

Velkommen til

# Vestre Tunhøgda 13, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Vestre Tunhøgda 13
# 7058 Charlottenlund

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 090 000,- | **BRA/BRA-i** | 103 / 89 m² |
| **Omkostninger** | kr | 9 496,- | **Soverom** | 3 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 099 496,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 743 107,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 842 603,- | **Byggeår** | 1969 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 7 970,- | **Etasje** | 1 |

**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 pen 4-roms med en av de bedre beliggenhetene i Tunvegen BL på populære Charlottenlund.

Leiligheten er på hele 89 kvm og har store vindusflater som bidrar til en lett og luftig atmosfære. Leiligheten har vært igjennom flere oppgraderinger i nyere tid med blant annet et gjennomgående 1-stavs gulv fra 2022. Fra stuen har du direkte utgang til den vestvendte balkongen, her sitter du skjermet til med glimrende solforhold store deler av dagen til solnedgang på sommerstid. Med beliggenhet i høy 1. etasje har du også direkte nedgang til plen - ideelt for deg som har barn eller dyr. Rikelig med lagringsplass i to eksterne boder.

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 nevne:
- Nye hvitevarer på kjøkken i 2012, fronter malt i 2022
- Gjennomgående 1-stav gulv 2022
- TV, fibernett og kommunale 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
- Malte overflater i hele leiligheten i nyere tid
- Parkering rett utenfor bygget med mulighet for elbillading
- Sikringsskap m/automatsikringer
- Rikelig med lagringsplass i to store og eksterne boder
- Svært barnevennlig borettslag med store grøntarealer og lekeplasser
- Barnehager, skoler, dagligvarebutikker og busstopp i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser til studieinstitusjoner, Solsiden og Midtbyen

Velkommen til en hyggelig visning!

**Adresse**
Vestre Tunhøgda 13, 7058 Charlottenlund

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 37 i Tunvegen Borettslag, org.nr. 948721325, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 833 107,- |
| Prisantydning | kr | 3 090 000,- |

| | | |
|---|---|---|
| Andel fellesgjeld | kr | 743 107,- |
| Omkostninger | kr | 9 496,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 842 603,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 850 503,- |

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
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 7 970,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 532
Felleskostnad driftsdel 3 944
Felleskostnad avdrag 1 032
Felleskostnad renter 1 258
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 114 871 605,- pr 07-07-2026

**Renter og avdrag**
Lånenummer: 14636740 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.07.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 07.07.2026: 66 102 646

Andel av saldo: 427 620
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 07.07.2026: 4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 07.07.2026: 3 008 959
Andel av saldo: 19 465
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 07.07.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 07.07.2026: 45 760 000
Andel av saldo: 296 023
Første term

**Sikringsordning**
Andelseierne er ansvarlig 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 forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av forsikring: Klare Finans AS Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig
oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**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: 89 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 103 m²

TBA: 11 m²

Arealet på boden som leiligheten disponerer er medregnet i leilighetes BRA.

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**
3

**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**
1

**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 elbillading ved fast leie av parkeringsplass m/lader.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 16, Bnr. 55, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 32 651 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

**Byggeår**
1969 ifølge takstmann.

**Innhold**
1. etasje.

Internt bruksareal: Entré, toalettrom, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

2. etasje.
Eksternt bruksareal: disponerer Bod.

Kjeller.
Eksternt bruksareal: disponerer Bod.

**Standard**
Entré:
Laminat på gulv, malt strie og malte flater på vegger, malt betonghimling.
Toalettrom:
Laminat på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.
Innredning: Veggmontert WC.

Vaskerom:
Malt vinylbelegg på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Åpen dusjplass med dusjforheng, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Baderomsinnredning; nedfelt servant i benkeplate med underskap, høyskap, veggskap og speil.

Stue:
Laminat på gulv, malt miljøtapet og malte flater på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Vedovn.

Kjøkken:

Laminat på gulv, malt miljøtapet på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malte panelplater og malte flater på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

**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 Vestre Tunhøgda 8.

**Byggemåte**
ByggemåteBygningen, som er ei boligblokk oppført i 1969, er i 3. etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.
Utvendige fasader er pusset/malt og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon tekket med takmembran.
Vinduer med isolerglass. Dette er iht. info fra takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger forøvrig 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 06.02.2017

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.07.1969.
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**
Vedfyring og elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

**Energimerking**
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 omfattes av reguleringsbestemmelser for Vestre Tunhøgda (planid. r20150046) og endret reguleringsplan for blokkområdet syd for Charlottenlund skole (planid r0235g). Eiendommen ligger i et område regulert til frisikt, parkering, renovasjonsanlegg, veg, grønnstruktur, uteoppholdsarena, fortau. lekeplass, turvei og boligbebyggelse/blokkbebyggelse.

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.

Det foreligger et planforslag 5001 r20220024 som omhandler Øvre Rotvoll. Formålet med planen er å regulere for boliger med tilhørende uterom, forretning, bevertning og tjenesteyting, iht. områdeplanen. Parkering og varelevering legges under bakken. Det planlegges for lokalt sentrum med offentlig torg.

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. Styret regner med at de ev. inntektene fra dette salget kan bidra til å holde felleskostnadene nede. Konfr. megler.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 118 295,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 473 181,-.

# 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.

**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**
Runar  Berntsen

**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**
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Leiligheten planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
- opprinnelig døråpning mellom vaskerom og kjøkken har blitt kledd igjen

Meglers kommentar:
Å kle igjen nevnte døråpning er ikke et søknadspliktig tiltak. Konfr. megler.

Arealet på boden som leiligheten disponerer er medregnet i leilighetes BRA

Utdrag fra Tunvegen Borettslag - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 16.322.333
Sum driftskostnader: -9.003.660
DRIFTSRESULTAT: 7.318.673
ÅRSRESULTAT: 1.908.961

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 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. Styret regner med at de ev. inntektene fra dette salget kan bidra til å holde felleskostnadene nede. Konfr. megler.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (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 med digital annonsering kr 17 900,- (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. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
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: Fyksen Takst
- Fotograf: Nonstad Photo
- Stylist: Lena Wognild

*) 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 Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst den 22-07-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU:
Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG3:
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

TG2:
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
- Toalettrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Toalettrom - 1. etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

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

Selger opplyste om følgende i egenerklæringen:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten ble det avdekket feil fall mot sluk på badet. Det ble også påvist fukt i veggkonstruksjonen ved kontrollåpning fra gangen inn mot dusjnisjen. I tillegg er det registrert enkelte sprekker i fuger. For nærmere beskrivelse og vurdering vises det til tilstandsrapporten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- 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?: 2024, Firmanavn: TT-teknikk as
Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført rørfornying i 2024, dette ble utført av borettslaget.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Elkontroll utført av Tensio ble utført 2026, der ble det oppdaget en feil på en jording, dette ble rettet av Fjelseth as i juli 2026.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026, Firmanavn: Fjelseth as
Beskrivelse av arbeidet: Lukking av avvik fra el kontroll.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing i 2021 ble det trukket en del nye ledninger og montert noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en utdannet elektriker. Jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp 2021-2022. da ble det satt opp nye lettvegger som ble isolert for lyd. nye dører inn til soverommene ble satt inn. nye gulv og lister i hele leiligheten unntatt bad/toalett /vaskerom.

