

Velkommen til

Midtre Tunhøgda 4, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Midtre Tunhøgda 4
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000,-	**/BRA-i**	54 / 43 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 599 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	518 292,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 117 788,-	**Byggeår**	1968
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 601,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott 2-roms toppleilighet beliggende på populære Charlottenlund!

Leiligheten var gjenstand for vesentlig oppussing i 2012, og inneholder soverom, stue, kjøkken, entré og bad. Leiligheten har en gjennomgående lys framtoning, som sammen med dens store vindusflater og gode planløsning bidrar til en lett og luftig atmosfære. Dette forsterkes ytterligere av den svært gode og tilbaketrukne beliggenheten i øverste etasje (3. etasje). Videre har man fra stue utgang til stor og vestvendt balkong hvor man nyter glimrende solforhold fra ca. kl. 12:30 til solnedgang på sommerstid.

Borettslaget var i 2015/2016 gjenstand for omfattende rehabilitering. Blant annet er alle balkongene bygd ut med 90 cm, nye vinduer og balkongdører er installert, fasadekledningen er ny, vegger og tak er etterisolert og ventilasjonssystemet er utbedret. I tillegg ble det gjennomført rørfornying i blokka i 2023.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- To eksterne boder
- TV, fibernett og komm. avgifter inkl. i felleskostnadene
- Borettslaget er tilknyttet sikringsfond
- Utvendig renovering (etterisolering, nytt tak, nye vinduer osv) av bygget i 2015/16
- Rørfornying ferdigstilt i 2023
- Parkering rett utenfor bygget
- Stille og rolig område, alt i nærheten
- Automatsikringer
- Parkeringsplass med mulighet for el-bil lading

Vel møtt!

Adresse
Midtre Tunhøgda 4, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 143 i Tunvegen Borettslag, org.nr. 948721325, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 108 292,-
Prisantydning	kr	2 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	518 292,-
Omkostninger	kr	9 496,-

Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 117 788,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 128 488,-

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

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

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 601,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 065
Felleskostnad driftsdel 2 741
Felleskostnad avdrag 717
Felleskostnad renter 874
Tilleggsytelser: Tillegg vasking 204
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 115 268 669,- pr 09-02-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 14636740 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 09.02.2026: 66 608 014
Andel av saldo: 299 495
Første termin/første avdrag: 01.11.2017 (siste termin 01.08.2047)
Flytende rente

Lånenummer: Garasje , Tunvegen Borettslag
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 09.02.2026: 2 900 655
Andel av saldo: 13 042
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 09.02.2026: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 09.02.2026: 45 760 000
Andel av saldo: 205 754
Første termin: 30.12.2024
Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.06.2052)

Andel fellesgjeld på dette lånet utgjør kr 205 754 per 09.02.2026. Det må påregnes at felleskostnadene vil øke når lånet begynner å nedbetales med avdrag fra 30.06.2029. Basert på dagens rente er økningen estimert til ca. kr 400 per måned. Beløpet er veiledende. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det jobbes med å selge en del av tomten sør for Vestre Tunhøgda. Styret har estimert at dette vil kunne generere en gevinst på ca. 30 mill for borettslaget, som sannsynligvis vil kunne bidra til å redusere eller holde fellesutgifter nede. Konfr. megler

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

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

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 43 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 11 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 3

Parkering
Parkering på felles biloppstillingsplasser. Tunvegen borettslag har i tillegg garasjer i rekke og flere parkeringsplasser m/motorvarmer som leies ut til andelseiere. Det betales innskudd for garasjer og parkeringsplasser m/motorvarmer. Ledige garasjer/parkeringplasser tildeles av TOBB etter boansiennitet. Mulighet for elbil-lading borettslaget, konfr. megler.

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 55, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1968 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Leiligheten disponerer i tillegg to boder.

Standard
Entré/gang:
Belegg på gulv, malt strie på vegger og malt betong på innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Soverom:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt panel på innvendig tak.
Videre har rommet utgang til balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt panel på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk via kullfilter (omluft).

Balkong:
Overbygd balkong i betong og stålkonstruksjon hvor gulvet er belagt med impregnert terrassebord og rekkverk er oppført i stål og glass. Tilkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 8 m² i felles kjeller, og en bod på ca. 3 m² i felles oppgang utenfor leiligheten.

Beliggenhet
Området består i dag i all hovedsak av tett trehusbebyggelse, hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og

leilighetsbebyggelse. Fra tidlig 1960-tallet og frem til midten av 1970-tallet ble området ytterligere fortettet med blokkbebyggelse.

Det er et godt servicetilbud i området, med blant annet flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra og Bunnpris, samt frisørsalonger og treningssenter. Charlottenlund er svært barnevennlig og det er kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole. Videre er det et rikt idrettsmiljø gjennom Charlottenlund Sportsklubb som har et flott idrettsanlegg med idrettshall, kunstgressbaner, ballbinger og
treningssenter, noe som gir et allsidig tilbud til alle aldersgrupper.

Fra Charlottenlund er det kort vei til helårs turterreng i Estenstadmarka, som kan skilte med lysløype, akebakke og bemannet hytte med rømmegrøtservering for søndagsturen. Foruten dette er det flere populære utfartsområder i området, som f.eks. Chamonix mellom Presthus og Nedre del av Jakobsli, St. Hanshaugen på Nedre Charlottenlund og Rotvollfjæra som er et yndet rekreasjonsområde på sommerstid hvor også Ladestien går.

Adkomst
Kjør E6 nordover til Skovgårdkrysset hvor du tar av til høyre. Deretter første vei til høyre inn Hørløcks vei. Følg denne, deretter svinger man inn til venstre ved kunstgressbanen, som er Tunvegen. Følg skilting til Midtre Tunhøgda 4.

Byggemåte
Bygningen: Leilighetsbygg oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for riving tilbygg, fasadeendring og rehabilitering den 29.05.2017

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.07.1969
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert: 11.07.1967

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Hovedturvei - Nåværende og Tettbebyggelse - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Vestre Tunhøgda, del av gnr./bnr. 16/55 (planid r20150046) og endret reguleringsplan for blokkområdet syd for Charlottenlund skole (planid r0235g).

Det foreligger planer om salg av del av borettslagets tomt sør for Vestre Tunhøgda. Vær oppmerksom på at ved en ev. utbygging av

tomta må det påregnes byggestøy/støv under byggeperioden. En eventuell utbygging vil ikke påvirke solforhold. Konfr. megler.

Det foreligger et planforslag 5001 r20150025 som omhandler Øvre Rotvoll og Brundalsforbindelsen. Om planene blir realisert er det snakk om boligutbygging på jordet Øvre Rotvoll (som ligger mellom IKEA og Jakobsli) og etablering av ny vei fra rundkjøringen ved IKEA og opp mellom Jakobsli og Brundalen. For mer informasjon kan man se Trondheim kommunes hjemmesider eller konf. megler

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 686 856,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 747 423,-.

