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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Midtre Tunhøgda 4, 7058 Charlottenlund

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 55, andelsnr. 139, org.nummer 948721325 i Tunvegen borettslag

Prisantydning: 2.240.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 504.284,-

Totalpris: 2.762.680,-

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 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Intervju med selger
12 Informasjon om boligen	20 Boligen i bilder	38 Plantegninger	40 Kjerneinformasjon
46 Vedlegg	47 Egenerklæring	55 Tilstandsrapport	74 Energiattest
76 Vedtekter	84 Husordensregler	102 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

“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

“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

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

Roger Larsen

“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

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam

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

Karoline Walsøe Egholm

“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

"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 vaskemaskin.

- Nytt gulv med varmefolie på kjøkken, stue og gang i 2021

- Utvendig renovering, herunder etterisolering, nytt tak og nye vinduer i 2015/2016. Rørfornying 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.

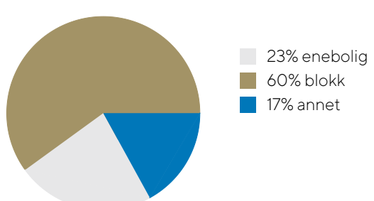
Barnehage/Skole/Fritid
Charlottenlund tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både barn, ungdom og voksne. Her finnes idrettslag med fotball, håndball og innebandy, samt Chappa fritidsklubb med kreative og sosiale tilbud innenfor musikk, gaming og kunstaktiviteter. Området har god dekning med 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 interessent gjerne ønsker svar på.



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

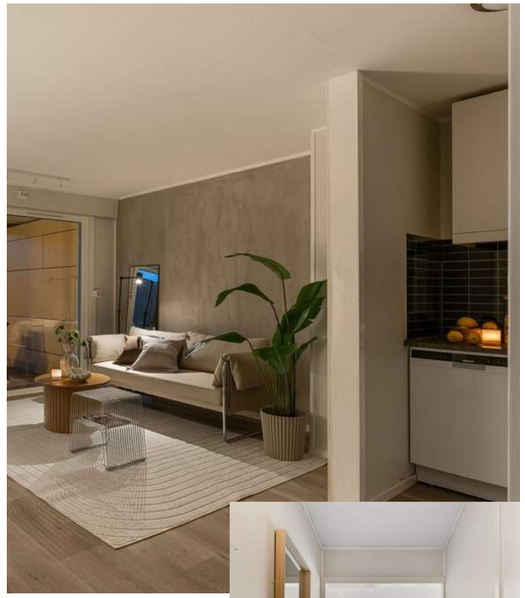
Selger: Jørgen

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 varmefolie 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 rørfornying 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 skaphylle 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."

