982), (16.10.2007), februar 2017), sist revidert 28.04.2025.

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 året rundt.

10

Eieren må forplikte seg til å lufte dyret på egnet sted. Balkongen er forbudt som oppholdssted for dyr.

Boretts haver 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 boretts haver 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 sigarettasneiper/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.

Disse husordensreglene er ikke utarbeidet for å legge unødvendige plikter på de forskjellige borettslavere. 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 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 956 024	11 996 232	7 956 112	8 416 152
Felleskostnader kapitaldel		5 000 424	0	5 000 000	5 706 013
Inntekter garasjer		120 060	120 060	120 000	120 000
Andre tillegg	1	402 984	396 720	402 600	458 000
Andre driftsinntekter	2	135 665	131 752	129 680	128 200
Sum driftsinntekter		13 615 157	12 644 764	13 608 392	14 828 365
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 202 956	-910 259	-987 250	-1 800 000
Styrehonorar		-320 000	-279 000	-290 000	-322 000
Avskrivninger		-233 677	-233 677	-233 677	-233 677
Forretningsførerhonorar		-209 759	-203 646	-216 170	-216 700
Honorar administrative tjenester		-72 351	-74 977	-99 550	-94 800
Eksterne honorar	4	-77 888	-405 680	-100 000	-63 100
Kontingent boligbyggelag		-68 900	-62 700	-68 000	-68 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-73 973	-65 710	-72 000	-72 000
Vaktmestertjenester		-8 171	-152 120	0	0
Renholdstjenester		-454 035	-404 112	-402 600	-458 000
Løpende vedlikehold	6	-201 551	-501 091	-500 000	-116 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 853 784	-13 221 960	-90 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 117 716	-1 049 856	-1 102 400	-1 188 000
Forsikring		-581 822	-578 652	-620 000	-614 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 504 744	-1 742 238	-1 000 000	-1 441 000
Eiendomsavgifter		-809 840	-794 560	-834 300	-850 300
Energi, felles		-261 127	-336 384	-284 000	-284 000
Andre driftsutgifter	8	-246 251	-195 725	-200 000	-112 000
Sum driftskostnader		-9 298 546	-21 212 350	-7 099 947	-8 033 577
DRIFTSRESULTAT		4 316 610	-8 567 586	6 508 445	6 794 788
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		324 761	379 254	265 000	302 000
Finanskostnader		-5 784 146	-4 165 289	-5 000 000	-5 706 013
Netto finansposter		-5 459 385	-3 786 035	-4 735 000	-5 404 013
Resultat før skattekostnad		-1 142 775	-12 353 621	1 773 445	1 390 775
Ordinært resultat etter skatt		-1 142 775	-12 353 621	1 773 445	1 390 775
ÅRSRESULTAT	9, 13	-1 142 775	-12 353 621	1 773 445	1 390 775
Disponering av totalresultat:		-1 142 775	-12 353 621	1 773 445	1 390 775
Overført til udekket tap		-1 142 775	-12 353 621	0	0

Tunvegen Borettslag - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	87 859 456	87 896 851
Garasjer	10, 15	1 565 638	1 688 433
Maskiner	10	40 249	50 312
Andre anleggsmidler	10	174 419	237 844
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	716 984	1 130 178
Sum anleggsmidler		90 356 747	91 003 618
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	41 702	24 926
Periodiserte kostnader	11	958 755	920 663
Mellomregning Klare Finans	11	131 002	145 212
Opptjente renter	11	324 761	379 254
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	6 036 503	5 018 190
Sum omløpsmidler		7 492 723	6 488 245
SUM EIENDELER		97 849 469	97 491 862

Tunvegen Borettslag - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	17 400	17 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-23 072 816	-21 930 042
Sum egenkapital		-23 055 416	-21 912 642
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	551 806	965 000
Sum avsetninger og forpliktelser		551 806	965 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	114 611 190	111 192 929
Borettsinnskudd	15, 17	2 016 900	2 016 900
Andre innskudd	15, 17	46 300	46 300
Sum langsiktig gjeld		116 674 390	113 256 129
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		937 884	2 596 108
Skyldig off. myndigheter		96 790	69 089
Forskudd kunder		172 704	166 138
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		118 766	80 878
Påløpte renter		551 073	467 232
Påløpte kostnader		37 011	39 470
Annen kortsiktig gjeld		1 764 460	1 764 460
Sum kortsiktig gjeld		3 678 689	5 183 375
Sum gjeld		120 904 885	119 404 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 849 469	97 491 862
Pantstillelser	15	116 628 090	113 209 829