**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**
- Tilstandsrapport datert 22.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 22.07.2026
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2025
- Innkalling generalforsamling
- Protokoll
- Midlertidig brukstillatelse
- Godkjente tegninger
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

**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






Syver
OTTO ULSETH
UTEN HÅBE


















SAMSUNG
BRÖD


SAMSUNG
BRØD


BRØD


SIEMENS


SAMSUNG
BRØD














DRAMMEN

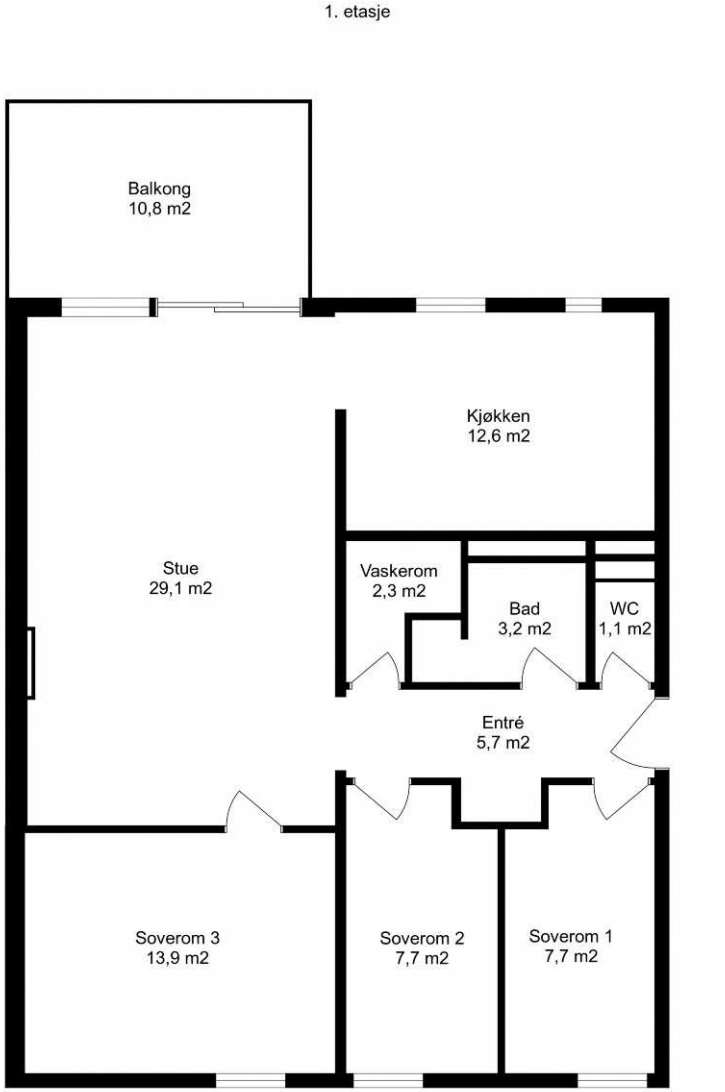



KEYS


PORTOBELLO
ROAD



# Plantegning




Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

*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.*

# Tilstandsrapport

Leilighet
Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 55
Andelsnummer 37

**Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 89 m²**



**Befaringsdato:** 16.07.2026 **Rapportdato:** 22.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22505-1368 **Eiendomsverdi ref nr:** PT1010

**Autorisert foretak:** Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Frode Vigdal

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.





FYKSEN TAKST

**Rapportansvarlig**

Jan-Frode Vigdal
Uavhengig Takstingeniør
jan.frode@fyksentakst.no
906 43 204

FYKSEN TAKST

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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, brannceller 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.





Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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**

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/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 som minimum 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

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

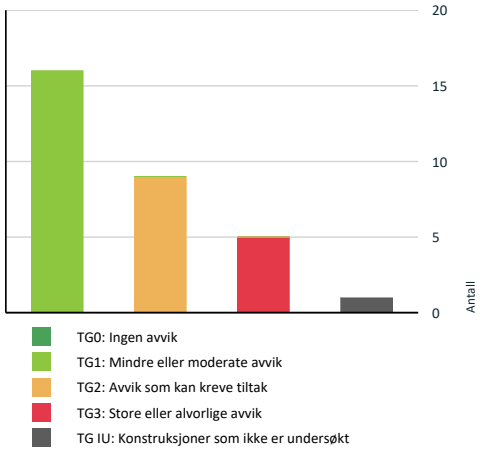
- opprinnelig døråpning mellom vaskerom og kjøkken har blitt kledd igjen





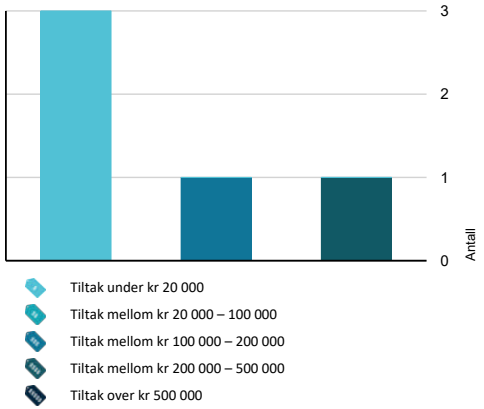
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

# Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.



Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1969

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør av ukjent dato og malt skyvebalkondør i tre med 3-lags glass fra 2015.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkongen er hovedsakelig fra byggeår, men ble rehabilitert i 2015. Balkongen er oppført i betong og stål. Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverket er av glass og metall

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ble lagt ny laminat på gulv i perioden 2021-2022.
Innvendig er det gulv av laminat.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Eier opplyser at innvendig overflater ble oppusset i perioden 2021-2022.
Innvendig overflater har malt miljøtapet og malte flater/panelplater. Innvendige tak er malt betongdekke.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere består av støpt betongdekke.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

### Radon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Leiligheten har pipe i teglstein fra byggeår. I følge tidligere salgsannonse ble pipe rehabilitert i 2015. Vedovn er plassert i stue på ukjent tidspunkt. Sotluke er plassert i felles kjeller.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har leiligheten malte dører med massiv treramme rundt hele dørbladet. Dørene er av nyere dato. Eldre dør med malt glatt flate.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Ifølge tidligere salgsannonse ble badet oppusset på slutten av 90-tallet.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon har man begrenset med vurderingsgrunnlag for skjulte installasjoner i våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket innvendig er av malt betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Sprekker i flis og riss i fuger, både i og utenfor dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**



Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Ved hulltaking fra tilstøtende entre ble det registrert at fukt har trengt inn i konstruksjonen og ført til at underlaget har svellet som videre har ført til bruddskader på fliser og riss i fuger.
• Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluket er av jern og har synlig rustdannelser. Et vinylbelegg av eldre ukjent dato er ført til sluk under flis, vinylbelegget er ikke klemt til sluket med klemring. Dette er uheldig ettersom dette skal sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.
Dusjsone har ikke eget sluk. Dette avviker fra forskriftskrav. Det er etablert en løsning med et åpent avløpsrør fra dusjsonen som er ført til sluk som er plassert under baderomsinnredningen. Løsningen er ikke optimal.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadestimat som er oppgitt omfatter kun kontroll av tilstøtende konstruksjon. Skifte av sluk anbefales ved oppussing.
Totale kostnadestimat er oppgittt under punkt generell.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





Et vinylbelegg av eldre ukjent dato er ført til sluk under flis, vinylbelegget er ikke klemt til sluket med klemring.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Åpen dusjplass med dusjforheng, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Baderomsinnredning; nedfelt servant i benkeplate med underskap,

høyskap, veggskap og speil.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluft via rist i dørblad.

1. ETASJE > BAD

**TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende entre, mot dusjsonen på badet, det er påvist avvik i konstruksjonen mtp oppbygning.
Det bemerkes bruk av plast på innsiden av veggen mot badet, dette er feil oppbygning, da badet har tettesjikt i form av membran bak flis. Dvs at plater/kledning på siden mot badet, er plassert mellom to tette sjikt. Ved fuktmåling i treverk ble det registrert høye fuktverdier.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er foretatt og det er konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig inneklima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres.
• Det bemerkes bruk av plast på innsiden av veggen mot badet, dette er feil oppbygning, da badet har tettesjikt i form av membran bak flis. Dvs at plater/kledning på siden mot badet, er plassert mellom to tette sjikt. Ved fuktmåling i treverk ble det registrert høye fuktverdier og vann som lå mellom plast og plate.