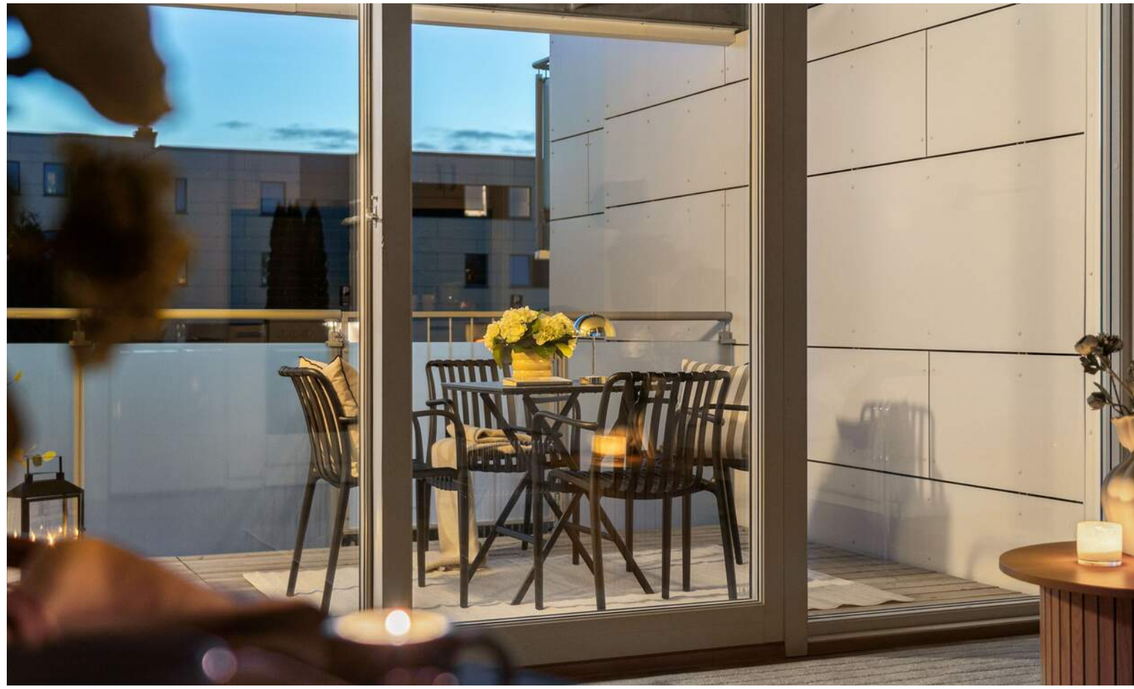
Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
"Det er aktivitet av maur utenfor under belegningsstein på våren ved felles inngangsparti. Borettslaget har aktiv skadedyr-avtale med ett skadedyrsfirma."

Borettslaget fremstår som veldrevet og godt vedlikeholdt, med flere oppgraderinger de senere årene. Det ble utført rørfornying 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 blokka 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 varmefolie 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 dusjnisje, 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.

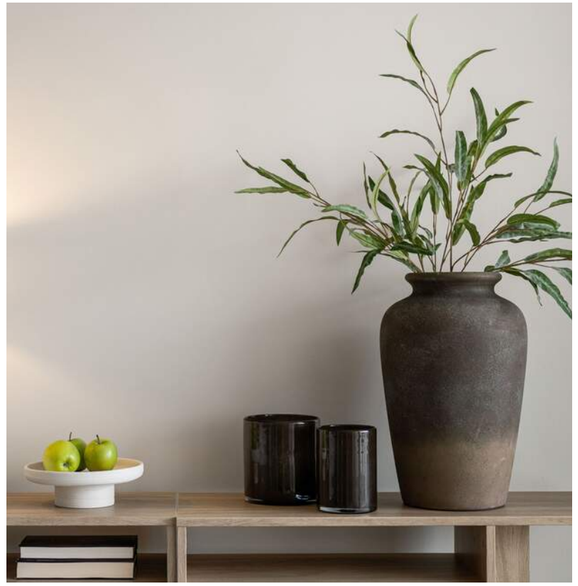
Info energiklasse
Energiattest er vedlagt i prospektet.

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: Rørfornying 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: Rørfornying 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.


SIEMENS





LYST OG ROMSLIG SOVEROM PÅ 11 KVM

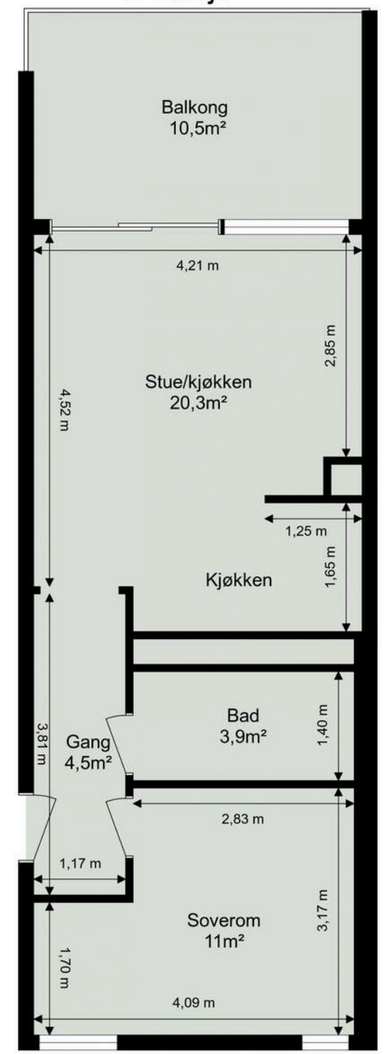
Innbydende soverom på 11 kvm med god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med garderobeskap som medfølger i handelen.

