PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

VESTRE TUNHØGDA 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Plantegning

Energiattest

Vedtekter og husordensregler

Innkalling årsmøte og protokoll 2025

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251058

Selger 1 navn
Maryhan Hedar

Gateadresse
Vestre Tunhøgda 7

Poststed	Postnr
Charlottenlund	7058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.: SP0005276985

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, liten sprekk i flisfuge i dusj, ble utbedret av forrige eier.

Document reference: 164251058

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jobb utført før forrige eier overtok. Se eldre prospekt. Bytte av dørblad og justering av dørkarm (2025) er utført av ufaglært.
Arbeid utført av	Vet ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført i forbindelse med arbeidene i 2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Trekk blir dårlig når kjøkkenvifte benyttes samtidig med vedovn

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det finnes ingen dokumentasjon på om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget. Det antas at det kan ha vært gjort i fbm. Med tidligere oppussing.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251058

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Renovering av fasade i 2016, rørfornying i 2022, renovering av pipeløp i 2017
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny veiforbindelse (Brundalsforbindelsen) og utbygging område vest.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt/mugg i tak i kjellerbod. Rørføringer i boder har blitt isolert og tak ble behandlet for mugg. Det har ikke vært problemer med mugg i etterkant av dette.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251058

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maryhan Hedar	1ea7ece45b5322a038fd3bbb2dd6161353bbd0b0	09.07.2025 21:59:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251058

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vestre Tunhøgda 7

7058 CHARLOTTENLUND

5001/16/0/55/0/0

Rapportdato

16.07.2025

TG 0	0
TG 1	7
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	2

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Befaring utført den 07.07.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Vestre Tunhøgda 7 , 7058, CHARLOTTENLUND

Matrikkel: 5001/16/0/55/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

Tomt: 32 651.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Tunvegen Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk, oppført i 1969, er på 3 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av betong. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Det flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken rehabilitert i 2007 av tidligere eier. Bad total rehabilitert i 2015. VVB byttet i 2022. Overflate oppusset i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

2 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
43 m^2	0 m^2	43 m^2	47 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
43 m^2	13 m^2	0 m^2	11 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod og kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
56 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Felles stoppekran for 3 leiligheter.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
09.07.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Vegg mot kjøkken er fjernet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest for riving, tilbygg, fasadeendring og rehabilitering den 06.02.2017

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08/07-69

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.

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

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2015

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

4 Balkong

TG 1

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Støpt dekke som er tekket med papp/membran.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg. Malt smartpanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert ca 2016 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

6 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Stålinnsats , Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

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

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

Kommentar:
Det observeres svellinger på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i felles kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.
Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.
På grunn av plasseringen er det ikke mulig og lese merking på vvb men eier opplyser om at vvb ble byttet 2022.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Felles stoppekran for 3 leiligheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

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

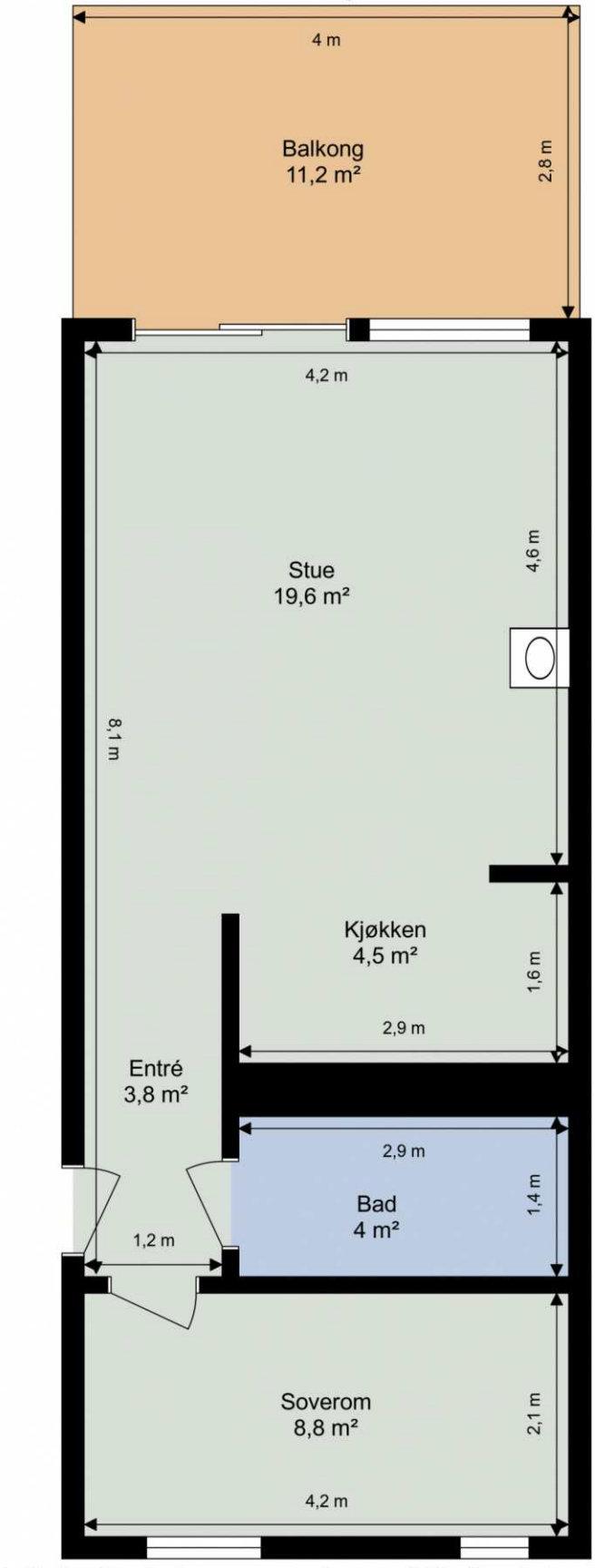
Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