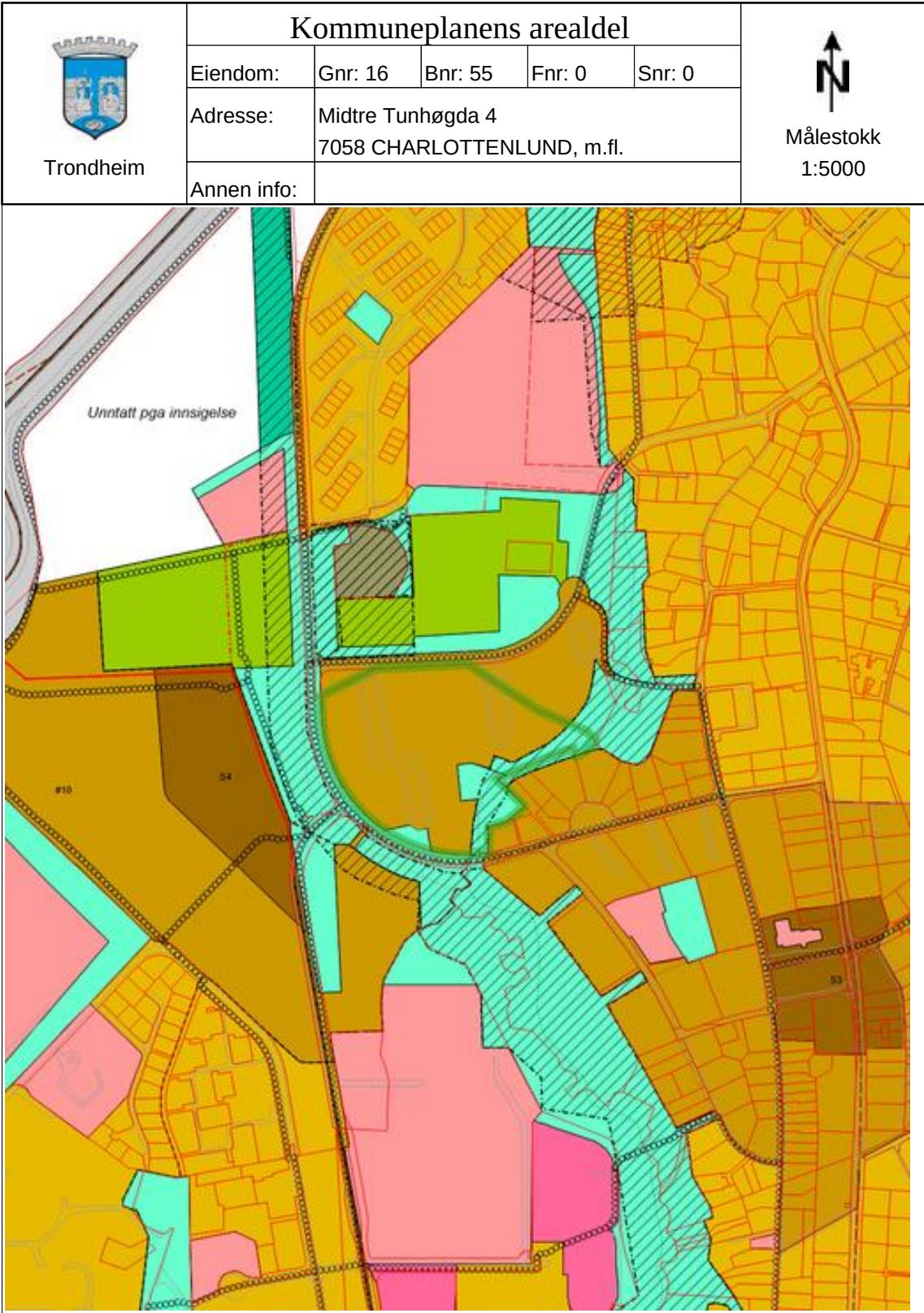
Sted: _____, dato: _____

_____ Torleif Rolfsen Leder	_____ Jeanette Holmen Strømmen Styremedlem	_____ Sylvi Eitoft Styremedlem
_____ Thor Johan Aar Styremedlem	_____ Brit Myklebust Styremedlem	