Kontroll av tilstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Kostnadestimat som er oppgitt omfatter kun videre kontroll av tilstøtende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 3 Generell**

**Beskrivelse**

Vaskerommet er av eldre ukjent dato. Eier opplyser at overflater ble malt i 2022. Et vaskerom er pr definisjon et våtrom, dette rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



1. ETASJE > VASKEROM



Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

**TG 1 Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Veggene har malte veggflater. Taket innvendig er av malt betong.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Overflater gulv**

**Beskrivelse**

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og ingen sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det registreres at vinylbelegg har løsnet fra underlaget ved døråpning.

**Konsekvens/tiltak**
• Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Rommet fremstår uten tilstrekkelig fuktsikring av gulv og overganger mot vegger vegger samt at det ikke er etablert sluk i gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved evt. lekkasje fra vaskemaskinen, vil vann renne ut til tilstøtende rom uten mulighet for avrenning, noe som vil kunne forårsake store vannskader. Vaskerommet tilfredstiller ikke krav til våtrom. Oppussing anbefales og etablering av sluk.

Kostnadestimat som er oppgitt omfatter kun videre kontroll av tilstøtende konstruksjon. Totale kostandestimat er oppgitt under punkt Generell.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Vaskerommet har naturlig ventilasjon, tilluftspalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**
• Er det kun naturlig ventilering fra vaskerom ut ifra krav om mekanisk avtrekk i NS 3600?

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Ifølge eier ble kjøkkenet oppusset i 2012 av tidligere eiere. Eier opplyser at frontene på kjøkkeninnredning ble malt i 2022.
Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminerte benkeplater. Ventilator over stekesone. Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet er fra ukjent dato. I regi av eier ble overflater malt i 2022. Klosett ble montert i 2008.
Laminat på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist svelling på laminatgulv under klosett på grunn av vannsøl.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes skifte av laminat på gulv.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Innredning: Vegghengt WC.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**





Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluft via rist i dørblad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannrør av kobber er av varierende alder med innslag av nyere vannledninger av plast, lokal stoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller (ikke besiktiget).

**Vurdering av avvik:**
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Leiligheten har avløpsrør av jern fra byggeår med innslag av nyere avløpsrør i plast. Eier opplyser at det har blitt foretatt rørfornying av avløpsrør i hele blokken i 2024.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.
Mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

#### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca 194 liter og er montert i høyskap på kjøkkenet. Overløp fra sikkerhetsventil er ikke ført til avløp. Det er montert kompanserende tiltak ved at det er montert vannstopper med føler i forbindelse med tanken. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

#### ⚠ Elektrisk anlegg

*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.*

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

# Tilstandsrapport

Ifølge samsvarserklæring som ligger i sikringsskap datert den 01.06.2007, ble det skiftet innmat i sikringsskap. Eier opplyser om at det har vært kontroll på det elektriske anlegget i 2026 fra Det Lokale Eltilsyn og at avvik har blitt lukket av Fjelseth AS.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Eier opplyser at i forbindelse med oppussing i 2021 ble det trukket en del nye ledninger og montert noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en utdannet elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

### ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat (pulverapparat 6 kg).

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Eier opplyser at i forbindelse med oppussing i 2021 ble det trukket en del nye ledninger og montert noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en utdannet elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.





Vestre Tunhøgda 13 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# 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

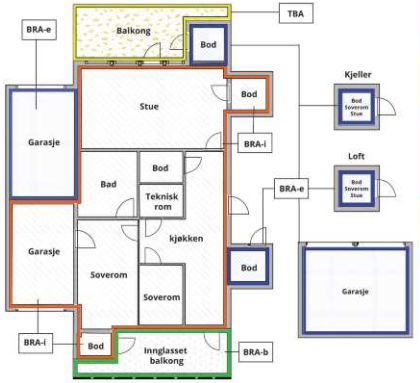
## Hva er måleverdig areal?

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 **(BRA-b)** | 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | | 3 | | 3 | |
| 1. etasje | 89 | | | 89 | 11 |
| Kjeller | | 11 | | 11 | |
| **SUM** | **89** | **14** | | | **11** |
| **SUM BRA** | **103** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | | Bod | |
| 1. etasje | Entré, toalettrom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Leiligheten planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- opprinnelig døråpning mellom vaskerom og kjøkken har blitt kledd igjen

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Eier opplyser om elektrisk arbeid i 2026. For nærmere detaljer henvises det til selgers egenerklæring og de ulike punktene i rapporten.





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.7.2026 | Jan-Frode Vigdal | Takstingeniør |
| | Runar Berntsen | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Vestre Tunhøgda 13

**Hjemmelshaver**
Tunvegen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /TUNVEGEN BORETTSLAG | 948721325 | | | Berntsen Runar |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
37

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 06.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 06.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 22.07.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 22.07.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Standardbeskrivelse | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.07.2026 | |

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Berntsen, Runar
22.07.2026
Signed
bankID

# 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

Runar Berntsen

## Boligen

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

Vestre Tunhøgda 13
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?

• **Ja**

Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten ble det avdekket feil fall mot sluk på badet. Det ble også påvist fukt i veggkonstruksjonen ved kontrollåpning fra gangen inn mot dusjnisjen. I tillegg er det registrert enkelte sprekker i fuger. For nærmere beskrivelse og vurdering vises det til tilstandsrapporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2024

   **Firmanavn:** TT-teknikk as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble utført rørfornying i 2024, dette ble utført av borettslaget.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Elkontroll utført av Tensio ble utført 2026, der ble det oppdaget en feil på en jording, dette ble rettet av Fjelseth as i juli 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   **Firmanavn:** Fjelseth as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Lukking av avvik fra el kontroll.

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med oppussing i 2021 ble det trukket en del nye ledninger og montert noen nye stikkontakter. Arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en utdannet elektriker. Jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet.



# 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten ble pusset opp 2021-2022. da ble det satt opp nye lettvegger som ble isolert for lyd. nye dører inn til soverommene ble satt inn. nye gulv og lister i hele leiligheten unntatt bad/toalett /vaskerom.

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 | |
|---|---|
| **Vestre Tunhøgda 13, 7058 CHARLOTTENLUND** | |
| Dato for energimerking<br>**22.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-323284** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**182226254** |
| Gårdsnummer<br>**16** | Bruksnummer<br>**55** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1969** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**89,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**89,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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 |
|---|
| **237,87 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **254,85 kWh/m²** | **23 985 kWh** |



## Vestre Tunhøgda 13, 7058 CHARLOTTENLUND

## Detaljering

| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
|---|---|
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Vestre Tunhøgda 13, 7058 CHARLOTTENLUND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 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: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 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



# Årsmelding 2025 for Tunvegen Borettslag

## Saker fra GF 2025

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

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

**Rapport til GF om tilfluktsrom**

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

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

**Styrets arbeid**

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

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

- Funksjonelle og tette trykkdører, gassdører og nødutganger.

- Ventilasjonssystem med både normal- og nødventilasjon.

- Tette gjennomføringer og mulighet for overtrykk

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

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

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

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

**Rapport til GF 2026: Utgifter**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Informasjon:**

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

**Rapport til GF 2026: informasjonsdeling**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**Rapport til GF 2026: Parkering**

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

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

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

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

Oppsummering / konsekvensanalyse:

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

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

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

Charlottenlund 1.mars 2026

Styret i Tunvegen BL

## Styrets sammensetning i siste periode

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

## Styrets arbeid i siste periode

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

Det er solgt 16 leiligheter i 2025.