VESTRE TUNHØGDA 7 - 5001/16/0/55/0/0

Vestre tunhøgda 7

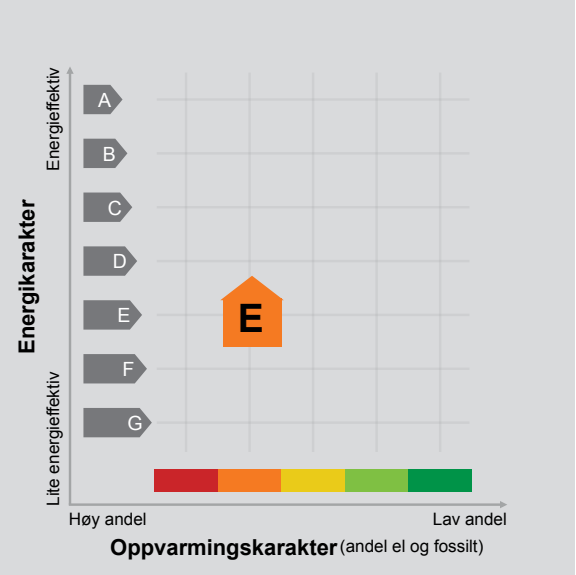
2. Etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Tunhøgda 7
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182226262
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-140321
Dato	25.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 066 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	50 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til bakdør og kjeller. Hovedinngangsdørene står på timer og går i lås til gitte tider.
Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder. Viser ellers til borettslagets branninstruks.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, februar 2017
Tunvegen BL

HUSORDENSREGLER FOR TUNVEGEN BORETTSLAG
(REVIDERT 13.09.1982, sist revidert 16.10.2007)
(revidert februar 2017)

- 1 -

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

- 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. 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.

- 4 -

Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene for å mate fugler.

- 5 -

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

- 6 -

Blomsterkasser som henges opp må sikres/festes forsvarlig.

- 7 -

Trampoliner/basseng må 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.

<u>I borettslagets område gjelder båndtvang året rundt.</u>

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

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

- 11 -

Pass på at barna ikke leker og lager bråk i trappeoppgangene.
Etter kl 2300 skal det være ro i leilighetene.

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

- 12 -

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

- 13 -

På klosettet må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla.

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 elbilladere fra bygningsmassen.

- 16 -

Det er forbudt å sette opp alle former for antenner på borettslagets bygninger og eiendom uten at det foreligger godkjennelse fra styret.

-17-

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

-18-

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

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

TUNVEGEN BORETTSLAG
Styret

TIL ANDELSEIERNE I
TUNVEGEN BORETTSLAG

Trondheim, 1. september 1982
(sist revidert av styret 07.03.06)
(revidert februar 2017)

REGLER FOR HUNDE-/KATTEHOLD

1. Det skal skriftlig søkes borettslagets styre på eget skjema om tillatelse til å anskaffe eller flytte inn med hund/katt. Tillatelse gis kun for den hund/katt det søkes om.

2. Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokka, (underskrevet av en representant fra hver familie). I fall borettshaver eller dennes familie senere, ved legeerklæring påberoper seg allergi p.g.a. hund/katt i blokka, må styret trekke tillatelsen tilbake for vedkommende dyr. Det samme gjelder gjentatte klager på hundens/kattens oppførsel, eller mangelfull oppfølging av vedtatte regelverk.

3. Hunden/katten bør ikke etterlates alene i leiligheten, og må ikke oppholde seg alene på verandaen.

4. Hunden/katten skal alltid luftes i bånd (det vises også til kommunale vedtekter for båndtvang for hunder). Ekskrementer fjernes omgående på betryggende måte.

5. Skade som hunden/katten forårsaker på annens eiendom eller person, skal erstattes omgående.

6. Pass og lufting av hund/katt må ikke overlates til barn som ikke er fortrolig med dyrets gemytt, og som ikke er kjent med eierens plikter i punktene nevnt foran.

7. Opphør av hunde-/katteholdet meldes til borettslagets styre.

TUNVEGEN BORETTSLAG
Styret

SØKNAD OM HUNDE-/KATTEHOLD MED REVIDERT REGELVERK FRA FEBRUAR 2017 I TUNVEGEN BL

SØKERENS NAVN: _____

SØKERENS ADRESSE: _____ ETG.: _____

SØKERENS TELEFONNR.: _____ LEILIGHETSNR.: _____

LEILIGHETENS EIER: _____

INNFLYTTINGSDATO: _____ ANTALL LEIL. I BLOKKA: _____

BLOKKONTAKT: _____

HUNDE-/KATTERASE:_____ ALDER: _____

HUNDENS/KATTENS NAVN: _____ REG. NR.: _____

ER DET EVT. HOLDT HUND/KATT TIDLIGERE I BOPERIODEN? _____
REGLEMENT FOR HUNDE-/KATTEHOLD MOTTATT OG LEST? _____

Opplysningene ovenfor skal utfylles før en representant fra hver av familiene i blokka godkjenner hunde-/katteholdet ved følgende underskrifter:

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

Trondheim, _____
Søknaden innvilget/avslått den _____

_____ _____
Styrets leder søker

TIL ANDELSEIERNE I
TUNVEGEN BORETTSLAG

Deres ref

Vår ref
hea/-B.34.4
J.nr.:

Trondheim, 24.06.2003

NYE REGLER ANGÅENDE VARMTVANNSBEREDERE

Styret i Tunvegen BL har i styremøte 19.05.03 vedtatt at borettslaget, med virkning fra 01.05.03, tar over ansvaret for utskifting av varmtvannsberedere dersom tanken må skiftes ut fordi den ikke lenger fungerer, eller at det er slitasje eller elde som er årsaken til utskiftingen. I den forbindelse har styret utarbeidet regler som andelseierne må følge angående varmtvannsberederne.

Når dekker borettslaget/andelseier skifte av varmtvannsbereder?