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
504.284,- per torsdag, 15. oktober 2026

Andel fellesformue
22.969,- per onsdag, 31. desember 2025

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

Underskuddet skyldes i hovedsak økte finanskostnader som følge av høyere rentenivå og høy lånegjeld etter gjennomførte vedlikeholdsprosjekter, herunder rørfornying. Det er budsjettert 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
Polisenummer SP0005276985

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/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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
2 240 000,00 (Prisantydning)

504 284,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 744 284,00 (Kontraktsum totalt)
504 284,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 744 284,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

————————————————
2 753 780,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 762 680,00 (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. Enkeltsaker 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 skjøtet 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 skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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 overtakelse i budskjema.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

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

Tomtestørrelse
32 651,20 m²
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dato salgsoppgave
15.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND **26 Aug 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Midtre Tunhøgda 4

Postadresse
Midtre Tunhøgda 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 egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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 pågrunn av brukstid. Gule flekker i skaphylle under servant. Alt har vært siden før 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

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

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, avløpskvern 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 boretslaget 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 varmefolie 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Varmtvannsbereder 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 Glava. Det ble deretter lagt varmefolie, 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

Signicat
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

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.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten 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 Byggforskserien 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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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 m^2

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. - Rørfornying 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. Veggarealetmellom 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 m^2	**BRA-e** 10 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 11 m^2
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 m^2

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

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 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.

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 byggteknisk 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

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 dusjsonen.

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 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.

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 dørblad.

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

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 fuktsikringstiltak.

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 rørfornying 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. Sjekke 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.

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

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.

Bilde



Bilde av sikringskap.

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.

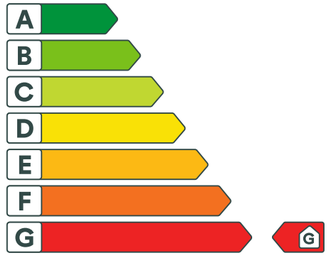
Er det etablert røykvarslere?
Ja.

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

enova

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(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på 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 andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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 karmer.

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

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

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

(6) 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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. Hundeekskrementer 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.

Borettshaver 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 opptrukne 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 borettshaver 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 godkjennelse 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 sigarettsneiper/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 borettshavere. De tar sikte på å skape en viss orden i samværet som nødvendigvis må bli blant folk som bor i samme hus, og alle reglene tar sikte på å få samværet til å bli så trivelig som mulig.

TUNVEGEN BORETTSLAG

Tunvegen Borettslag - Resultatregnskap 2025

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

Org.nr: 948 721 325 - 34

Tunvegen Borettslag - Balanse 2025

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

Tunvegen Borettslag - Balanse 2025

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

Sted:_____, dato:_____

Torleif Rolfsen
Leder

Jeanette Holmen Strømmen
Styremedlem

Sylvi Eltoft
Styremedlem

Rolf Mortensen
Styremedlem

Thor Johan Aar
Styremedlem

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	561 424	635 002
Øremerkede bankinnsk. garasjer	81 982	81 982
Sum øremerkede bankinnskudd	**643 406**	**716 984**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	45 769	51 412
Bankinnskudd	4 696 320	5 985 091
Sum bankinnskudd	**4 742 089**	**6 036 503**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-23 055 416**	**-21 912 642**
Andelskapital 01.01	17 400	17 400
Andelskapital 31.12	**17 400**	**17 400**
Annen egenkapital 01.01	-23 072 816	-21 930 042
Årets resultat	1 907 961	-1 142 775
Annen egenkapital 31.12	**-21 164 856**	**-23 072 816**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-21 147 456**	**-23 055 416**

Andelskapitalen er kr 17 400,- fordelt på 174 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi.
Negativ egenkapital skyldes større vedlikehold på bygningene som ikke karakteriseres som rehabilitering.
Borettslaget budsjetterer med positivt årsresultat for 2026.