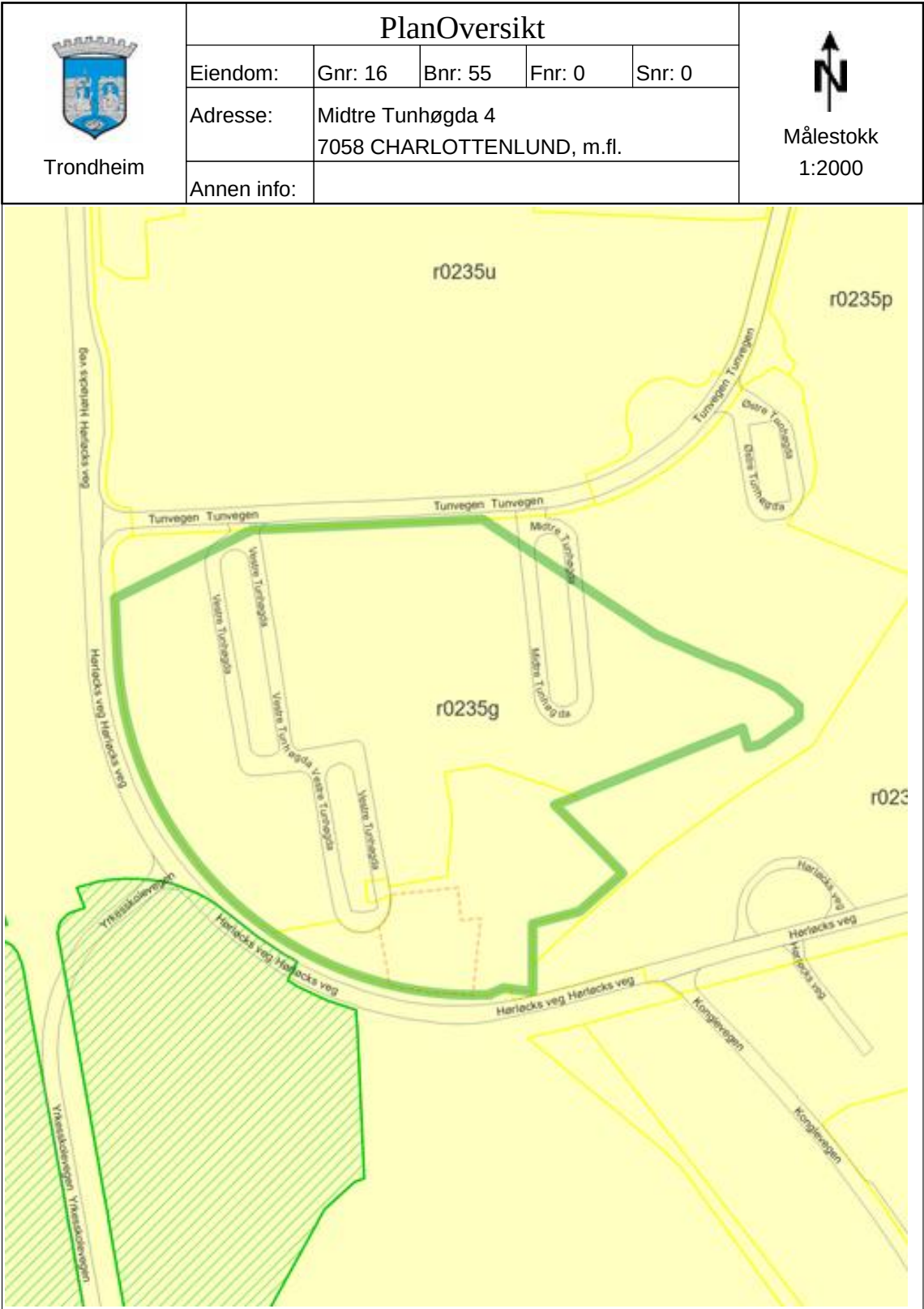
Tunvegen Borettslag - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 304 870	461 552
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 142 775	-12 353 621
Tilført avsetninger	150 000	150 000
Benyttet avsetning	-563 194	0
Tilbakeført avskrivning	233 677	233 677
Opptak lån	45 760 000	40 644 900
Avdrag lån	-42 341 739	-27 675 980
Innbetalt innskudd	0	900
Overført øremerkede midler	-150 000	-156 558
Uttak øremerkede midler	563 194	0
Årets endring i disponible midler	2 509 164	843 319
Disponible midler i periodens slutt	3 814 034	1 304 870
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	1 048 195	892 902
Øremerkede midler garasjer 01.01.	81 982	80 717
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	150 000	155 293
Årets benyttede midler av vedlikehold	-563 194	0
Årets overføring til garasjer	0	1 265
Totale øremerkede midler i periodens slutt	716 984	1 130 178
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-965 000	-815 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-150 000	-150 000
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	563 194	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-551 806	-965 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	3 979 212	1 470 048