Andel felles formue
kr 23 429,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 09-02-2026

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Etter nærmere avtale med selger.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Jorun Birgitta Bø

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning:
Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når
endringer utføres.

Utdrag fra Tunvegen Borettslag - Resultatregnskap 2024
Sum driftsinntekter: 13 615 157
Sum driftskostnader: -9 298 546
DRIFTSRESULTAT: 4 316 610
ÅRSRESULTAT: -1 142 775

Utdrag fra Tunvegen Borettslag - Balanse 2024
Sum anleggsmidler: 90 356 747
Sum omløpsmidler: 7 492 723
SUM EIENDELER: 97 849 469

Det skal skriftlig søkes til å anskaffe, eller flytte innmed hund/katt. Tillatelse gis kun for den hund/katt det søkes om.

Det foreligger planer om salg av del av borettslagets tomt sør for dagens bebyggelse (sør for Vestre Tunhøgda). Det betyr at dersom salget gjennomføres at man må forvente bygningsarbeider og ev. støv, men en ev. utbygging vil ikke påvirke solforhold. Borettslaget vil også bli utvidet med flere andeler. Det estimeres at et salg vil kunne generere en gevinst på ca. 30 mill for borettslaget, som sannsynligvis vil kunne bidra til å redusere eller holde fellesutgifter nede. Konfr. megler.

Selger opplyser at taklampe på stue ikke følger handelen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 57 321 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 12 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.093,-
Fotograf kr. 3.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.500,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr.6.725 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Obron Takst - Vegard Garvik)
- Fotograf (Interiørfoto - Michael Eid)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Obron Takst - Vegard Garvik)
- Fotograf (H5 foto - Julian Nonstad)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling AS)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 13-02-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner . Vannledninger
Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje 3 - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken - Etasje 3 - Stue/kjøkken - Avtrekk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2012 Firmanavn: Haugan Bygg AS Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra forrige selger: Totalrenovert av tidligere eier av leiligheten. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Opplyst av forrige selger: Gjort i 2012 i forbindelse med renovering. Vet ikke mer utover det.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023 Firmanavn: TT-teknikk AS Beskrivelse av arbeidet: Vann- og avløpsrør ble fornyet i hele borettslaget. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Firmanavn: Rørlegger Midt-Norge AS Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder og satt inn lekkasjesikring under vasken på kjøkkenet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015 Firmanavn: Usikker Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt fra forrige eier: Nye piperør i regi av borettslaget.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Vintervoll Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til varmekabler på bad. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012 Firmanavn: Vintervoll og El-Fokus Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av forrige eier: Ifbm oppussing av bad og kjøkken i 2012. Hvilket år

ble jobben fullført?: 2016 Firmanavn: Vintervoll Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av forrige eier: Lagt opp dobbel stikk på veranda.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja Borettslaget selger en del av tomten sør for Vestre tunhøgda der det planlegges å bygge boliger.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja Fasaderenovering av borettslaget i 2016. Da ble også verandaene utvidet. Alt gjort i regi av borettslaget. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja Antar at dette er godkjent ettersom det er gjort av borettslaget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 13.02.2026
- Egenerklæring datert 12.02.2026
- Energiattest
- vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap & balanse 2024
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2025
- Ferdigattest for rehabilitering datert 2017
- Midlertidig brukstillatelse datert 02.10.1969
- byggetegninger datert 1967

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






















MOCCAMASTER












Norge

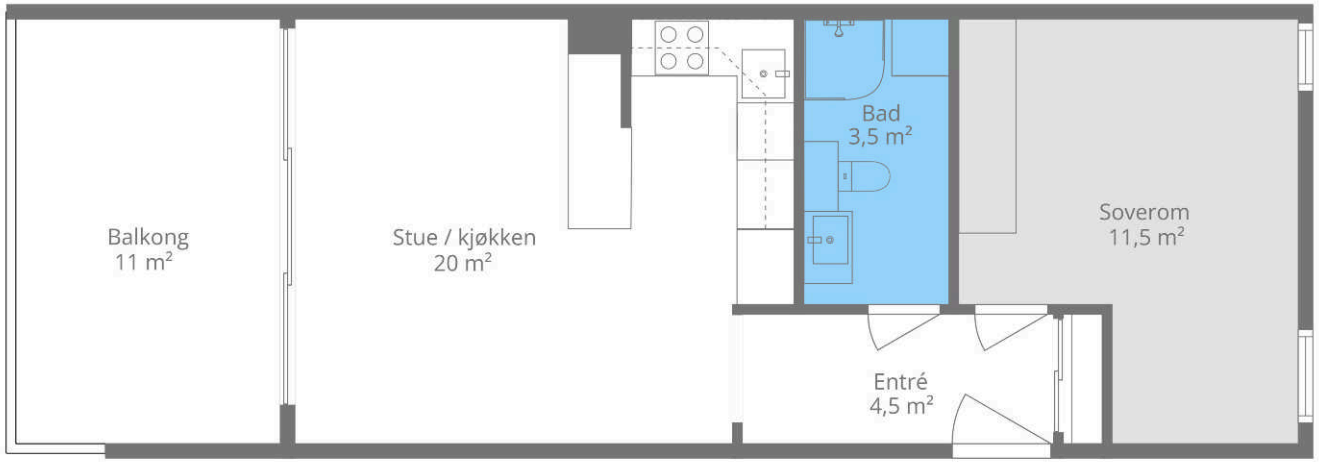



Norge


40


2
4

Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

MIDTRE TUNHØGDA 4

Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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

SKOLER

Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	5 min / 0.4 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	14 min / 1.1 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	48 elever, 4 klasser	20 min / 1.9 km
Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.)	147 elever, 12 klasser	21 min / 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	467 elever, 27 klasser	5 min / 0.4 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	9 min / 0.8 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	20 min / 1.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

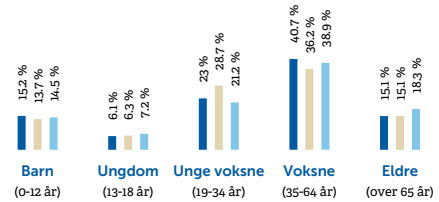
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Charlottenlund barnehage (1-5 år)	65 barn	5 min / 0.4 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	10 min / 0.8 km
Leistad barnehage (1-5 år)	79 barn	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

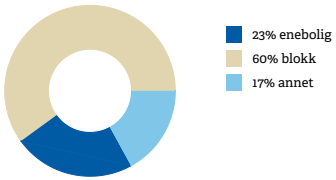
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