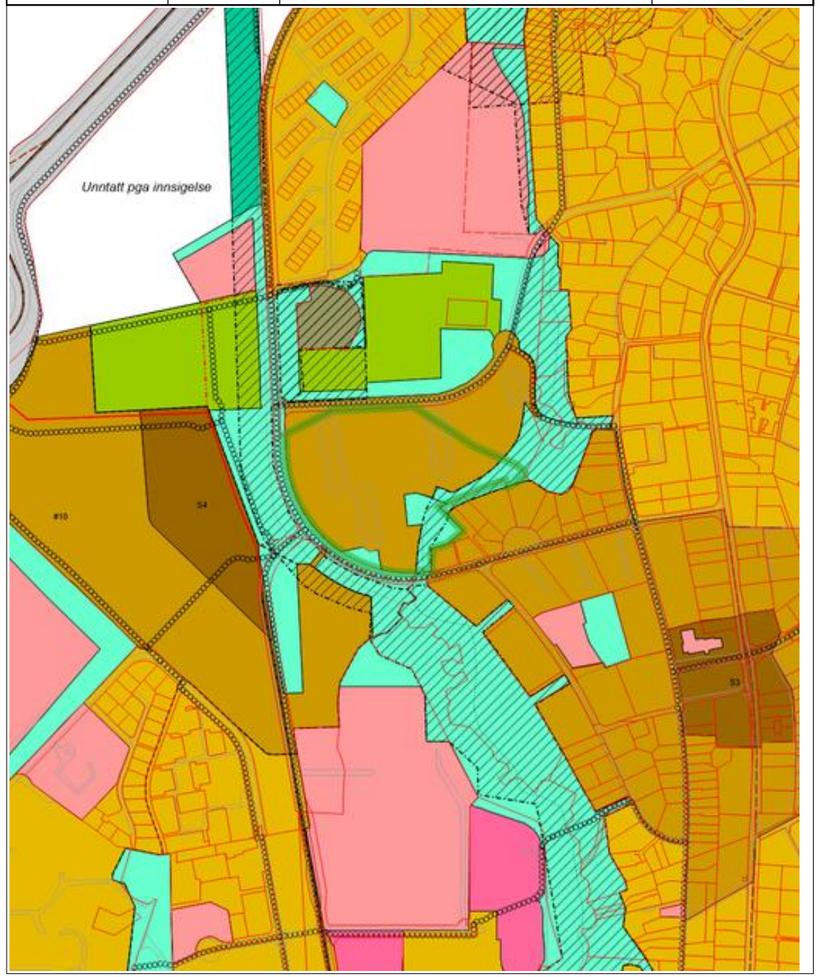
Salg av utbyggingsrett
Generalforsamlingen vedtok 3. mai 2023 en utvidelse av borettslaget med nye andeler gjennom utbygging av nye leiligheter på en del av borettslagets ubebygde eiendom. Borettslaget inngikk avtale med utbygger den 29. juni 2023.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	478 199	551 806
Sum avsetninger	**478 199**	**551 806**

Vedlegg

Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Midtre Tunhøgda 4 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