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

Styret har fortsatt noen reklamasjoner som ikke er utbedret.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Tunvegen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026



# 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
# TUNVEGEN BORETTSLAG

REVIDERT 13.09.1982, 16.10.2007, februar 2017, 28.04.2025.

Sist revidert 28.04.2026

**1**

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

**2**

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

**3**

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

**4**

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom.

**5**

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

**6**

Blomsterkasser henges opp og sikres forsvarlig på innsiden av gelenderet.

**7**

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

**8**

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

**9**

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

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

**10**

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

**11**

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

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

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

**12**

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

**13**

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

**14**

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

**15**

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

**16**

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

**17**

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

**18**

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

**19**

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

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

**TUNVEGEN BORETTSLAG**

# Tunvegen Borettslag - Resultatregnskap 2025

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





# Tunvegen Borettslag - Balanse 2025

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

## Tunvegen Borettslag - Balanse 2025

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

Sted:_____, dato:_____

Torleif Rolfsen
Leder

Jeanette Holmen Strømmen
Styremedlem

Sylvi Eltoft
Styremedlem

Rolf Mortensen
Styremedlem

Thor Johan Aar
Styremedlem





# Innkalling til ordinær generalforsamling i Tunvegen Borettslag

**Tid: Tirsdag 28.04.2026 - kl. 18:00**
**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 2025

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

Regnskapet er godkjent av revisor. Revisjonsberetningen vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

## 3. Styrets årsmelding for 2025

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Nytt punkt i husordensregler

Husordensregler - nytt punkt 19.
Stikkontakter i fellesareal i kjellere og private boder i kjellere er knyttet til borettslagets felles strømmålere. Forbruket er en del av felleskostnadene. Disse er ment for kort tidsbruk, og skal ikke benyttes over lengre perioder, som f.eks til varmtvannsberedere, hvitevarer (fryser, kjøleskap) eller lignende. Varmeovner og elektriske apparater i kjellere skal aldri være tilkoblet uten tilsyn.

Begrunnelse for forslaget:
Nylig elskjekk fra Tensio viser at beboere kobler seg på borettslagets felles elektriske anlegg. Den strømmen som da brukes må fellesskapet betale over felleskostnadene. Tensio påpeker også brannfaren ved bruk av varmeovner og andre elektriske apparater. Borettslagets fellesarealer er ikke utstyrt med brannvarslere, noe som vil føre til at brann/røyk ikke blir varslet så snart som mulig.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at punktet blir lagt inn.

### 5.2 Revidering av ordensregler – Spesifisering av nattero (rotid)

Jeg foreslår at borettslagets ordensregler revideres for å gi en tydeligere definisjon av hva nattero innebærer. Slik reglene er i dag, er det rom for tolkning, noe som kan føre til unødige misforståelser mellom naboer. Ved å spesifisere hvilke aktiviteter som ikke skal forekomme i nattetimene, skaper vi mer forutsigbarhet og et bedre bomiljø for alle.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å utvide punktet om nattero i ordensreglene med konkrete retningslinjer. Følgende tekst (eller tilsvarende) legges til:

Nattero og hensyn:

Det skal være nattero i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bruk av støyende husholdningsmaskiner (vaskemaskin, tørketrommel, støvsuger).
- Håndverksmessig arbeid (boring, hamring, sliping).
- Høylytt festing, musikk eller roping på balkonger/fellesarealer.
- Flytting av tunge møbler eller andre aktiviteter som skaper slagstøy i gulv/tak.

Begrunnelse:
Målet med forslaget er ikke å legge unødige begrensninger på beboerne, men å sikre at alle får den hvilen de har krav på. Tydelige regler forebygger konflikter og gjør det enklere for styret å håndtere eventuelle klager på en rettferdig måte.

**Styrets innstilling:** Styret har gått gjennom forslaget. I §11 i Husordensreglene står det: Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal der være ro i leilighetene.
Styret mener at §11 i Husordensreglene er klar og dekkende.



## 6. Valg

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

Se valgkomiteens innstilling som ligger vedlagt.

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Torleif Rolfsen

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Jeanette Holmen Strømmen

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

### 6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

---

*Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

20.04.2026
**Tunvegen Borettslag**
styret

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunvegen Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Stuene i Charlottenlundhallen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Torleif Rolfsen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Rolf Mortensen

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

**Vedtak:**
Valgt ble: Gjert Skjønberg

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 21

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.



### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

Regnskapet er godkjent av revisor. Revisjonsberetningen vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2025

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: Kr 322.000,-

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Nytt punkt i husordensregler

Husordensregler - nytt punkt 19.
Stikkontakter i fellesareal i kjellere og private boder i kjellere er knyttet til borettslagets felles strømmålere. Forbruket er en del av felleskostnadene. Disse er ment for kort tidsbruk, og skal ikke benyttes over lengre perioder, som f.eks til varmtvannsberedere, hvitevarer (fryser, kjøleskap) eller lignende. Varmeovner og elektriske apparater i kjellere skal aldri være tilkoblet uten tilsyn.

Begrunnelse for forslaget:
Nylig elskjekk fra Tensio viser at beboere kobler seg på borettslagets felles elektriske anlegg. Den strømmen som da brukes må fellesskapet betale over felleskostnadene. Tensio påpeker også brannfaren ved bruk av varmeovner og andre elektriske apparater. Borettslagets fellesarealer er ikke utstyrt med brannvarslere, noe som vil føre til at brann/røyk ikke blir varslet så snart som mulig.

**Vedtak:**
Styret foreslår at punktet blir lagt inn.

Forslaget ble godkjent av GF

### 5.2 Revidering av ordensregler – Spesifisering av nattero (rotid)

Jeg foreslår at borettslagets ordensregler revideres for å gi en tydeligere definisjon av hva nattero innebærer. Slik reglene er i dag, er det rom for tolkning, noe som kan føre til unødige misforståelser mellom naboer. Ved å spesifisere hvilke aktiviteter som ikke skal forekomme i nattetimene, skaper vi mer forutsigbarhet og et bedre bomiljø for alle.

**Vedtak:**
Forslaget ble nedstemt av GF

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Torleif Rolfsen

**Vedtak:**
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Gjert Skjønberg valgt som styreleder

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Jeanette Holmen Strømmen
Thor Johan Aar