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

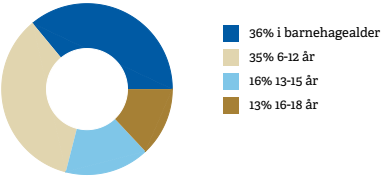
BOLIGMASSE



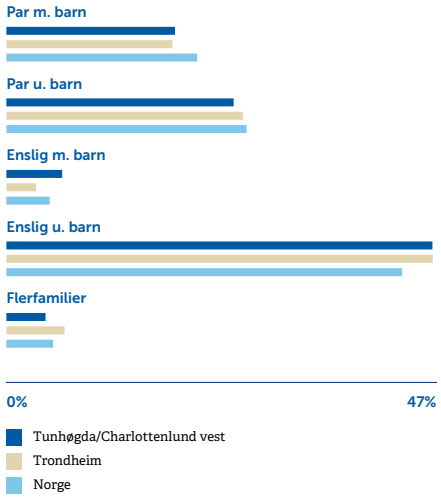
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	20 min
Vitusapotek Ranheim	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



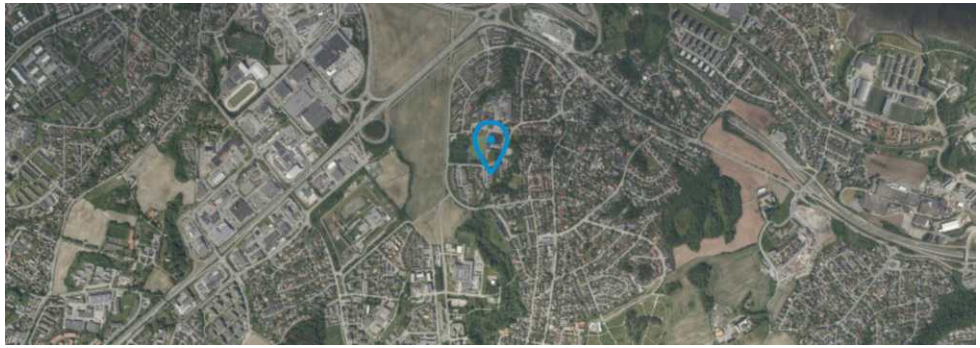
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Midtre Tunhøgda 4 , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 55
Andelsnummer 143

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 43 m²



OBRON

Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1557 **Referansenummer:** TJ5903

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Midtre Tunhøgda 4 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Belegg og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt panel på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk via kullfilter (omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

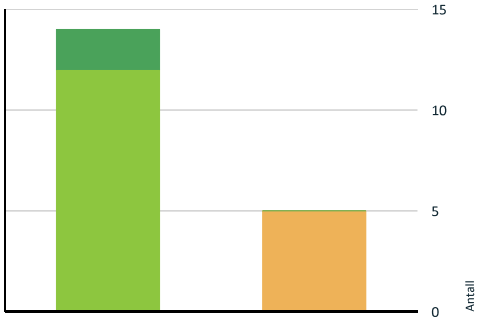
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning:
Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Det er utført omfattende oppgraderinger av borettslagets bygningsmasser i perioden 2016, hvor tak, fasader, vinduer, balkongdører og balkonger er skiftet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass og med utvendig aluminium inndekning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

TG 1 Balkong

Overbygd balkong i betong og stålkonstruksjon hvor gulvet er belagt med impregnert terrassebord og rekkverk er oppført i stål og glass. Tilkomst fra stuen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Belegg og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår som har blitt rehabilitert med nytt røykrør i 2016. Leiligheten har ingen påkoblet ildsted. Ved ev. montering av vedovn må borettslaget/sameiet først kontaktes, da det kan være egne retningslinjer for montering av ildsteder.
Det utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger.

Pipeløp hører normalt til under borettslagets ansvar og det er kjent at det er utført tiltak på røykløpet etter byggeåret. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må borettslaget eller det lokale feiervesenet kontaktes.

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med glatte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2012 av tidligere eier. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort, men opplyser om at arbeidet er utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i flis i dusjhjørne mot innvendig tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket. Sprekk slik den fremstår nå er vurdert kun å være av kosmetisk betydning. Vær likevel obs på videre utvikling som kan medføre behov for tiltak/utskiftning av flis.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 7 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 3 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avviket har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett som i dag. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Selv om oppkanten under dørterskelen gir en viss beskyttelse, kan utilstrekkelig fall medføre økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid. Det anbefales derfor nærmere kontroll av oppkant under dørterskel får å påse at membran er lagt fra gulv og opp mot terskel slik at oppkanten er tett.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det nevnes at det er noe vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da smøremembran er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.



ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet/vaskerommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med integrert lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble påvist riss i glasur i servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da riss ikke er gjennomtrengende. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 3 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Midtre Tunhøgda 4 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stuen og fremstår med laminat på gulv, malt strie på vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt panel på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan derfor forekomme synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette vurderes som vesentlige forhold, men som normale, kosmetiske avvik som følger av alder og bruk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kullfilter (omluft).

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

Ventilator med kullfilter er ført direkte inn i lukket skap uten videre utlufting. Løsningen gir mangelfull luftutskifting og kan føre til opphopning av fukt og matos i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.

Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.
Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes, må borettslaget kontaktes. Borettslag kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere kanal ut ytterveggen.

Det anbefales å etablere løsning med fri retur til rom (rist/luftespalte el.ling) for å sikre tilfredsstillende funksjon av ventilatoren slik den står i dag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det ble nok utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

På kjøkkenet er det etablert lekkasjevarsler med sensor på gulvet som stenger vanntilførsel til oppvaskmaskinen hvis det oppstår lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 benyttes når det er påregnelig at deler av vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det ble utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Det er opplyst om at borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i 2023.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 100 liter plassert i kjøkkenskrog. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.