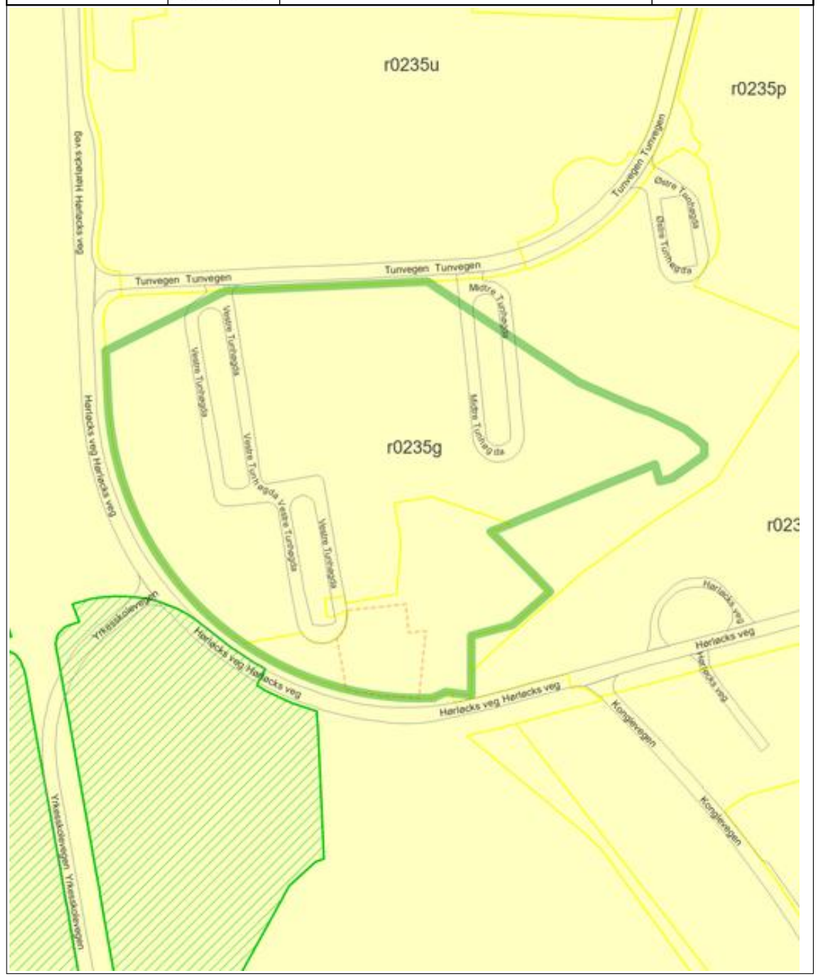
20.02.2026 14:35:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtre Tunhøgda 4 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000