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

- Jeanette Holmen Strømmen gjenvalgt

- Kim Espen Johansen valgt for 1 år

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

**Vedtak:**
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Kjell Olav Sæther ble gjenvalgt

Lennart Karlsen valgt

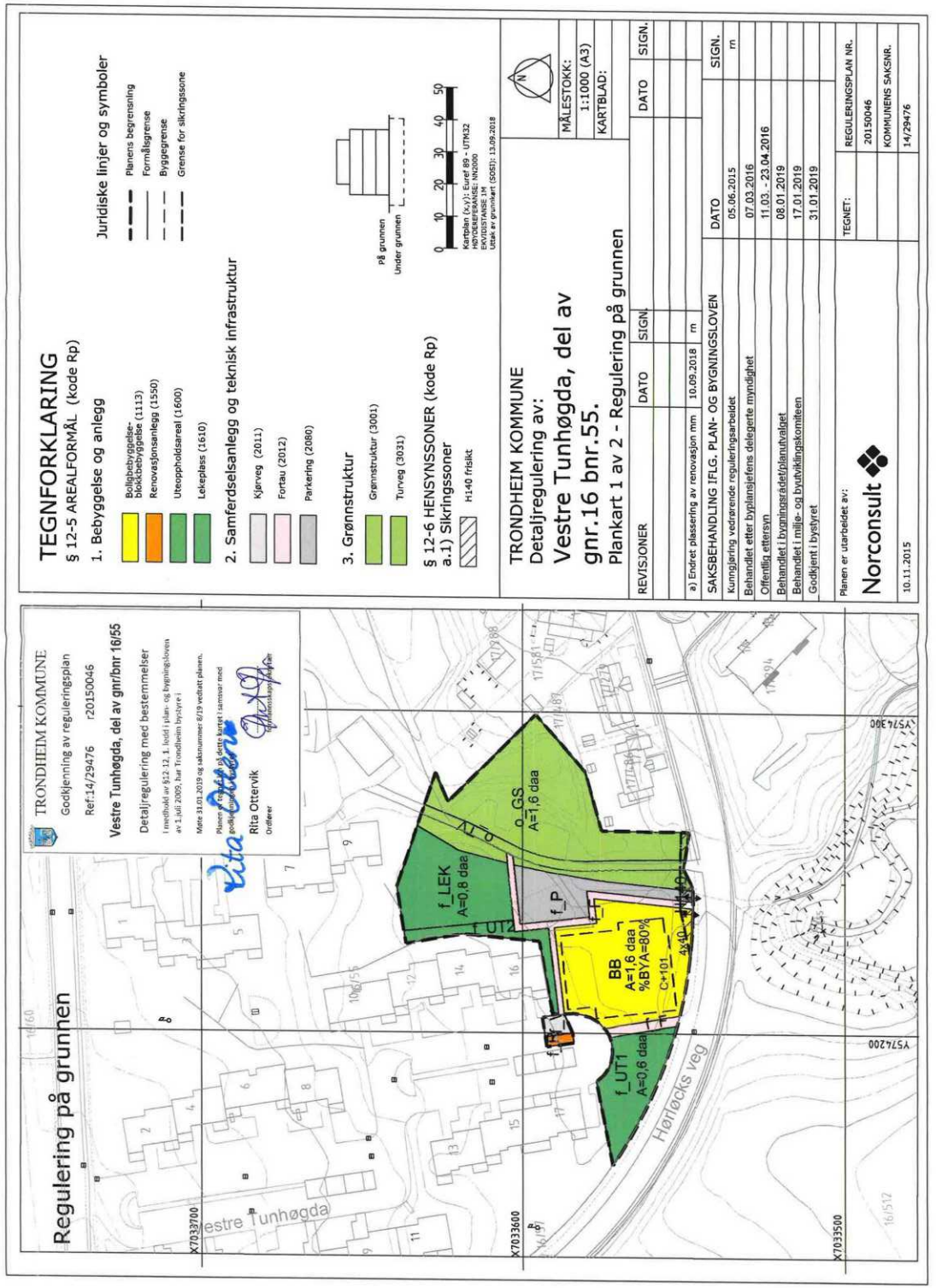
### 6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

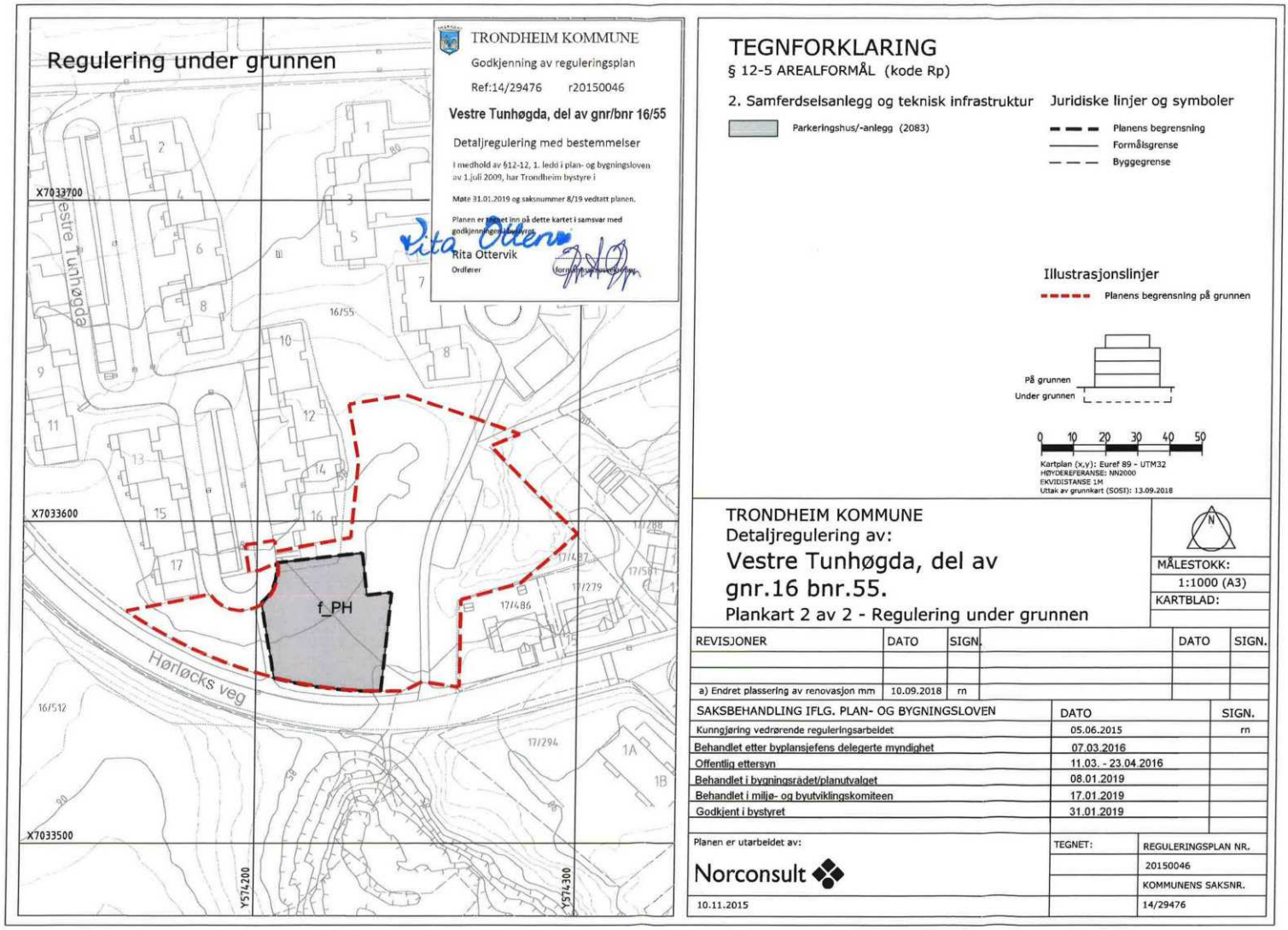
**Vedtak:**
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Gjert Skjønberg