1. Borettslaget er kun ansvarlig for utskifting dersom tanken må skiftes ut fordi den ikke lenger fungerer, eller at det er slitasje eller elde som er årsaken til utskiftingen.

2. Dersom andelseier ønsker å skifte ut en tank som fortsatt fungerer, for eksempel i forbindelse med oppussing av kjøkken eller bad, må andelseier selv bekoste utskiftingen.

Fremgangsmåte

1. Hvis beboer får problemer med varmtvannstanken skal styret eller vaktmester varsles omgående.

2. Styret eller vaktmester varsler deretter rørlegger, som vil vurdere tankens tilstand.

3. Rørlegger skal deretter varsle styret eller vaktmester, og ny tank evt. deler blir bestilt.

4. Der er kun styret eller vaktmester som skal bestille rørlegger for utskifting eller reparasjon.

5. Styret vil ikke under noen omstendigheter godta at andelseier selv bestiller rørlegger for skifte eller reparasjon. Dersom det skjer, må andelseier selv bekoste utgiften.

6. Styret vil skriftlig varsle andelseier når vedkommendes tank skal skiftes ut på grunn av elde.

Uforutsett merarbeid

1. Beboerne må selv demontere innredning og evt. flytte oppvaskmaskin før skifte eller reparasjon av tank kan gjennomføres. Merarbeid for rørlegger vedr. varmtvannsbereder må andelseier selv koste.

2. Elektrikerarbeid vedrørende skifte av tank dekkes av borettslaget.

Tunvegen Borettslag
styret

SØKNAD OM GARASJE/PARKERINGSPLASS MED MOTORVARMERUTTAK

Borettslag: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____ Telefon på kveldstid: _____

Medl.nr. i TOBB: _____ Innflyttingsdato i BL: _____

Jeg søker på (sett kryss):

☐ **GARASJE (innskudd kr 1.000,- / mnd leie 300,-)**

☐ **PARKERINGSPLASS M/MOTORVARMER (innskudd kr 900,-/ årlig leie 225,-)**

Jeg har/har ikke garasjeplass/parkeringsplass med motorvarmeruttak fra før.

TOBB beregner omkostinger ved tildeling av garasje eller parkeringsplass m/motorvarmer.

Anmerkninger:

_____

_____

_____

_____

_____

Trondheim, /

_____

Andelseiers underskrift

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tunvegen Borettslag

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tilfluktsrom

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

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

5.2 Utgifter

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

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

5.3 Informasjonsflyt

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

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

5.4 Parkering

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

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

5.5 Endring av husordensregler

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Vedtatt

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Thor Johan Aar
Sylvi Eltoft
Brit Myklebust

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

08.04.2025
Tunvegen Borettslag
styret

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen, J f vedlikeholdsnotene. đvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. đvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelŋp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³ rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjŋres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fŋrste gangs forsikring. For ŋvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er ogs³ inkludert i hovedregnskapet.
¡ rets resultat er kr. - 66 148,-. Underskuddet g³ r til ŋkning av garasjel³ n.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	402 984	396 720
Sum andre tillegg	402 984	396 720

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strŋmavgift eluttak	7 192	7 176
Inntekt brŋyting/strŋing	30 000	30 000
Utleie av utstyr og areal	98 473	94 576
Sum andre inntekter	135 665	131 752

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	954 591	575 511
Refusjoner	-164 070	-30 390
Arbeidsgiveravgift	199 351	147 449
Feriepenger	118 766	73 892
Pensjonskostnader	70 932	117 474
AFP-premie	1 438	885
Reisekostnader	3 913	9 980
Andre lønnskostnader	18 035	15 457
Sum personalkostnader	1 202 956	910 259

Samlet antall årsverk: 1,76
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	0	237 500
Juridisk rådgivning	56 888	145 088
Teknisk rådgivning	1 688	5 644
Sum eksterne honorarer	77 888	405 680

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	46 920	40 840
Avtale om parkeringskontroll	27 053	24 870
Sum drifts- og serviceavtaler	73 973	65 710

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	61 616	99 611
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	70 909	142 437
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 644	19 516
Reparasjon og vedlikehold uteområde	54 527	220 181
Reparasjon og vedlikehold annet	9 856	19 346
Sum vedlikehold	201 551	501 091

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	130 478	229 949
Prosjektvedlikehold	1 573 307	12 842 011
Avsetning fremtidig vedlikehold	150 000	150 000
Sum periodisk vedlikehold	1 853 784	13 221 960

Prosjektvedlikehold gjelder rnrfornying.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	11 516	12 416
Verktnry, driftsmateriell, inventar	50 343	26 683
Kontorrekvisita, trykksaker	2 918	19 378
Drift maskiner	109 259	67 362
Gaver	2 590	1 620
Generalforsamling/ rsmnte	10 667	8 170
Kurskostnader	13 971	17 495
Bankgebyrer	912	936
Andre gebyrer	9 026	22 091
Tilskudd bomiljn	3 207	957
Hjemmeside/internett/TV-abo	18 911	10 958
Dagligvarer	9 333	7 662
J ulebord/styresamling	3 600	0
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	246 251	195 725

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Maskiner	Maskiner	Maskiner	Kontormask.	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	829 647	100 625	17 074	2 383 608	17 402	493 030
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	829 647	100 625	17 074	2 383 608	17 402	493 030
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	402 320	60 375	17 074	2 383 608	17 402	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	427 326	40 250	0	0	0	493 030
¡ rets avskrivninger :	28 647	10 062	0	0	0	0
Antatt levetid i ³ r :	20	10	3	5	3	

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Boliger	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 849 898	634 250	671 546	174 949	2 455 902	74 967 467
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 849 898	634 250	671 546	174 949	2 455 902	74 967 467
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	459 831	671 546	53 213	890 264	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	11 849 898	174 419	0	121 736	1 565 638	74 967 467
¡ rets avskrivninger :	0	63 425	0	8 747	122 795	0
Antatt levetid i ³ r :		10	5	20	20	

	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	332 196
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	332 196
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	332 196
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i ³ r :	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineŊre avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfŋrt i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i ³ r 1968
Rehabiliteringer er gjennomfŋrt i perioden 2007 og 2015-2018
15 nye garasjer ble bygget i 2017. I 2018 ble en del av traktorgarasjen omgjort til styrerom.I 2019 har traktorgarasjen f³ tt bad, wc og kjŋkken.