Det er også etablert gulvsensor (lekksajevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1968 Det er utført vesentlige oppgraderinger av el-anlegget i forbindelse med modernisering av bad og kjøkken. Sikringsskap med nye automatiske sikringer ble skiftet ut i 2007.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger og da sikringene ble skiftet ut. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, og ev. om det da finnes samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

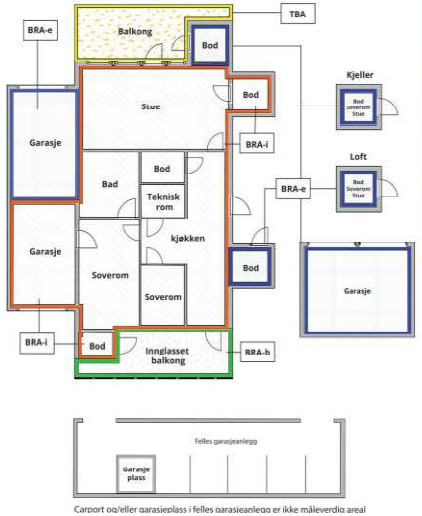
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(RRA-h)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	43			43	11
Fellesareal		11		11	
SUM	**43**	**11**			**11**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré/gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Fellesareal		2 boder i felles areal	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 8 m² i felles kjeller, og en bod på ca. 3 m² i felles oppgang utenfor leiligheten.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning:
Veggen mellom stue/kjøkken tatt ned eller delvis fjernet/åpnet til fordel for mer åpen løsning. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.2.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Jorun Birgitta Bø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	16	55		0	32651.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtre Tunhøgda 4

Hjemmelshaver
Tunvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/TUNVEGEN BORETTSLAG	948721325			Bø Jorun Birgitta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
143

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	13.02.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	16.02.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	115	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jorun Birgitta Bø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Midtre Tunhøgda 4
7058 Charlottenlund

5001-16/55/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Haugan Bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra forrige selger: Totalrenovert av tidligere eier av leiligheten.

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

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

Opplyst av forrige selger: Gjort i 2012 i forbindelse med renovering. Vet ikke mer utover det.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: TT-teknikk AS
   Beskrivelse av arbeidet: Vann- og avløpsrør ble fornyet i hele borettslaget.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Rørlegger Midt-Norge AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder og satt inn lekkasjesikring under vasken på kjøkkenet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt fra forrige eier: Nye piperør i regi av borettslaget

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til varmekabler på bad.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Vintervoll og El-Fokus
   Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av forrige eier: Ifbm oppussing av bad og kjøkken i 2012.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Vintervoll
   Beskrivelse av arbeidet: Opplyst av forrige eier: Lagt opp dobbel stikk på veranda.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

Borettslaget selger en del av tomten sør for Vestre tunhøgda der det planlegges å bygge boliger.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Fasaderenovering av borettslaget i 2016. Da ble også verandaene utvidet. Alt gjort i regi av borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Antar at dette er godkjent ettersom det er gjort av borettslaget.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

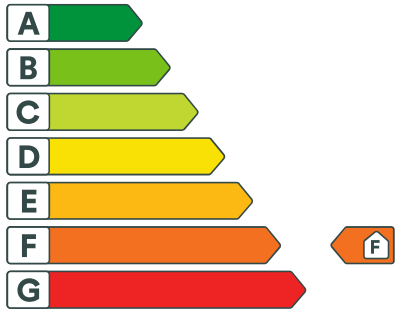
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259146**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182226319**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1968**	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
297,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
320,02 kWh/m²	**13 761 kWh**



Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Midtre Tunhøgda 4, 7058 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for 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, sist revidert 16.10.2007) (revidert februar 2017)

1

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, redskaper, sykler eller lignende i trapperom, ganger, 1. etasje eller foran postkassene.

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 kaste mat ut av vinduene for å mate fugler.
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 som henges opp må sikres/festes forsvarlig.
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.

Eieren må forplikte seg til å lufte dyret på egnet sted. Balkongen er forbudt som oppholdssted for dyr. ~~Ekskrementer som måtte falle i borettslagets område eller i offentlig gate i området, må dyrets eier fjerne omgående.~~

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

~~Pass på at barna ikke leker og lager bråk i trappeoppgangene.~~

Etter kl 2300 skal det være ro i leilighetene
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. ~~Dette kan tiltrekke seg skadedyr.~~

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

På grunn av den fare det medfører, er det absolutt forbudt å legge ut eller henge opp kabler til motorvarmere.
Det er absolutt forbudt å legge ut eller henge opp kabler til motorvarmere, eller elbil-ladere.

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, eller uten tilsyn.

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

TUNVEGEN BORETTSLAG

Tunvegen Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Tunvegen Borettslag - Balanse 2024

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

Org.nr: 948 721 325 - 34

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tunvegen Borettslag

Tid: Mandag 28.04.2025 - kl. 20:00
Sted: Stuene i Charlottenlundhallen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tilfluktsrom

Vi er heldige som har tilfluktsrom i borettslaget vårt. Siden verden har vært relativt rolig over lengre tid, har disse kanskje ikke blitt prioritert. Nå har vi en god mulighet til å planlegge en oppgradering til dagens standard, mens vi fortsatt har tid til å finne gode økonomiske løsninger.

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

5.2 Utgifter

Vi befinner oss nå i en tid med økende kostnader, hvor det er lurt å ha et bevisst forhold til økonomien. Ingen budsjett er uten lekkasjer – det kan være gamle avtaler som ikke er reforhandlet, eller utgifter man ikke har vært oppmerksom på. Dette gjelder også for borettslaget vårt, hvor det er viktig å sørge for at utgiftene holdes på et bærekraftig nivå.

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

5.3 Informasjonsflyt

For å skape et positivt og engasjerende bomiljø er det viktig at beboerne opplever inkludering og har god oversikt over hva som foregår i borettslaget. Et steg mot å oppnå dette er regelmessig informasjon fra styret.

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

5.4 Parkering

Siden borettslaget ble oppført, har antallet biler blant beboerne økt betraktelig. I tillegg har elbiler blitt en del av bildet, og vi er nå forpliktet til å tilby ladefasiliteter for disse. Denne utviklingen har ført til at det tidvis er mangel på parkeringsplasser. Hvordan kan vi forbedre dagens situasjon slik at den blir best mulig for alle?

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

5.5 Endring av husordensregler

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Vedtatt

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Thor Johan Aar
Sylvi Eltoft
Brit Myklebust

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

08.04.2025
Tunvegen Borettslag
styret

5.3 Informasjonsflyt

For å skape et positivt og engasjerende bomiljø er det viktig at beboerne opplever inkludering og har god oversikt over hva som foregår i borettslaget. Et steg mot å oppnå dette er regelmessig informasjon fra styret.

Vedtak:

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

ENSTEMMIG VEDTATT.

5.4 Parkering

Siden borettslaget ble oppført, har antallet biler blant beboerne økt betraktelig. I tillegg har elbiler blitt en del av bildet, og vi er nå forpliktet til å tilby ladefasiliteter for disse. Denne utviklingen har ført til at det tidvis er mangel på parkeringsplasser. Hvordan kan vi forbedre dagens situasjon slik at den blir best mulig for alle?

Vedtak:

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

ENSTEMMIG VEDTATT.