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Nestleder i styret

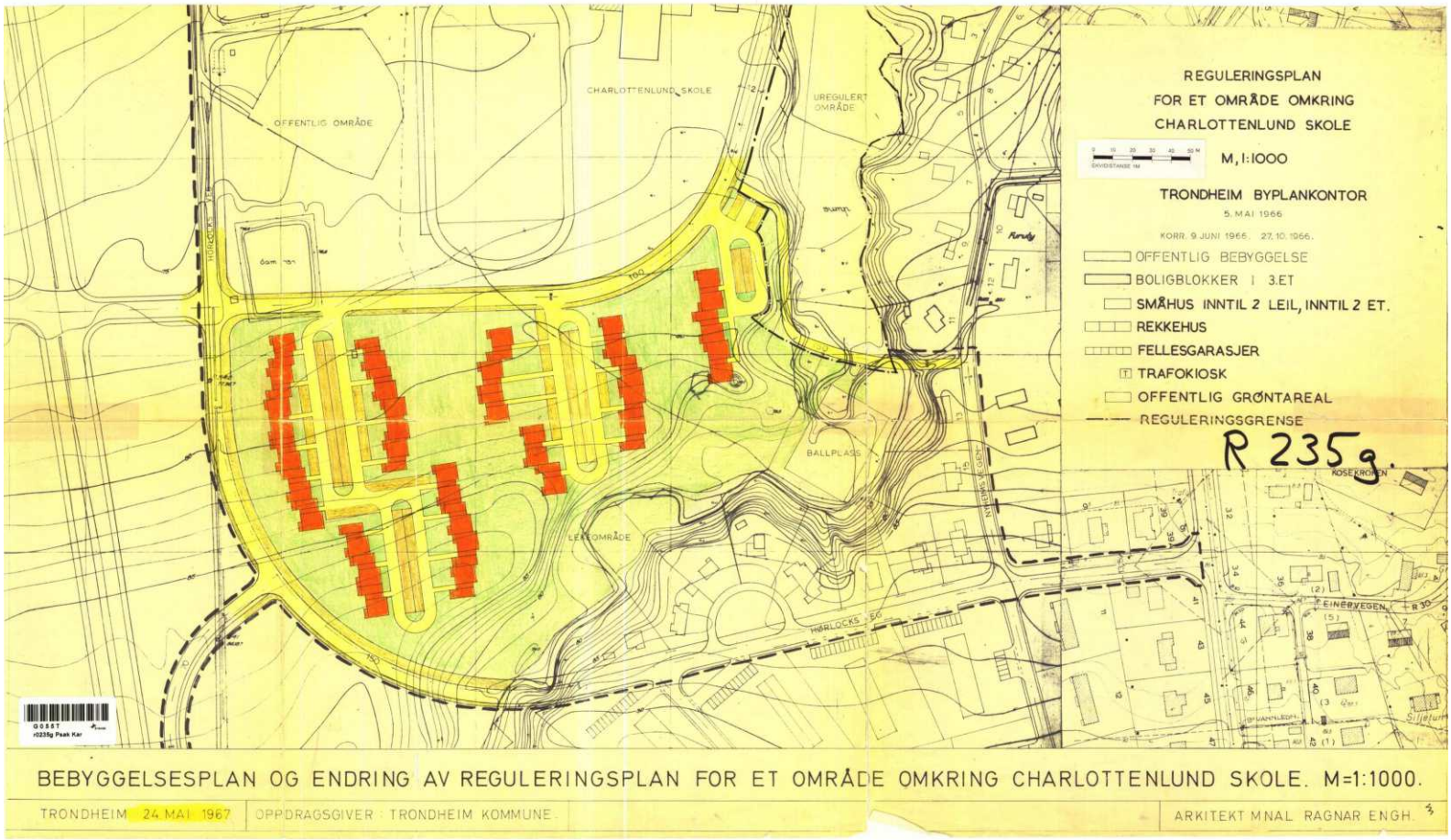







Regulering under grunnen
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:14/29476 r20150046
Vestre Tunhøgda, del av gnr/bnr 16/55
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 31.01.2019 og saksnummer 8/19 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningsbestemmelsene.
Rita Ottervik
Ordfører
Vestre Tunhøgda
Hørløcks veg
f_PH
X7033700
X7033600
X7033500
Y574200
Y574300
16/55
16/512
17/294
17/486
17/279
17/587
17/588
17/581
TEGNFORKLARING
§ 12-5 AREALFORMÅL (kode Rp)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Parkeringshus/-anlegg (2083)
Juridiske linjer og symboler
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Illustrasjonslinjer
Planens begrensning på grunnen
På grunnen
Under grunnen
0 10 20 30 40 50
Kartplan (x,y): Euref 89 - UTM32
HØYDEREFERANSE: NN2000
EKVIDISTANSE 1M
Uttak av grunnkart (SOSI): 13.09.2018
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av:
Vestre Tunhøgda, del av gnr.16 bnr.55.
Plankart 2 av 2 - Regulering under grunnen
MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)
KARTBLAD:
REVISJONER
DATO
SIGN.
a) Endret plassering av renovasjon mm
10.09.2018
rn
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 05.06.2015 rn
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet 07.03.2016
Offentlig ettersyn 11.03. - 23.04.2016
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 08.01.2019
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 17.01.2019
Godkjent i bystyret 31.01.2019
Planen er utarbeidet av:
Norconsult
10.11.2015
TEGNET:
REGULERINGSPLAN NR.
20150046
KOMMUNENS SAKSNR.
14/29476




REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE OMKRING
CHARLOTTENLUND SKOLE
M, I:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
5. MAI 1966
KORR. 9 JUNI 1966. 27.10.1966.
OFFENTLIG BEBYGGELSE
BOLIGBLOKKER I 3.ET
SMÅHUS INNTIL 2 LEIL, INNTIL 2 ET.
REKKEHUS
FELLESGARASJER
TRAFOKIOSK
OFFENTLIG GRØNTAREAL
REGULERINGSGRENSE
R 235g.
CHARLOTTENLUND SKOLE
OFFENTLIG OMRÅDE
UREGULERT OMRÅDE
BALLPLASS
LEKEOMRÅDE
HØRLOCKS VEG
FEINEBRVEGEN
KOSEKROKEN
BEBYGGELSESPLAN OG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE OMKRING CHARLOTTENLUND SKOLE. M=1:1000.
TRONDHEIM 24.MAI 1967
OPPDRAGSGIVER : TRONDHEIM KOMMUNE
ARKITEKT MNAL RAGNAR ENGH