Note 11 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behŋver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG đREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
đremerkede bankinnskudd		
đremerkede bankinnskudd vedlikehold	635 002	1 048 195
đremerkede bankinnsk. garasjer	81 982	81 982
Sum ŋremerkede bankinnskudd	716 984	1 130 178
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	51 412	24 973
Bankinnskudd	5 985 091	4 993 217
Sum bankinnskudd	6 036 503	5 018 190

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-21 912 642	-9 559 021
Andelskapital 01.01	17 400	17 400
Andelskapital 31.12	17 400	17 400
Annen egenkapital 01.01	-21 930 042	-9 576 421
¡ rets resultat	-1 142 775	-12 353 621
Annen egenkapital 31.12	-23 072 816	-21 930 042
SUM EGENKAPITAL 31.12	-23 055 416	-21 912 642

Andelskapitalen er kr 17 400,- fordelt p³ 174 andeler ¯ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men bygningenes verdi er langt hŋyere enn bokfŋrt verdi.
Negativ egenkapital skyldes stŋrre vedlikehold p³ bygningene som ikke karakteriseres som rehabilitering.
Borettslaget budsjetterer med positivt ³ rsresultat for 2025.

Salg av utbyggingsrett
Generalforsamlingen vedtok 3. mai 2023 en utvidelse av borettslaget med nye andeler gjennom utbygging av nye leiligheter p³ en del av borettslagets ubebygde eiendom. Borettslaget inngikk avtale med utbygger den 29. juni 2023. Utbygger har ethvert ansvar og risiko som byggherre og utbygger. Salg av utbyggingsretten skal gi borettslaget et minimumsvederlag p³ 32 millioner. Utbetaling til borettslaget er knyttet til utstedelse av nye andeler. Dersom det ikke foreligger igangsettelsestillatelse innen 5 ³ r etter avtaleinng³ elsen, har begge parter rett til ³ trekke seg. Utbygging vil ikke starte fŋr Brundalsforbindelsen er ferdig bygget.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	551 806	965 000
Sum avsetninger	551 806	965 000

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokfnrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	89 425 094
Restgjeld 31.12	116 628 090

P³ lydende pantstillelser var 302 350 900,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Tunvegen Borettslag	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³ l:	Refinansiering	Intern l³ n garasje	Rehabiliterings l³	Refinansiering + rnjrfornying	Refinansiering + rnjrfornying
L³ nenummer:	90517328951	Garasje	14636740 4	90517343977	90517362874
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2017	2017	2024	2024
Rentesats:	6.00 %	5.60 %	4.677 %	6.00 %	5.75 %
Betingelser:			Flytende rente		
Beregnet innfridd:	25.01.2024	27.12.2036	01.08.2047	27.11.2024	30.06.2052
Opprinnelig l³ nebelnjp:	40 639 900	2 455 902	85 167 000	45 760 000	45 760 000
L³ nesaldo 01.01:	40 639 900	2 735 927	70 553 029	0	0
Avdrag i perioden:	40 639 900	0	1 701 839	45 760 000	0
Opptak i perioden:	0	164 728	0	45 760 000	45 760 000
L³ nesaldo 31.12:	0	2 900 655	68 851 190	0	45 760 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	1 916 430	59 194 915	0	44 803 132

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 14636740 4	72	451 627	32 517 144
	36	445 400	16 034 400
	44	309 581	13 621 564
	22	303 549	6 678 078
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90517362874	72	300 161	21 611 592
	36	296 023	10 656 828
	44	205 754	9 053 176
	22	201 745	4 438 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n Garasje	72	19 027	1 369 944
	36	18 764	675 504

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

44	13 042	573 848
22	12 788	281 336

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 016 900	2 016 900
Andre innskudd	46 300	46 300
Sum innskudd	2 063 200	2 063 200

Resultat og balanse med noter for Tunvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tunvegen Borettslag

Styreleder	Torleif Rolfsen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Thor Johan Aar (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Brit Myklebust (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Sylvi Eltoft (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Jeanette Holmen Strømmen (sign.)	02.04.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TUNVEGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TUNVEGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y0E8E-QUPY3-II7TI-UKV8E-O840Z-M8BOE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-04 12:41:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y0E8E-QUPY3-II7TI-UKV8E-O840Z-M8BOE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Tunvegen Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Tunvegen Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Torleif Rolfsen
Styremedlem, Thor Johan Aar
Styremedlem, Brit Myklebust
Styremedlem, Sylvi Eltoft
Styremedlem, Jeanette Holmen Strømmen
Varamedlem, Kjell Olav Sæther
Varamedlem, Eirin Holm Rise

Styrets arbeid i siste periode

Styret hadde i 2024, 12 styremøter og behandlet 31 forskjellige saker.

Det ble solgt 16 boliger i borettslaget i 2024.

Arbeidet med rørfornying skulle vært avsluttet i desember 2023. I skrivende stund er det fortsatt mange mangler, og styret har holdt tilbake 1,7 millioner kroner.

Avtale med firma Dodois Renhold AS om trappevask er fornyet.

Lekeplassene er ryddet og nye apparater vil komme i 2025.

Avtale om leasing av robotklippere er inngått med firma Grønt Anlegg AS. Avtalen har en tidsramme på 5 år.

Alle brannslukningsapparater i borettslaget ble skiftet i 2024.

Vaktmester Karl Erik Olsen går av med pensjon høsten 2025. Ny vaktmester - Odd Inge Hansen - ble ansatt 1. juni 2024.