Tegnforklaring		
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Område med innsigelse	Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
	Hensyn bevaring kulturmiljø	Turveg / turdrag
	Kollektivtrase	Framtidig kollektivtrase
	Hovedveg	Framtidig hovedveg
	Byggesone 1	Byggesone 2
	Offentlig eller privat tjenesteyting	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg	Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
	Blå/grønnstruktur	Framtidig blå/grønnstruktur



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde forslag

Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/79476 120150046

Vestre Tunhøgda, del av gnr/bnr 16/55

Detaljregulering med bestemmelser

Forarbeid av §12.12.1. i del 1 plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, for Trondheim bystyre 1

Møte 31.01.2019 og saknummer 619 vedtatt planen.

Planen er godkjent av bystyret

Rita Ottenvik

Ordfører

Regulering på grunnen

f_LEK

A=0,8 daa

f_UT1

A=0,6 daa

BB

A=1,6 daa

%BYA=80%

Cx=101

f_P

A=1,6 daa

f_GS

A=1,6 daa

16/517

16/512

16/514

16/515

16/516

16/517

16/518

16/519

16/520

16/521

16/522

16/523

16/524

16/525

16/526

16/527

16/528

16/529

16/530

16/531

16/532

16/533

16/534

16/535

16/536

16/537

16/538

16/539

16/540

16/541

16/542

16/543

16/544

16/545

16/546

16/547

16/548

16/549

16/550

16/551

16/552

16/553

16/554

16/555

16/556

16/557

16/558

16/559

16/560

16/561

16/562

16/563

16/564

16/565

16/566

16/567

16/568

16/569

16/570

16/571

16/572

16/573

16/574

16/575

16/576

16/577

16/578

16/579

16/580

16/581

16/582

16/583

16/584

16/585

16/586

16/587

16/588

16/589

16/590

16/591

16/592

16/593

16/594

16/595

16/596

16/597

16/598

16/599

16/600

16/601

16/602

16/603

16/604

16/605

16/606

16/607

16/608

16/609

16/610

16/611

16/612

16/613

16/614

16/615

16/616

16/617

16/618

16/619

16/620

16/621

16/622

16/623

16/624

16/625

16/626

16/627

16/628

16/629

16/630

16/631

16/632

16/633

16/634

16/635

16/636

16/637

16/638

16/639

16/640

16/641

16/642

16/643

16/644

16/645

16/646

16/647

16/648

16/649

16/650

16/651

16/652

16/653

16/654

16/655

16/656

16/657

16/658

16/659

16/660

16/661

16/662

16/663

16/664

16/665

16/666

16/667

16/668

16/669

16/670

16/671

16/672

16/673

16/674

16/675

16/676

16/677

16/678

16/679

16/680

16/681

16/682

16/683

16/684

16/685

16/686

16/687

16/688

16/689

16/690

16/691

16/692

16/693

16/694

16/695

16/696

16/697

16/698

16/699

16/700

16/701

16/702

16/703

16/704

16/705

16/706

16/707

16/708