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

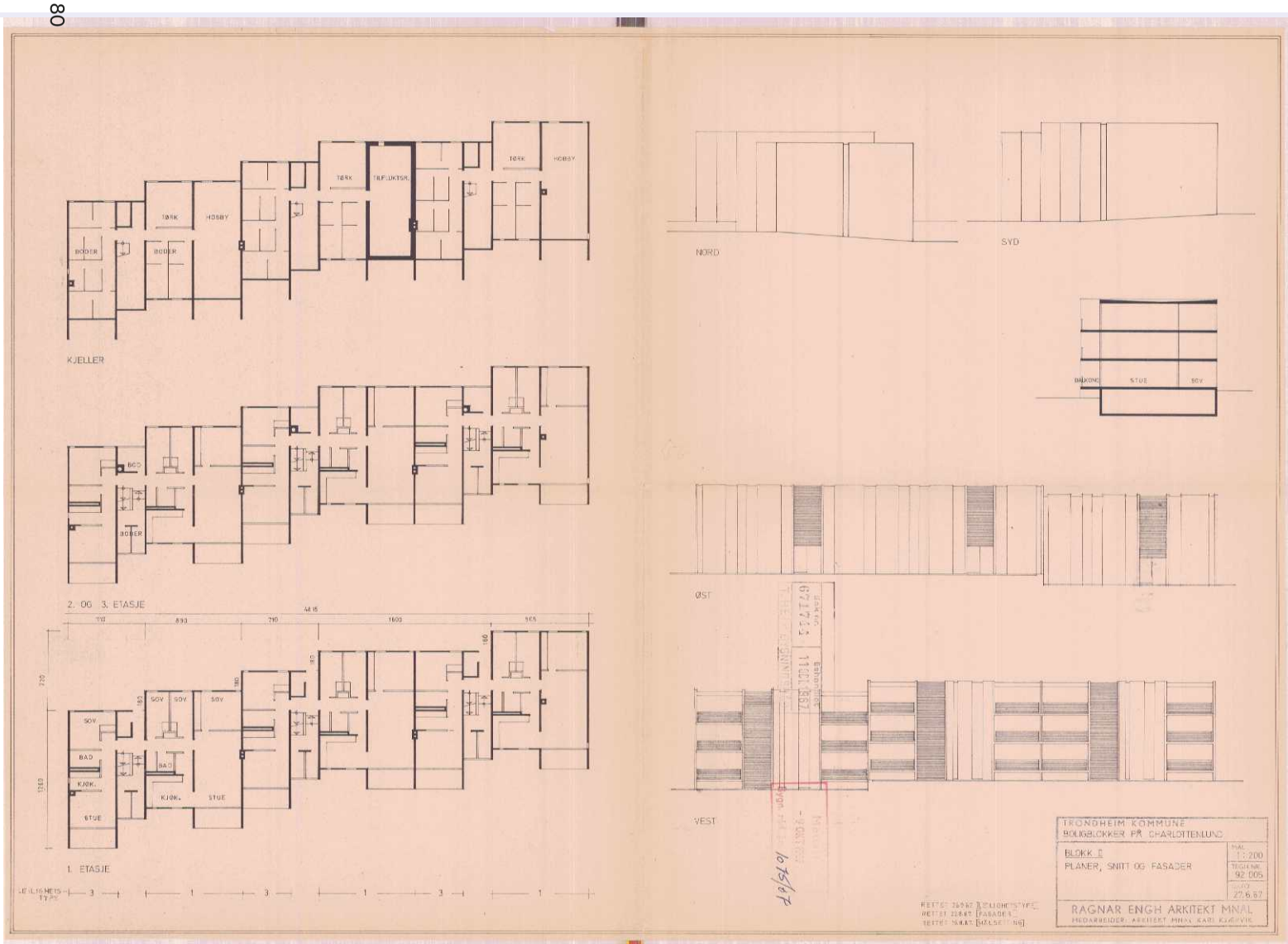
Vedr. Vestre Tunhøgda 13-15-17.
Blokk II a 9 stk. 2 roms og 9stk. 4 roms tilsammen 18 leiligheter.

Blokk II er godkjent og alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.
Når jernstigen for nødutgang fra tilfluktsrom er montert må bygningskontrollen varsles så ferdighetsattest kan tilsendes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 8.7.69

B.Forsner

80



TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 409/17**

Solem Arkitektur AS
Erling Skakkes gate 49 B

N-7012 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Beatriz Lama Lopez | 15/5783<br>oppgis ved alle henvendelser | Leif Konrad Bårdstu | 06.02.2017 |

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

Gnr./Bnr.: **16/55**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Solem Arkitektur AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Tunvegen Borettslag**

Søknaden gjelder ferdigattest for:

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

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak


Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

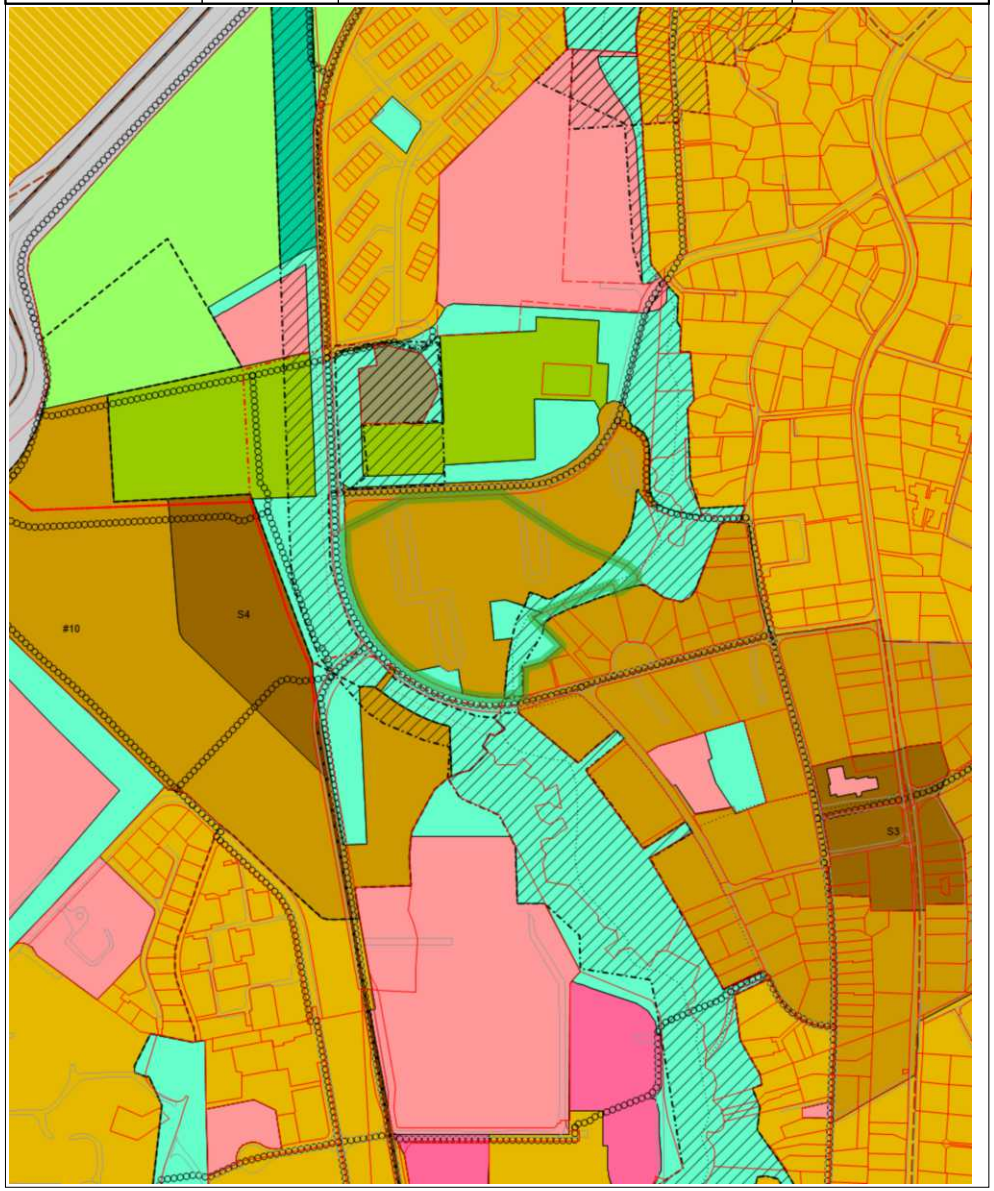



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 55 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Vestre Tunhøgda 13<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:5000