5.5 Endring av husordensregler

Se vedlegg

Vedtak:

Vedtatt *

*Punkt 15 skal endres til:

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

*Punkt 18 skal endres til:

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.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Thor Johan Aar
Sylvi Eltoft
Brit Myklebust

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Thor Johan Aar

Sylvi Eltoft

Rolf Mortensen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

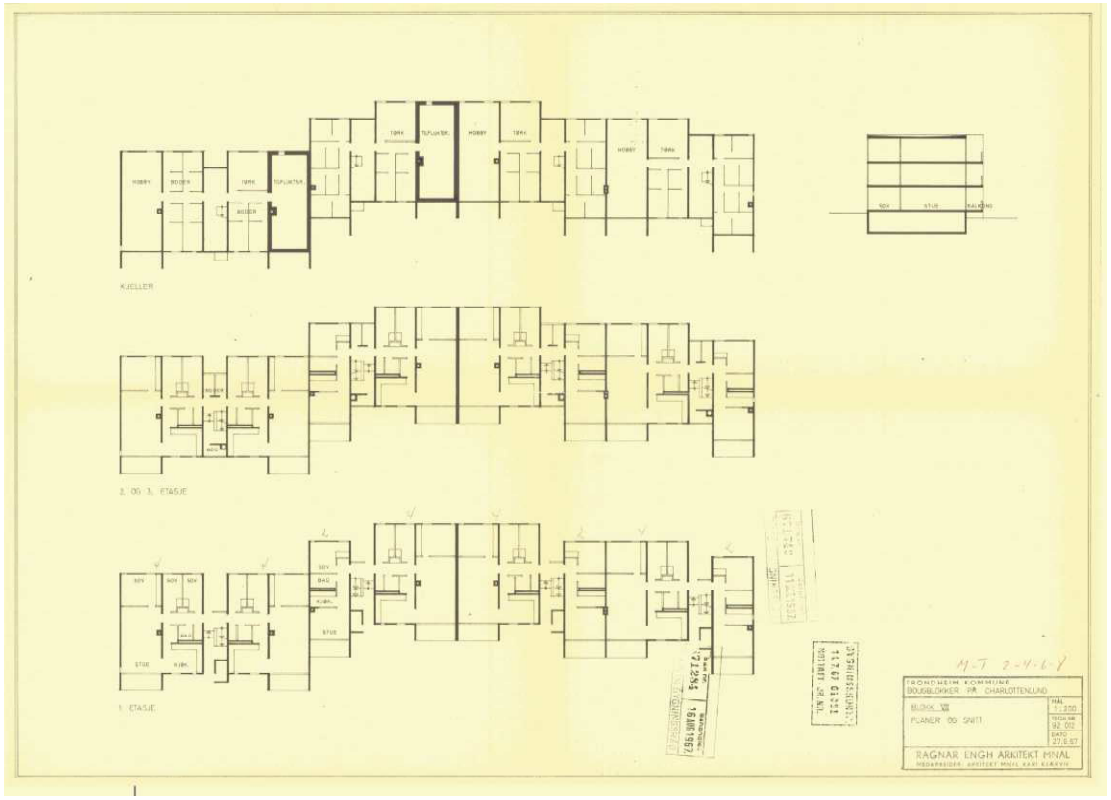
Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

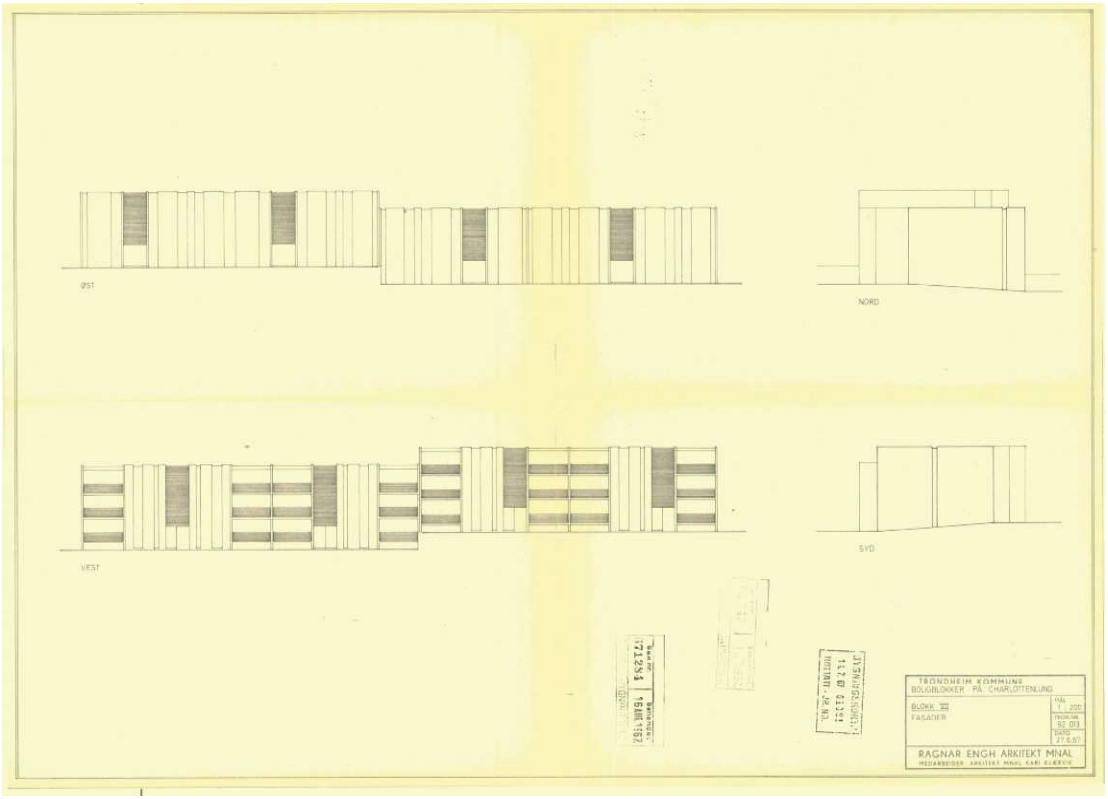
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Torleif Rolfsen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Jeanette Holmen Strømmen





Trondheim Kommunale byggekomite
v/ Ing. Kolstad
Bygge- og vedlikeholdskontor
Klæbuveien 211
Her

idtre Tunhøgda 2-4-6-8.