16/709

16/710

16/711

16/712

16/713

16/714

16/715

16/716

16/717

16/718

16/719

16/720

16/721

16/722

16/723

16/724

16/725

16/726

16/727

16/728

16/729

16/730

16/731

16/732

16/733

16/734

16/735

16/736

16/737

16/738

16/739

16/740

16/741

16/742

16/743

16/744

16/745

16/746

16/747

16/748

16/749

16/750

16/751

16/752

16/753

16/754

16/755

16/756

16/757

16/758

16/759

16/760

16/761

16/762

16/763

16/764

16/765

16/766

16/767

16/768

16/769

16/770

16/771

16/772

16/773

16/774

16/775

16/776

16/777

16/778

16/779

16/780

16/781

16/782

16/783

16/784

16/785

16/786

16/787

16/788

16/789

16/790

16/791

16/792

16/793

16/794

16/795

16/796

16/797

16/798

16/799

16/800

16/801

16/802

16/803

16/804

16/805

16/806

16/807

16/808

16/809

16/810

16/811

16/812

16/813

16/814

16/815

16/816

16/817

16/818

16/819

16/820

16/821

16/822

16/823

16/824

16/825

16/826

16/827

16/828

16/829

16/830

16/831

16/832

16/833

16/834

16/835

16/836

16/837

16/838

16/839

16/840

16/841

16/842

16/843

16/844

16/845

16/846

16/847

16/848

16/849

16/850

16/851

16/852

16/853

16/854

16/855

16/856

16/857

16/858

16/859

16/860

16/861

16/862

16/863

16/864

16/865

16/866

16/867

16/868

16/869

16/870

16/871

16/872

16/873

16/874

16/875

16/876

16/877

16/878

16/879

16/880

16/881

16/882

16/883

16/884

16/885

16/886

16/887

16/888

16/889

16/890

16/891

16/892

16/893

16/894

16/895

16/896

16/897

16/898

16/899

16/900

16/901

16/902

16/903

16/904

16/905

16/906

16/907

16/908

16/909

16/910

16/911

16/912

16/913

16/914

16/915

16/916

16/917

16/918

16/919

16/920

16/921

16/922

16/923

16/924

16/925

16/926

16/927

16/928

16/929

16/930

16/931

16/932

16/933

16/934

16/935

16/936

16/937

16/938

16/939

16/940

16/941

16/942

16/943

16/944

16/945

16/946

16/947

16/948

16/949

16/950

16/951

16/952

16/953

16/954

16/955

16/956

16/957

16/958

16/959

16/960

16/961

16/962

16/963

16/964

16/965

16/966

16/967

16/968

16/969

16/970

16/971

16/972

16/973

16/974

16/975

16/976

16/977

16/978

16/979

16/980

16/981

16/982

16/983

16/984

16/985

16/986

16/987

16/988

16/989

16/990

16/991

16/992

16/993

16/994

16/995

16/996

16/997

16/998

16/999

17/000

17/001

17/002

17/003

17/004

17/005

17/006

17/007

17/008

17/009

17/010

17/011

17/012

17/013

17/014

17/015

17/016

17/017

17/018

17/019

17/020

17/021

17/022

17/023

17/024

17/025

17/026

17/027

17/028

17/029

17/030

17/031

17/032

17/033

17/034