Borettslaget har vurdert bygging av utvendige boder for oppbevaring av sykler. Pris ca 4 millioner kroner. Tiltak utsatt.

Utvidelse av parkering for El-biler vurderes kontinuerlig. Styret venter på tilbud fra ANEO.

Ny avfallsordning innført i 2024. Egen konteiner for matavfall.

Nye utelys montert i alle oppganger.

Styret følger opp bygging på borettslagets tomt. Det som må avklares er Brundalsforbindelsen og finansiering av denne traseen.

Styret i Tunvegen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2025

HUSORDENSREGLER FOR TUNVEGEN BORETTSLAG (REVIDERT 13.09.1982, sist revidert 16.10.2007) (revidert februar 2017)

1

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

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

2

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

3

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

4

Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene for å mate fugler.
Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom.

5

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

6

Blomsterkasser som henges opp må sikres/festes forsvarlig.
Blomsterkasser henges opp og sikres forsvarlig på innsiden av gelenderet.

7

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

8

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

9

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

I borettslagets område gjelder båndtvang året rundt.

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

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

11

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

Etter kl 2300 skal det være ro i leilighetene
Mellom kl 23:00 og 07:00 skal det være ro i leilighetene.

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

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

12

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

13

På klosettet må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Rennende toaletter og kraner skal straks utbedres.

Pass på at alle kraner er lukket og ikke blir åpnet mens vannet av en eller annen grunn er avstengt i forbindelse med reparasjon eller lignende.

14

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

15

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

16

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

17

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

18

Det er strengt forbudt å installere ladere, eller lade batterier til el-sykler og sparkesykler i kjellere eller andre fellesområder innendørs, eller uten tilsyn.

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

TUNVEGEN BORETTSLAG

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tunvegen Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 20:00 - Stuene i Charlottenlundhallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torleif Rolfsen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Jeanette Holmen Strømmen.

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

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Bonaunet

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 22

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 23

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

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

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 320 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tilfluktsrom

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

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

ENSTEMMIG VEDTATT.

5.2 Utgifter

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

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

ENSTEMMIG VEDTATT.

5.3 Informasjonsflyt

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

Vedtak:

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

ENSTEMMIG VEDTATT.

5.4 Parkering

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

Vedtak:

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

ENSTEMMIG VEDTATT.

5.5 Endring av husordensregler

Se vedlegg

Vedtak:

Vedtatt *

*Punkt 15 skal endres til:

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

*Punkt 18 skal endres til:

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

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Thor Johan Aar
Sylvi Eltoft
Brit Myklebust

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Thor Johan Aar

Sylvi Eltoft

Rolf Mortensen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Eirin Holm Rise
Kjell Olav Sæther

6.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

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

Protokoll for Tunvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torleif Rolfsen (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Jeanette Holmen Strømmen (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Kristin Bonaunet (sign.)	28.04.2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

MARTIN FISKVIK AS

Tempevegen 19
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Hanssen	BYGG-17/83848 oppgis ved alle henvendelser		11.07.2017

Midtre Tunhøgda 1-9 og Vestre Tunhøgda 1-17, ferdigattest for garasjeanlegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0 300581160
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0 300581157
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0 300581153
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0 182226335
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0 182226343
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	16 / 55 / 0 / 0 182226378
Ansvarlig søker:	MARTIN FISKVIK AS
Tiltakshaver:	TUNVEGEN BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TUNVEGEN BORETTSLAG

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.07.2017.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at selve tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen. Det er 11.07.2017 sendt epost til ansvarlig søker vedrørende avfallsdokumentasjonen og tilsynet med aktørenes styringssystemer fortsetter uavhengig av utstedelse av ferdigattest.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3132/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

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 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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	15/5783	06.02.2017

Kopi:
Tunvegen Borettslag, Vestre Tunhøgda 7, 7058 JAKOBSLI

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.02.2017.

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

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

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

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

SOLEM ARKITEKTUR AS

Erling Skakkes gate 49B
7012 TRONDHEIM

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Tunvegen Borettslag

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.02.2017.

Vi viser til e-post mottatt Byggesakskontoret 02.05.2017 vedrørende eiendommer som omfattes av tiltaket. Ved en inkurie er ikke alle bruksnumre angitt i tidligere vedtak, delegasjonssak nr. FBR FER 409/17. Byggesakskontoret beklager ulemper dette har kunne medført.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 514/15. Vi viser for øvrig til beskrivelse og vurdering i delegasjonssak nr. FBR FER 409/17.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over

- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

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

Vedr. Midtre Tunhøgda 1-3-5.
Blokk V a 9 stk. 2 roms og 9stk. 4 roms tilsammen 18 leiligheter.

Blokk V 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

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1079/67

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 16.8.67.	Sak nr. 67/1282
Matr.nr. Boligblokker vd Charlottenlund skole.			

Byggemelding fra Trondheim kommunale byggekomite på boligblokk V på boligblokkområdet ved Cahrlottenlund skole.

Vedtak:

Saken utsettes.

8000-6-67 Sarheim Engros

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1070/67

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 67/1747
Matr.nr. BOLIGBLOKK VED CHARLOTTENLUND SKOLE.		den 11.10.67.	