II er godkjent og alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.
nstigen for nødutgang fra tilfluktsrom er montert må
skontrollen varsles så ferdighetsattest kan tilsendes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 8.7.69

B.Forsner

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SOLEM ARKITEKTUR AS

Erling Skakkes gate 49B
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Beatriz Lama Lopez	BYGG-17/81644 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	29.05.2017

Midtre Tunhøgda 1, ferdigattest for søknad om tiltak for riving, tilbygg, fasadeendring og rehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 16 / 68 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 16 / 55 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 16 / 69 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SOLEM ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver: Tunvegen Borettslag

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Tunvegen Borettslag

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

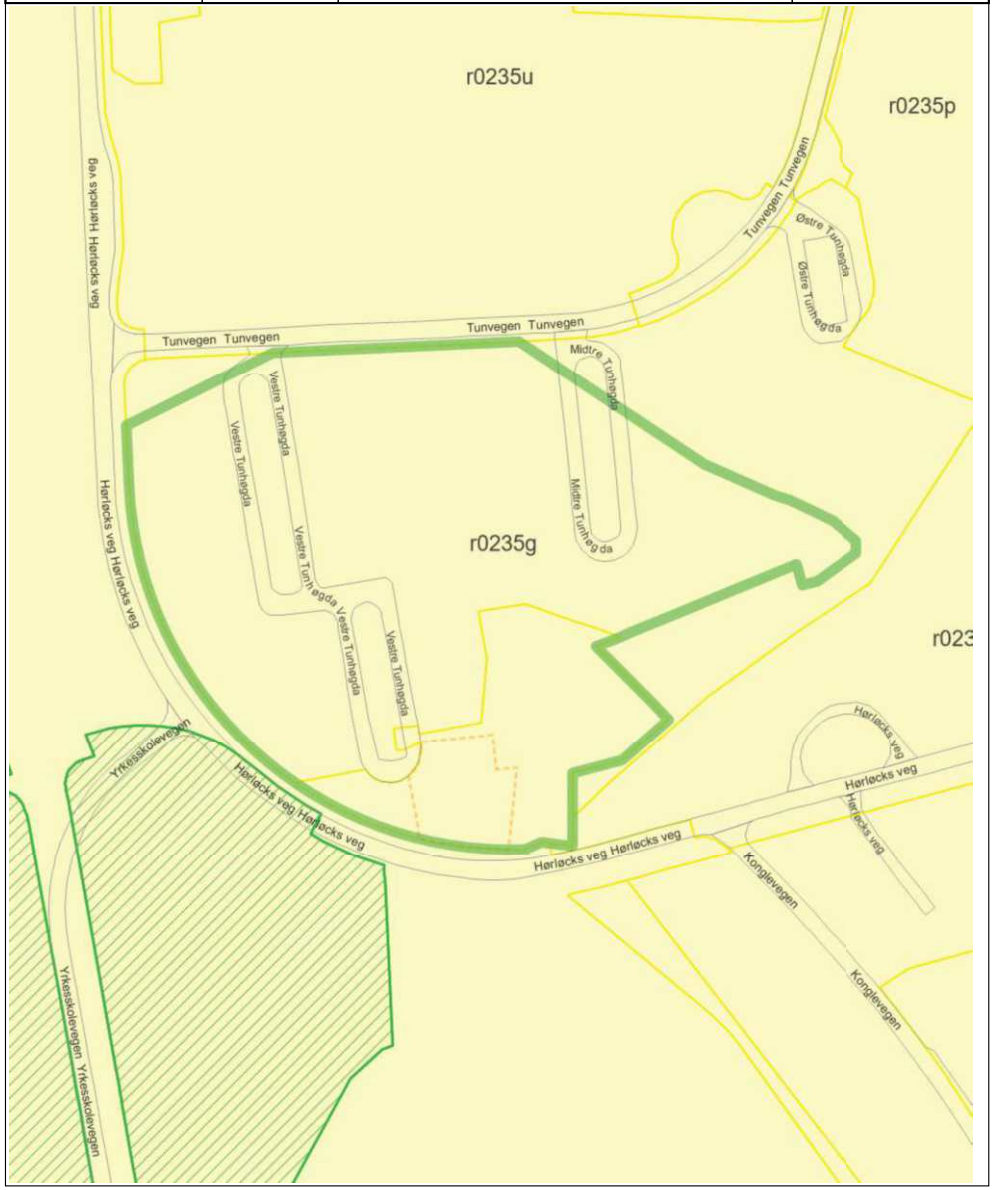
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

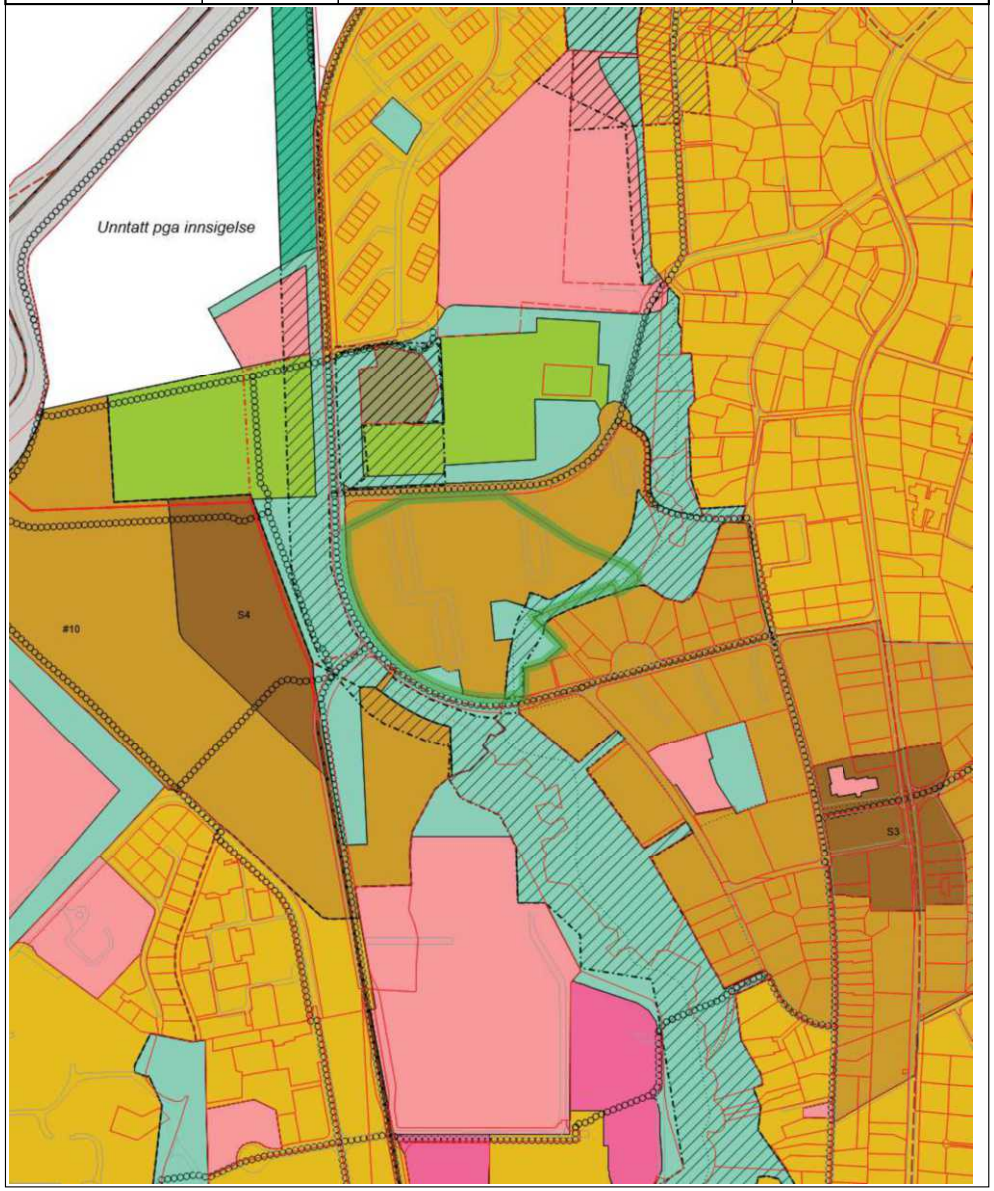
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