17/035

17/036

17/037

17/038

17/039

17/040

17/041

17/042

17/043

17/044

17/045

17/046

17/047

17/048

17/049

17/050

17/051

17/052

17/053

17/054

17/055

17/056

17/057

17/058

17/059

17/060

17/061

17/062

17/063

17/064

17/065

17/066

17/067

17/068

17/069

17/070

17/071

17/072

17/073

17/074

17/075

17/076

17/077

17/078

17/079

17/080

17/081

17/082

17/083

17/084

17/085

17/086

17/087

17/088

17/089

17/090

17/091

17/092

17/093

17/094

17/095

17/096

17/097

17/098

17/099

17/100

17/101

17/102

17/103

17/104

17/105

17/106

17/107

17/108

17/109

17/110

17/111

17/112

17/113

17/114

17/115

17/116

17/117

17/118

17/119

17/120

17/121

17/122

17/123

17/124

17/125

17/126

17/127

17/128

17/129

17/130

17/131

17/132

17/133

17/134

17/135

17/136

17/137

17/138

17/139

17/140

17/141

17/142

17/143

17/144

17/145

17/146

17/147

17/148

17/149

17/150

17/151

17/152

17/153

17/154

17/155

17/156

17/157

17/158

17/159

17/160

17/161

17/162

17/163

17/164

17/165

17/166

17/167

17/168

17/169

17/170

17/171

17/172

17/173

17/174

17/175

17/176

17/177

17/178

17/179

17/180

17/181

17/182

17/183

17/184

17/185

17/186

17/187

17/188

17/189

17/190

17/191

17/192

17/193

17/194

17/195

17/196

17/197

17/198

17/199

17/200

17/201

17/202

17/203

17/204

17/205

17/206

17/207

17/208

17/209

17/210

17/211

17/212

17/213

17/214

17/215

17/216

17/217

17/218

17/219

17/220

17/221

17/222

17/223

17/224

17/225

17/226

17/227

17/228

17/229

17/230

17/231

17/232

17/233

17/234

17/235

17/236

17/237

17/238

17/239

17/240

17/241

17/242

17/243

17/244

17/245

17/246

17/247

17/248

17/249

17/250

17/251

17/252

17/253

17/254

17/255

17/256

17/257

17/258

17/259

17/260

17/261

17/262

17/263

17/264

17/265

17/266

17/267

17/268

17/269

17/270

17/271

17/272

17/273

17/274

17/275

17/276

17/277

17/278

17/279

17/280

17/281

17/282

17/283

17/284

17/285

17/286

17/287

17/288

17/289

17/290

17/291

17/292

17/293

17/294

17/295

17/296

17/297

17/298

17/299

17/300

17/301

17/302

17/303

17/304

17/305

17/306

17/307

17/308

17/309

17/310

17/311

17/312

17/313

17/314

17/315

17/316

17/317

17/318

17/319

17/320

17/321

17/322

17/323

17/324

17/325

17/326

17/327

17/328

17/329

17/330

17/331

17/332

17/333

17/334

17/335

17/336

17/337

17/338

17/339

17/340

17/341

17/342

17/343

17/344

17/345

17/346

17/347

17/348

17/349

17/350

17/351

17/352

17/353

17/354

17/355

17/356

17/357

17/358

17/359

17/360

17/361