Byggemelding fra Trondheim kommunale byggekomite på boligblokk merket blokk V på boligblokkområdene ved Charlottenlund skole. Blokken föres opp i 3 etasjer med kjeller og bebygd areal er på 505 m2. Den er i prinsippet samme type som tidligere godkjent oppfört på Moholt östre. Blokken gir plass for 9 leiligheter a 4 rom og kjökken, vaskerom, bad og w2c. og 9 leiligheter for ektepar på 2 rom og kjökken, bad og w.c. samt en leilighet for handicapede på 3 rom, kjökken, vaskerom, w.c. og en leilighet for handicapede på 2 rom, kjökken, bad og w.c. I 2-romsleilighetene er det avsatt plass for vaskemaskin på badet. Huset föres opp med bærende konstruksjoner i betong. Utvendigv vegger blir mellom vinduene utfört i betong, innvendig kledt med 3"stendervegg med 7 cm mineralullplater. Brystninger i de vertikalt vindusfelter utföres med 3" stenderverk med 7 cm mineralullplater. Innvendig blir veggene kledt med brannherdige plater. Hver leilighet har klebod i trappeoppgang og bod for matvarer og brandsel i kjeller.
Tilfluktsrom er innredet i kjeller.
Saken har vært oforelagt byplankontoret til uttalelse.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Ordinært siutuasjonskart mangelr.
För byggetillatelse blir gitt må veier med vann og kloakk for området være opparbeidet i samråd med byingeniören.

Ad. Byggemeldingen:

Bygningsrådet godkjenner planene under forutsetning av at reguleringspalan stadfestes av departementet.
Forövrig må byggherren rette seg etter brannsjefens bemerkninger datert 26.4.67 og helserådets bemerkninger datert 5.4.67 i forbindelse med blokkene på Moholt östre. Bygningsrådet finner videre som for blokkene på Moholt östre at det er tilstrekkelig med kottplass for hver leilighet. Dörer fra trapperom til kjeller og dörer til kott i trappegang skal være selvlukkende dörer i klasse B-30. Dörer fra trapperom til leilighetene skal være selvlukkende kompakte dörer. Slukningsutstyr og evt. alarmutstyr må forelegges brannsjefen. Gulv over kjeller må forsynes med varmeisolert tregulv på tilfarereeller tilsvarende likeverdig isolasjon. Da ikke alle boder i kjeller får vindu må det sörges for en effektivventilasjon av kjeller. Tilfluktsrom må bygges etter gjeldende forskrifter. Statiske beregninger samt konstruksjonetegninger av bygget må sendes bygningskontrollen til gddkjenning. Höyden på hver blokk samt avtrapping av de enkelte seksjoner blir fastlagt av bygningskontrollen i samråd med arkitekten. Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hosbygningssjefen för arbeidet tar til.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

BYGNINGSKONTORET
14.7.67 61079
MOTTATT · JR. NR.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....
Boligblokkområde ved Charlottenlund skole gate nr. .....

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Boligblokk i 3 etasjer, på sit. plan kalt Blokk V.

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygg med nøyaktig samme typer som tidligere anmeldt for Moholt Blokkområde.

Sak nr.	Behandlet
671743	11 OKT. 1967.

TRHEIM BYGNINGSRÅD

Sak nr.	Behandlet
671282	16 AUG. 1967.

TRHEIM BYGNINGSRÅD

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2])

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 40 000	m²
Eldre bebyggelse areal	–	m²
Areal av nybygg	505	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	1 420	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Arm 10,-
konto 1.475,-
kr 1.485,-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Sit. plan M = 1 : 1000
Planer, snitt og fasader M = 1 : 200
Arbeidstegninger og statiske beregninger som for Moholt.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Grunnboring er under arbeid.
Statiske beregninger foretas av siv.ing. Mørch.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Planlegges av Kommunalteknikk A/S

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Iflg. sit.plan og fasadetegninger.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

—

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Naboer varsles av byggherren.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

—

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Adkomst fra Tunvegen

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.:

Iflg. planer og fasader.

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:

Ingen

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Iflg. sit. plan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskriftsmessig.

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger:

Som for Moholt.

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og taktekning:

Som for Moholt.

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere:

Armert betong.

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon:

Som for Moholt.

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Som for Moholt.

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Som for Moholt.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Som for Moholtå

Lovens § 76. Tilleggsrom:

—

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk. pr. leilighet.

Lovens § 103. Innhengning:

Ingen

Ytterligere opplysninger: Oversendes Byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR mottatt: 14 JULI 1967 J.nr. 1602/67

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL 14/7-67.
R. Singstad.

Trondheim den 26. juni 19 67.

Ark. MNAL Ragnar Engh
anmelder

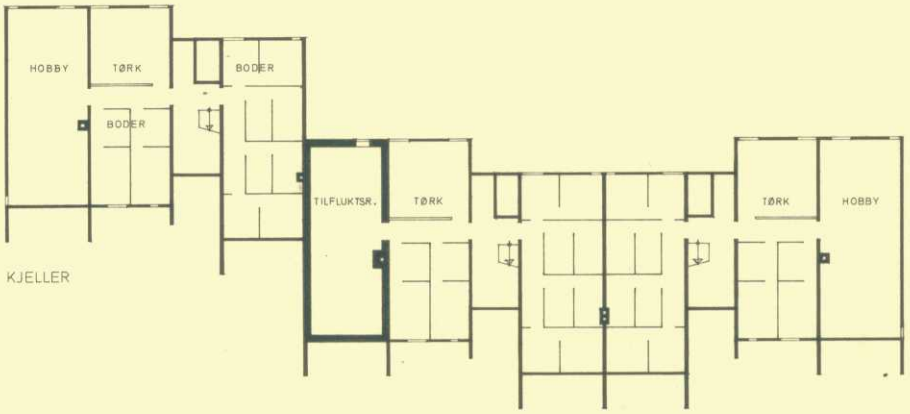
Trondheim Kommune
byggherre

Adresse: Museumsplass 1.