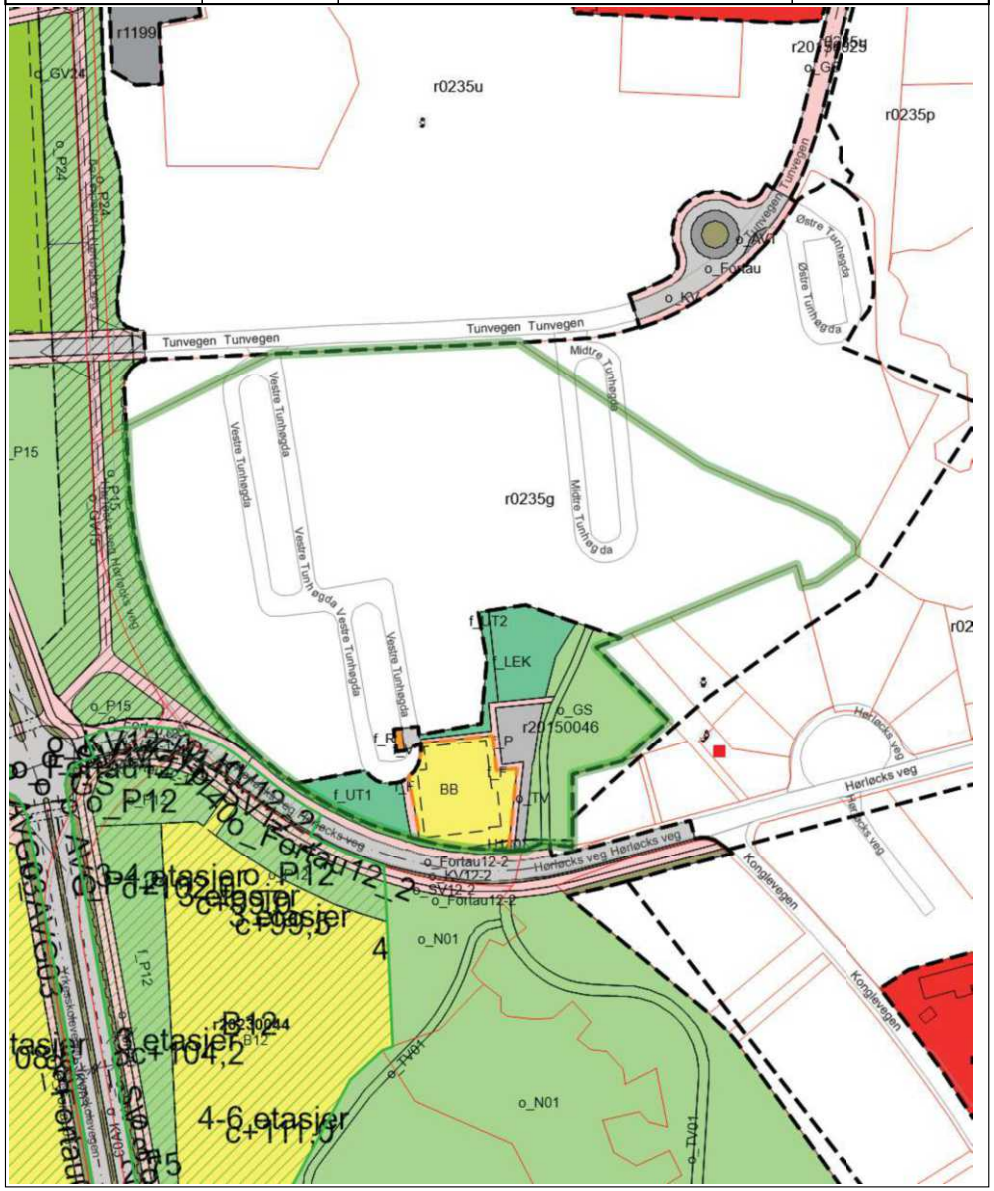
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Framtidig næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Forsvaret framtidig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn 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

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig bygg - barnehage
- Offentlig bygg - undervisning
- Parkeringsplass
- Hensyn grønnstruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150046
Arkivsak:14/29476

Vestre Tunhøgda, del av gnr/bnr 16/55, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 5.12.2018
Dato for godkjenning av Bystyret : 31.1.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under bakken, merket Norconsult, sist endret 10.09.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende:

Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1):
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):
- Kjøreveg
- Fortau
- Parkering

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):
- Grønnstruktur
- Turveg

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak for ny blokkbebyggelse skal det utarbeides utomhusplan.

Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse, eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, fortau/gangveger, turveger, opparbeidelse av veger, atkomst, parkering for bil og sykkel. Utomhusplan skal også vise plassering for avfallshåndtering. Planen skal være høydesatt med koter.

3.2 Støy
- Nye boliger innenfor planområdet kan etableres med maks støynivå (Lden) inntil 65 dB ved fasade.

For boligbebyggelse som ligger i gul støysone gjelder følgende:
- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal med tilfredsstillende støynivå (mindre enn Lden 55 dB).
- Boliger innenfor gul støysone skal være gjennomgående, og ha minst ett soverom på stille side (mindre en Lden 55 dB).
- Det tillates ikke etablert frittliggende støyskjermer.

3.3 Atkomst og parkering
Atkomst fra Hørløcks veg er vist med piler på plankartet.

Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal avsettes iht. gjeldende parkeringsnorm der følgende gjelder:
- Boliger innenfor planområdet skal løse parkeringsbehovet i egen parkeringskjeller.
- Ladestasjoner for elbil skal etableres.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsen
Innenfor området BB skal det føres opp boligblokk med tilhørende anlegg. Maksimum antall leiligheter er 30. Minimum antall leiligheter er 26.

4.2 Bebyggelsens plassering på tomta
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:
- Bebyggelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan.
- Parkeringskjeller skal ikke stikke over planlagt terreng.