# Tegnforklaring

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

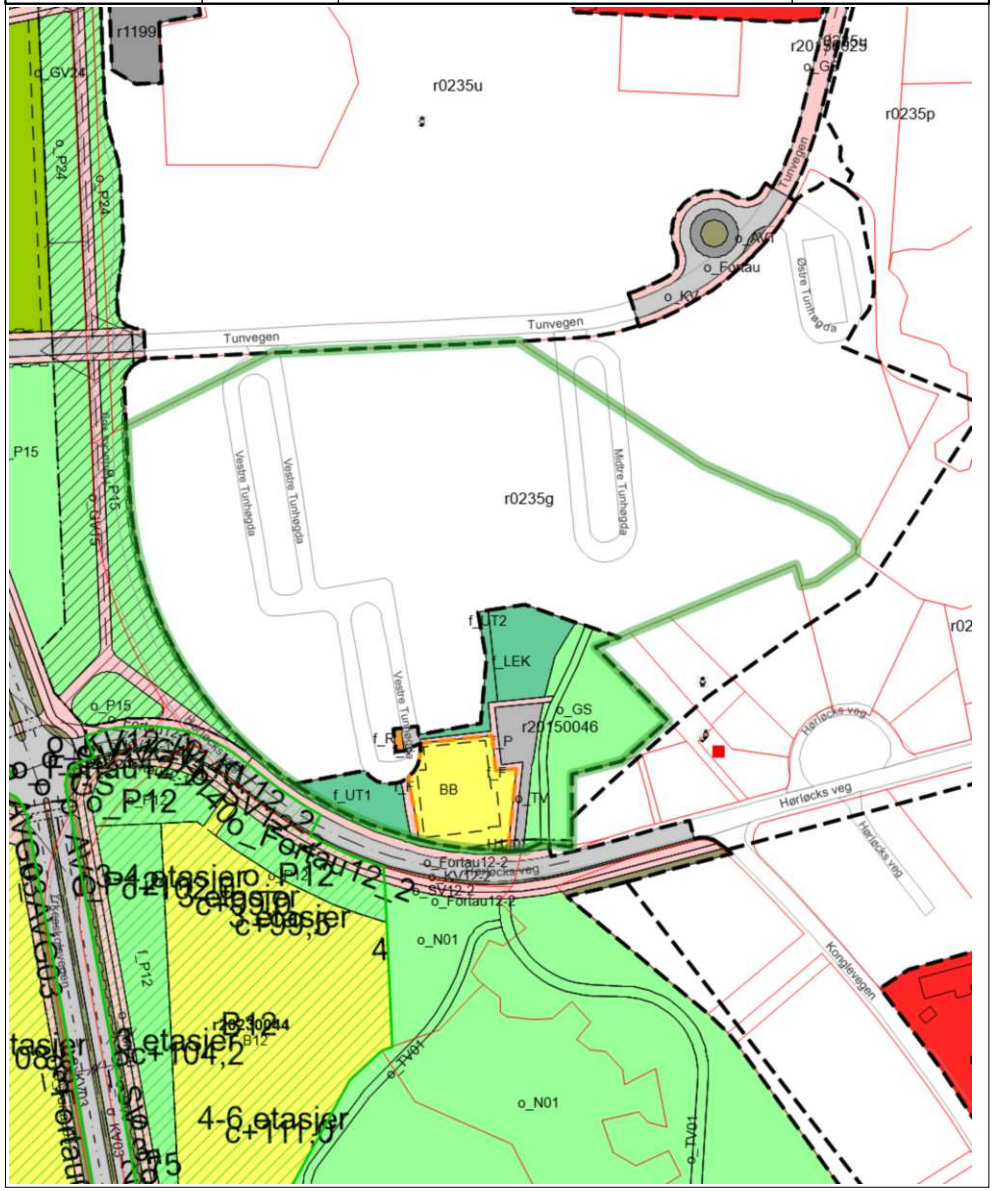


Trondheim

## Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 55 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Vestre Tunhøgda 13<br>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



# VESTRE TUNHØGDA 13

## Nabolaget Tunhøgda/Charlottenlund vest - vurdert av 51 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Tunvegen**<br>Linje 14, 102 | **3 min**<br>0.2 km |
| **Rotvoll stasjon**<br>Linje R60, R70 | **19 min**<br>1.8 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **10 min**<br>6.7 km |
| **Trondheim Værnes** | **26 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)**<br>592 elever, 37 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Brundalen skole (1-7 kl.)**<br>414 elever, 25 klasser | **12 min**<br>0.9 km |
| **Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.)**<br>73 elever, 7 klasser | **20 min**<br>1.8 km |
| **Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.)**<br>162 elever, 12 klasser | **20 min**<br>1.9 km |
| **Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>449 elever, 27 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Charlottenlund videregående skole**<br>1100 elever, 76 klasser | **8 min**<br>0.7 km |
| **Lukas videregående skole**<br>80 elever, 8 klasser | **20 min**<br>1.8 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

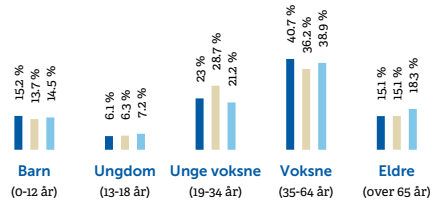
## KVALITET PÅ SKOLENE

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)**<br>68 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Stokkbekken barnehage (1-2 år)**<br>12 barn | **9 min**<br>0.7 km |
| **Leistad barnehage (0-5 år)**<br>80 barn | **10 min**<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Charlottenlund**<br>Post i butikk | **7 min**<br>0.6 km |
| **Bunnpris Charlottenlund**<br>Søndagsåpent | **8 min**<br>0.7 km |



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

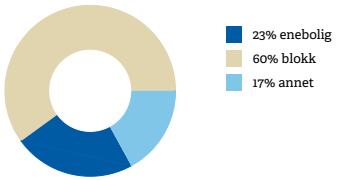
## TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 90/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 88/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Charlottenlund skoleidrettsanlegg**<br>Fotball, friidrett | 4 min<br>0.4 km |
| **Sumpen aktivitetsanlegg, balløkke**<br>Ballspill | 4 min<br>0.4 km |
| **EasyFit Brunstad** | 17 min |
| **Impuls Treningssenter Grilstad** | 22 min |

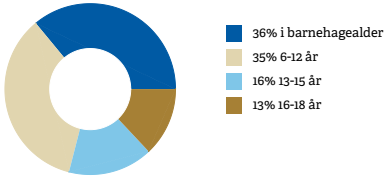
## BOLIGMASSE



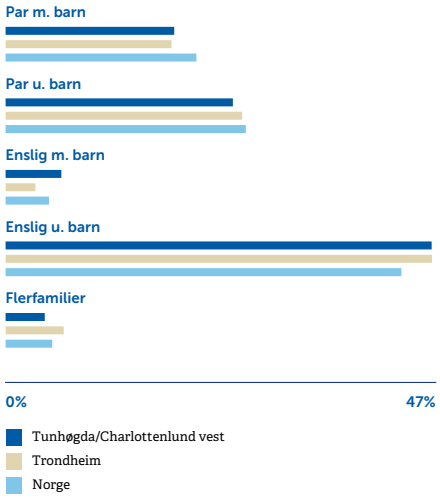

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Grilstadporten kjøpesenter** | 22 min |
| **Vitusapotek Ranheim** | 22 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

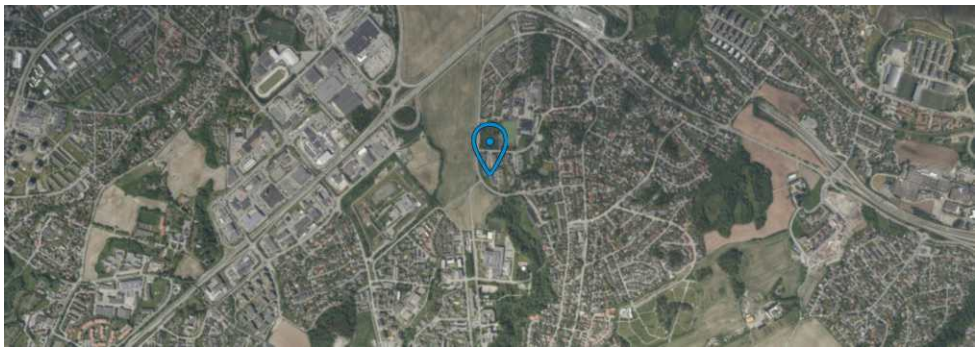



## SIVILSTAND

| | | 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

# 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.*

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260239 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Vestre Tunhøgda 13, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 37 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 7 900,- 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: 33260239
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.07.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no