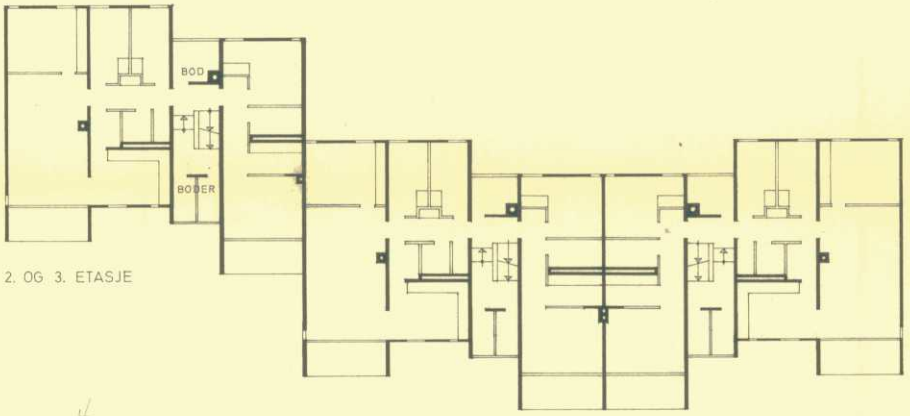
Adresse:

ansvarshavende

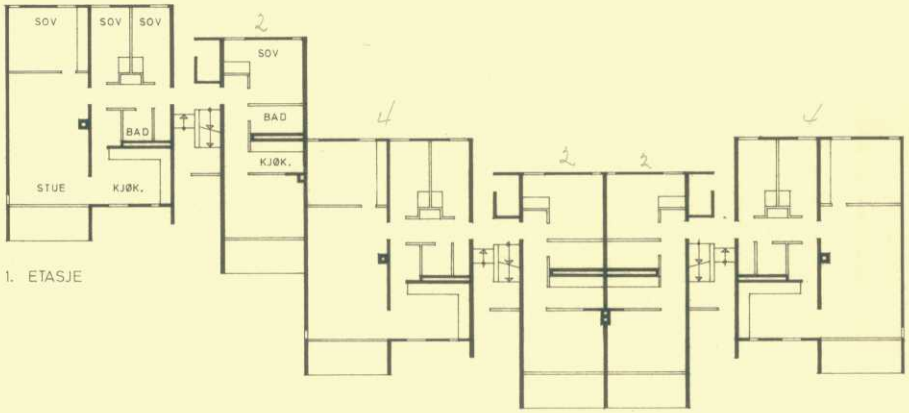
Adresse:



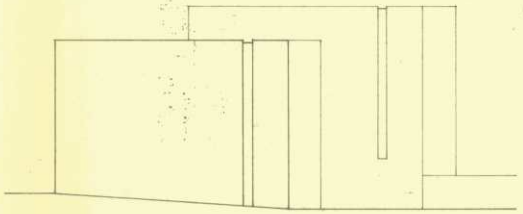
KJELLER



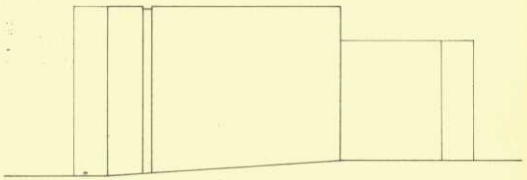
2. OG 3. ETASJE



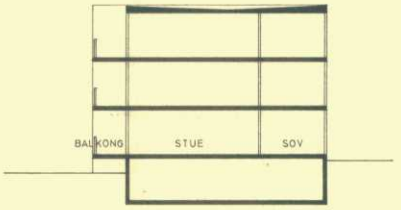
1. ETASJE

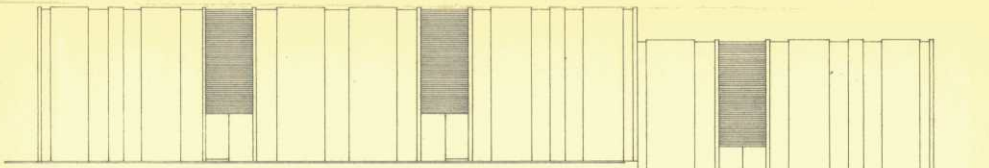


NORD

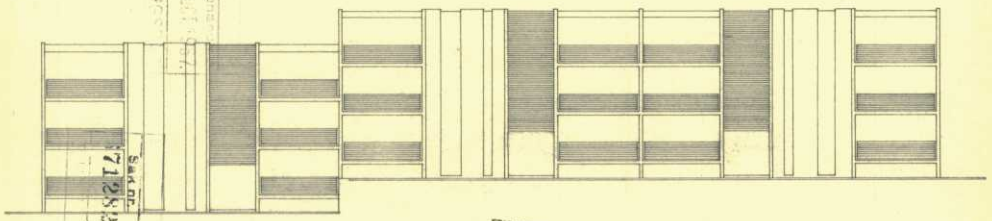


SYD





ØST



VEST

Søknad om byggetillatelse 7128/62
Behandlet 16 AUG 1967
BYGNINGSRÅDET
SYNES GODKJENT
MOTTATT - JP. NKL
14.7.67

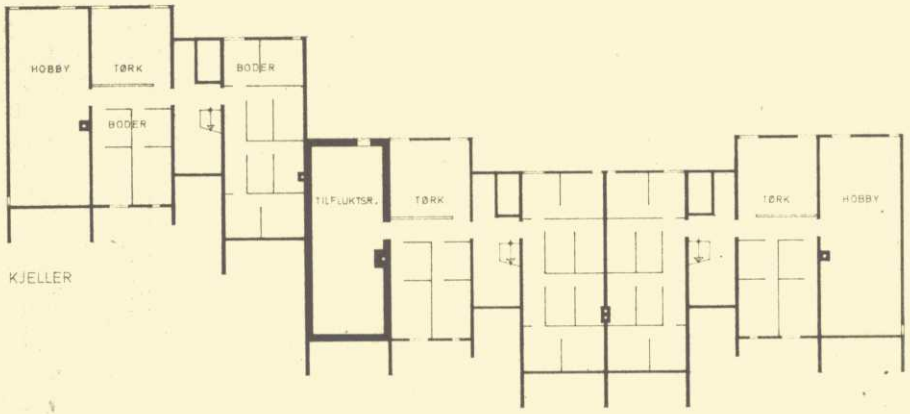
TRONDHEIM KOMMUNE
BOLIGBLOKKER PÅ CHARLOTTENLUND