17/362

17/363

17/364

17/365

17/366

17/367

17/368

17/369

17/370

17/371

17/372

17/373

17/374

17/375

17/376

17/377

17/378

17/379

17/380

17/381

17/382

17/383

17/384

17/385

17/386

17/387

17/388

17/389

17/390

17/391

17/392

17/393

17/394

17/395

17/396

17/397

17/398

17/399

17/400

17/401

17/402

17/403

17/404

17/405

17/406

17/407

17/408

17/409

17/410

17/411

17/412

17/413

17/414

17/415

17/416

17/417

17/418

17/419

17/420

17/421

17/422

17/423

17/424

17/425

17/426

17/427

17/428

17/429

17/430

17/431

17/432

17/433

17/434

17/435

17/436

17/437

17/438

17/439

17/440

17/441

17/442

17/443

17/444

17/445

17/446

17/447

17/448

17/449

17/450

17/451

17/452

17/453

17/454

17/455

17/456

17/457

17/458

17/459

17/460

17/461

17/462

17/463

17/464

17/465

17/466

17/467

17/468

17/469

17/470

17/471

17/472

17/473

17/474

17/475

17/476

17/477

17/478

17/479

17/480

17/481

17/482

17/483

17/484

17/485

17/486

17/487

17/488

17/489

17/490

17/491

17/492

17/493

17/494

17/495

17/496

17/497

17/498

17/499

17/500

17/501

17/502

17/503

17/504

17/505

17/506

17/507

17/508

17/509

17/510

17/511

17/512

17/513

17/514

17/515

17/516

17/517

17/518

17/519

17/520

17/521

17/522

17/523

17/524

17/525

17/526

17/527

17/528

17/529

17/530

17/531

17/532

17/533

17/534

17/535

17/536

17/537

17/538

17/539

17/540

17/541

17/542

17/543

17/544

17/545

17/546

17/547

17/548

17/549

17/550

17/551

17/552

17/553

17/554

17/555

17/556

17/557

17/558

17/559

17/560

17/561

17/562

17/563

17/564

17/565

17/566

17/567

17/568

17/569

17/570

17/571

17/572

17/573

17/574

17/575

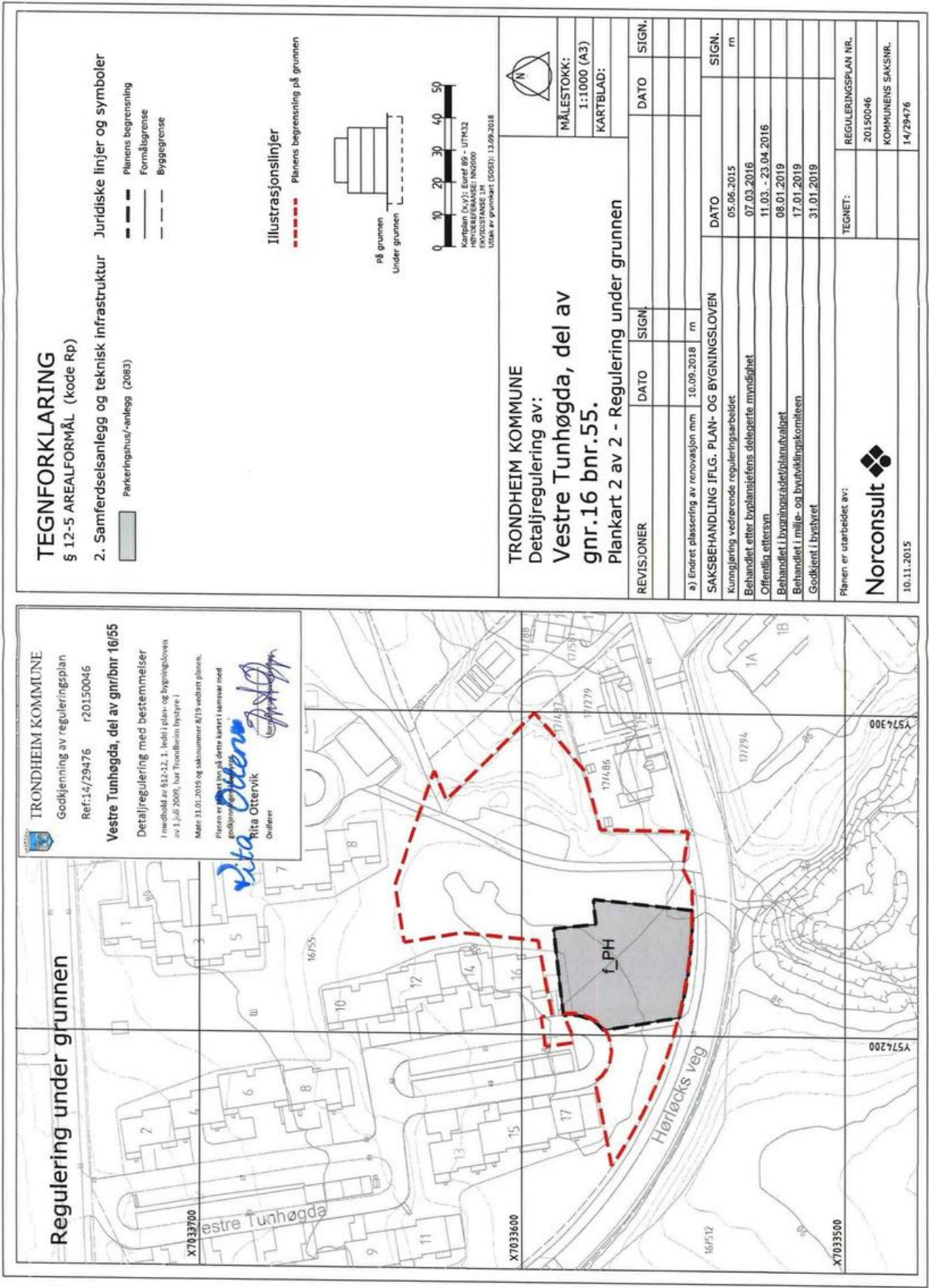
17/576

17/577

17/578

17/579

17/



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 henvedelse. 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

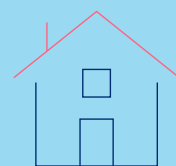
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 budgivningsplattform, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND. Gnr. 16, bnr. 55, i CHARLOTTENLUND kommune, oppdragsnr.: 1310260082
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@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

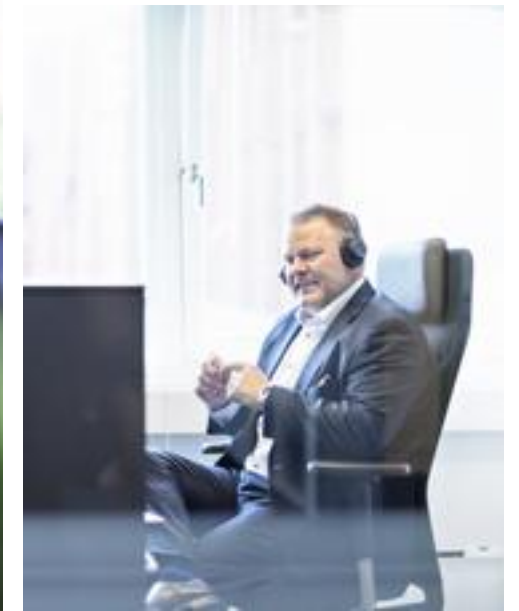
For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

«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 prisopptakelse 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.



proaktiv.no



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

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