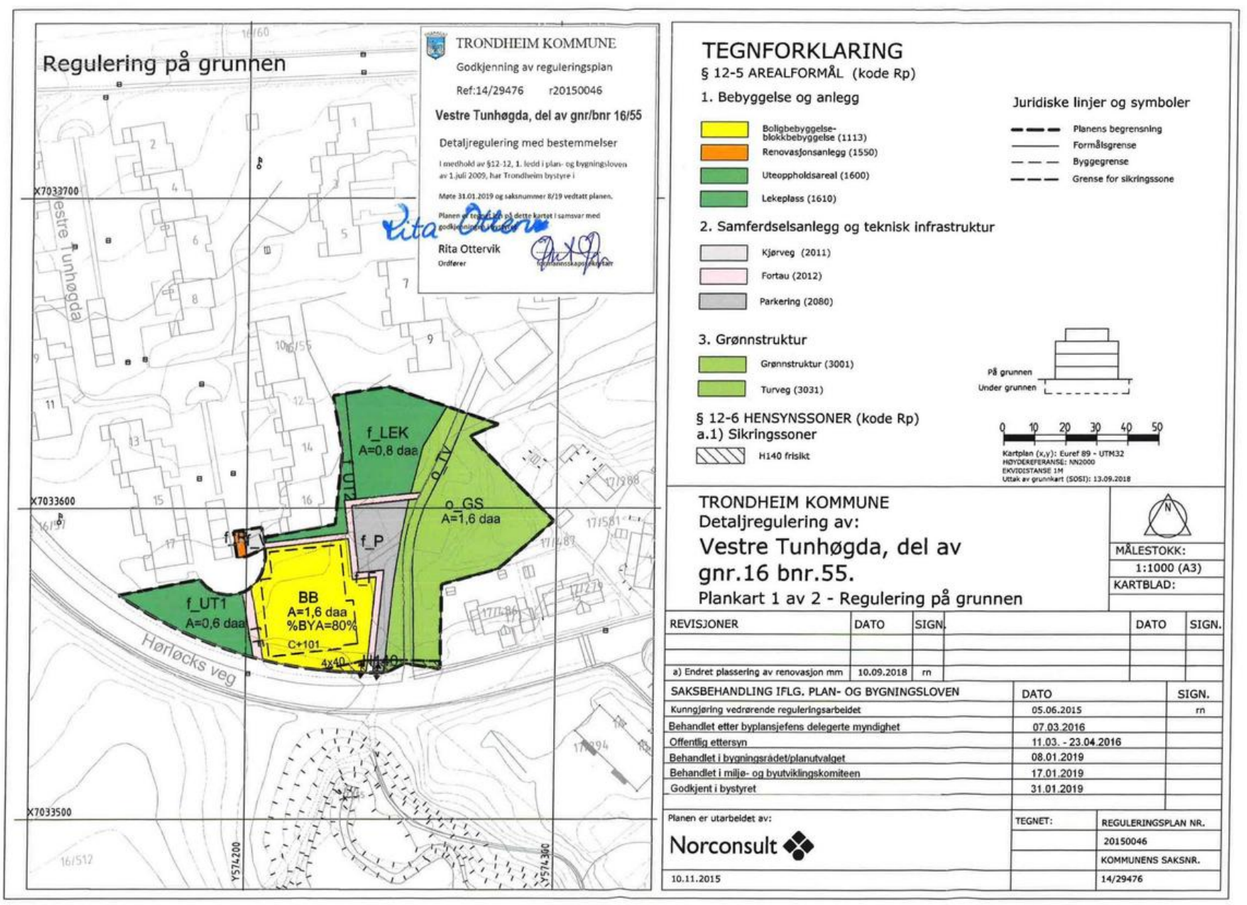


Vedlegg

Tegnforklaring

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

20.02.2026 14:35:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



TEGNFORKLARING

§ 12-5 AREALFORMÅL (kode Rp)

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Uteoppholdsareal (1600)
   - Lekeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjørveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Parkering (2080)
3. Grønnstruktur
   - Grønnstruktur (3001)
   - Turveg (3031)

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense for sikringssone

§ 12-6 HENSYNSSONER (kode Rp)
a.1) Sikringssoner
- H140 frisikt

På grunnen / Under grunnen

0 10 20 30 40 50

Kartplan (x,y): Euref 89 - UTM32
HØYDEREFERANSE: NN2000
EKVIDISTANSE 1M
Uttak av grunnkart (SOSI): 13.09.2018

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av:
Vestre Tunhøgda, del av gnr.16 bnr.55.
Plankart 1 av 2 - Regulering på grunnen