4.3 Bebyggelsens høyde
Maks byggehøyde er angitt på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner skal ikke overstige angitte byggehøyder.

4.4 Utforming og boligkvalitet
Takform og takvinkel skal være lik øvrig bebyggelse i borettslaget. Det skal være enhetlig bruk av materialer og farge på tak.

Øverste etasje skal være inntrukket.

Svalganger tillates ikke.

4.5 Grad av utnytting
Grad av utnytting er vist som % BYA. Parkeringsplasser under bakken regnes ikke med i BYA.

4.6 Avfallsløsning
Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere og plasseres innenfor f_R.

9505/19

4.7 Uteoppholdsareal
f_UT1 skal opparbeides som felles uteområde.

4.8 Lekeplass – f_LEK
Innenfor anviste område skal det anlegges lekeplass som er felles for planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.
Det skal bygges anlegg til variert lek for alle aldersgrupper.

Lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgangen til boligbygget.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau
Felles fortau er vist på plankartet som f_F.

5.2 Parkering
Felles parkering – under grunnen er vist på plankartet som f_PH.

Felles parkering – på bakken er vist på plankartet som f_P.

5.3. Avkjørsel
Detaljert plan for avkjørsel til f_P og parallellført rampe til parkeringskjeller skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur
Offentlig grønnstruktur er vist på plankartet som o_GS.

6.2 Turveg
Offentlig turveg er vist på plankartet som o_TV.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Opparbeidelse av offentlig grønnstruktur
Plan for opparbeidelse av offentlig grønnstruktur skal godkjennes av kommunen.

7.2 Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekterings-rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.3 Vann og avløp
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det foreligger godkjente planer for omlegging av offentlige vann- og avløpsledninger, både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

7.4 Forurenset grunn
Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

7.5 Bygge- og anleggsperioden
Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreduserende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442/2012, legges til grunn.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Avkjørsel
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke tillates før nordligste del av Brundalsforbindelsen er opparbeidet fram til rundkjøring i Haakon VII's gate/Fv 868 med ny forbindelse til Hørløcks veg.

8.2 Skolekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

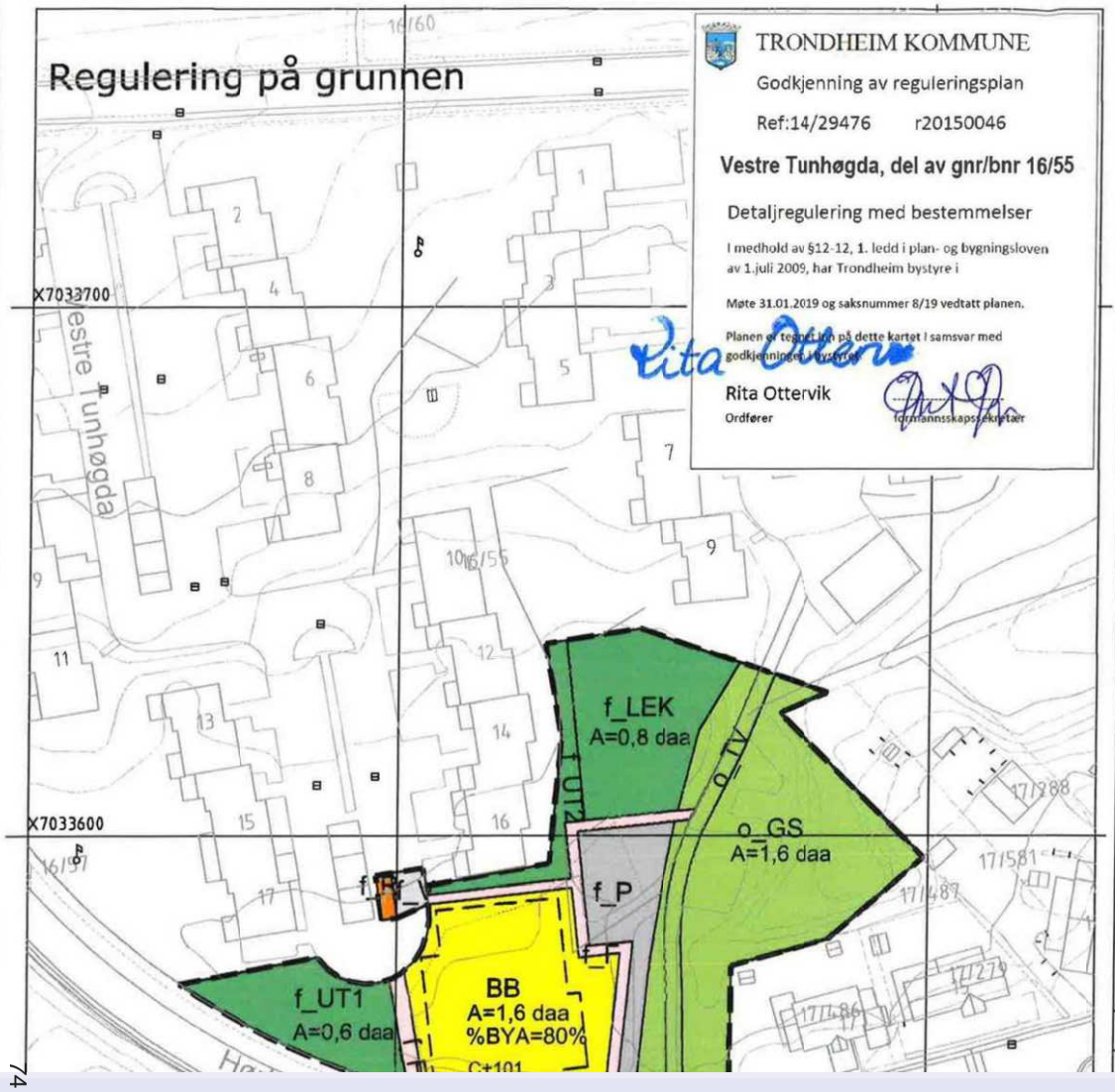
8.3 Uteareal
Utearealene knyttet til det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til innsendt utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

8.4 Veg og fortau
Veg og fortau samt gang- og sykkelveger knyttet til tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

8.4 Grønnstruktur
Offentlig grønnstruktur skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Dato og signatur

Vita Otterø



TEGNFORKLARING

§ 12-5 AREALFORMÅL (kode

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og tekni

- Kjørveg (2011)
- Fortau (2012)
- Parkering (2080)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)

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

- H140 frisikt

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av:
Vestre Tunhøgda,
gnr.16 bnr.55.
Plankart 1 av 2 - Regule

REVISJONER	DATO

74

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260041 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Midtre Tunhøgda 4, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 143 i Tunvegen Borettslag, org.nr. 948721325, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260041
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.03.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no