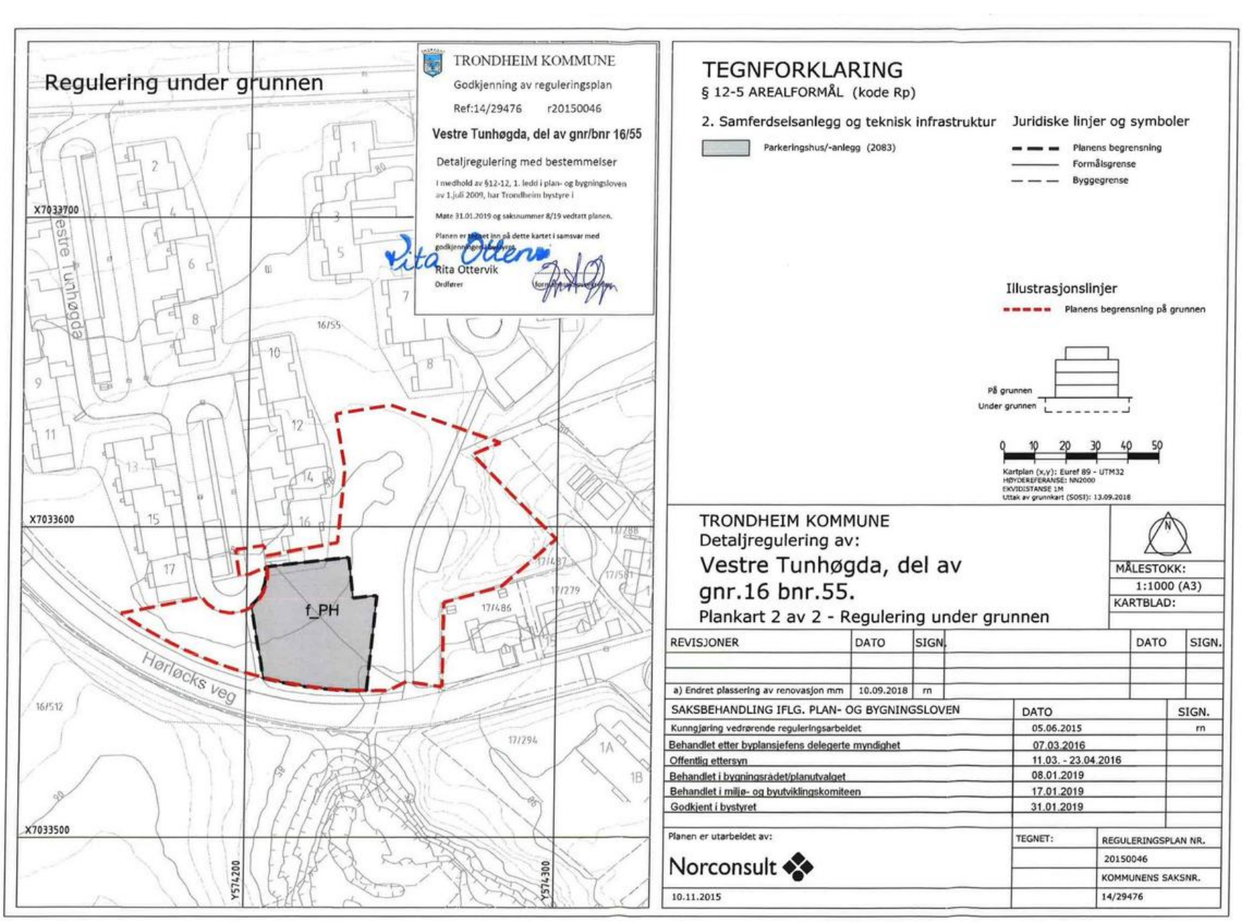
MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
a) Endret plassering av renovasjon mm	10.09.2018	rn			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.06.2015	rn
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	07.03.2016	
Offentlig ettersyn	11.03. - 23.04.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.01.2019	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	17.01.2019	
Godkjent i bystyret	31.01.2019	

Planen er utarbeidet av: Norconsult

TEGNET:	REGULERINGSPLAN NR.
	20150046
	KOMMUNENS SAKSNR.
10.11.2015	14/29476



TEGNFORKLARING

§ 12-5 AREALFORMÅL (kode Rp)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Parkeringshus/-anlegg (2083)

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

Illustrasjonslinjer
- Planens begrensning på grunnen

På grunnen / Under grunnen

0 10 20 30 40 50

Kartplan (x,y): Euref 89 - UTM32
HØYDEREFERANSE: NN2000
EKVIDISTANSE 1M
Uttak av grunnkart (SOSI): 13.09.2018

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av:
Vestre Tunhøgda, del av gnr.16 bnr.55.
Plankart 2 av 2 - Regulering under grunnen

MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
a) Endret plassering av renovasjon mm	10.09.2018	rn			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.06.2015	rn
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	07.03.2016	
Offentlig ettersyn	11.03. - 23.04.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.01.2019	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	17.01.2019	
Godkjent i bystyret	31.01.2019	

Planen er utarbeidet av: Norconsult

TEGNET:	REGULERINGSPLAN NR.
	20150046
	KOMMUNENS SAKSNR.
10.11.2015	14/29476

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND. Gnr. 16, bnr. 55, i 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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Notater



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