BLOKK V
PLANER, SNITT OG FASADER

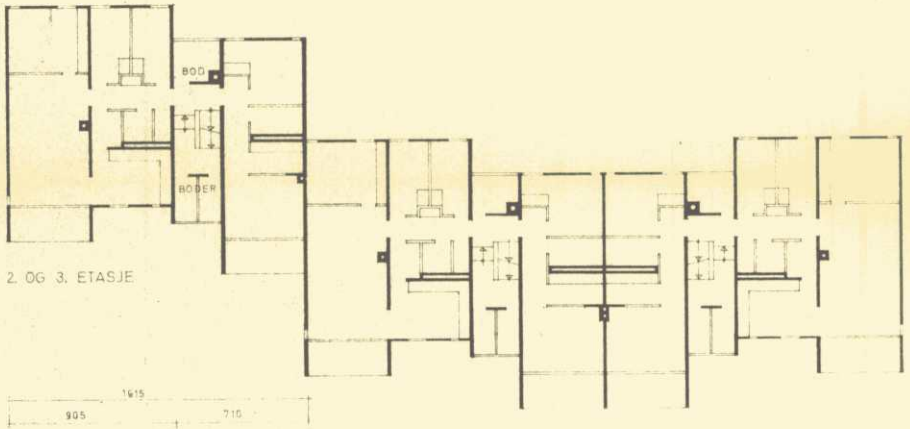
M. T. 1-3-5

MÅL 1 : 200
TEGN.NR. 92 010
DATO 27.6.67

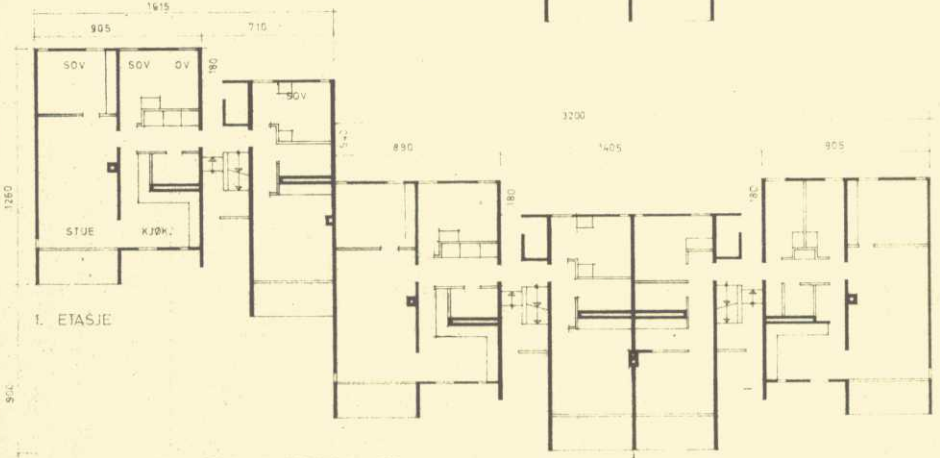
RAGNAR ENGH ARKITEKT MNAL
MEDARBEIDER: ARKITEKT MNAL KARI KJÆRVIK



KJELLER



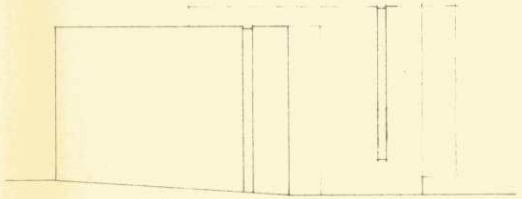
2. OG 3. ETASJE



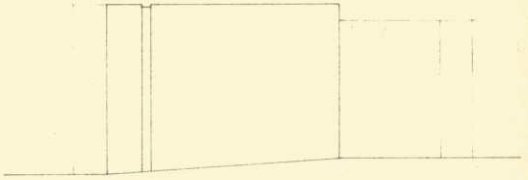
1. ETASJE

LEILIGHETER BEVEGELSESHEMMEDE

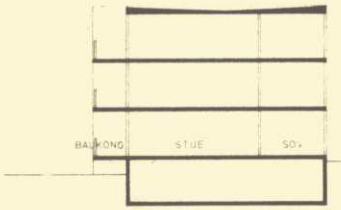
2,3 ETAGE	1		3	1	3	3	1	LEILIGHETSTYPER
1 ETAGE	7		6	7	6	3	1	

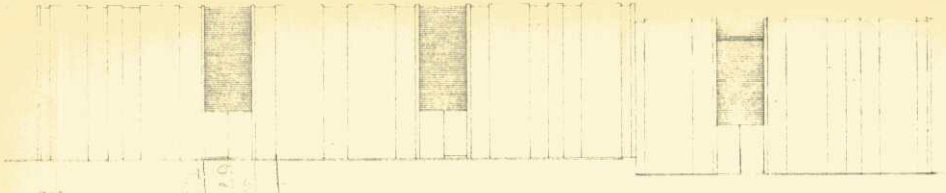


NORD

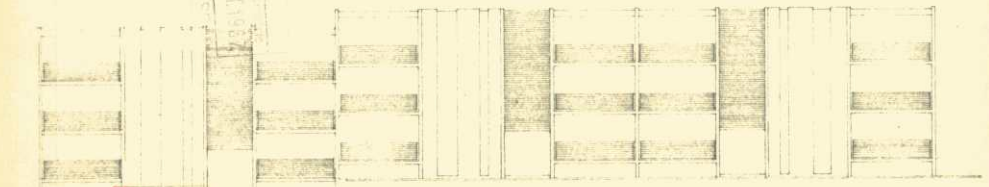


SYD.





ØST



VEST

1675/67

TRONDHEIM KOMMUNE
BOLIGBLOKKER PÅ CHARLOTTENLUND

BLOKK Σ
PLANER, SNITT OG FASADER

M 1:200
TEGN. NR. 92.010
DATO 27.6.67

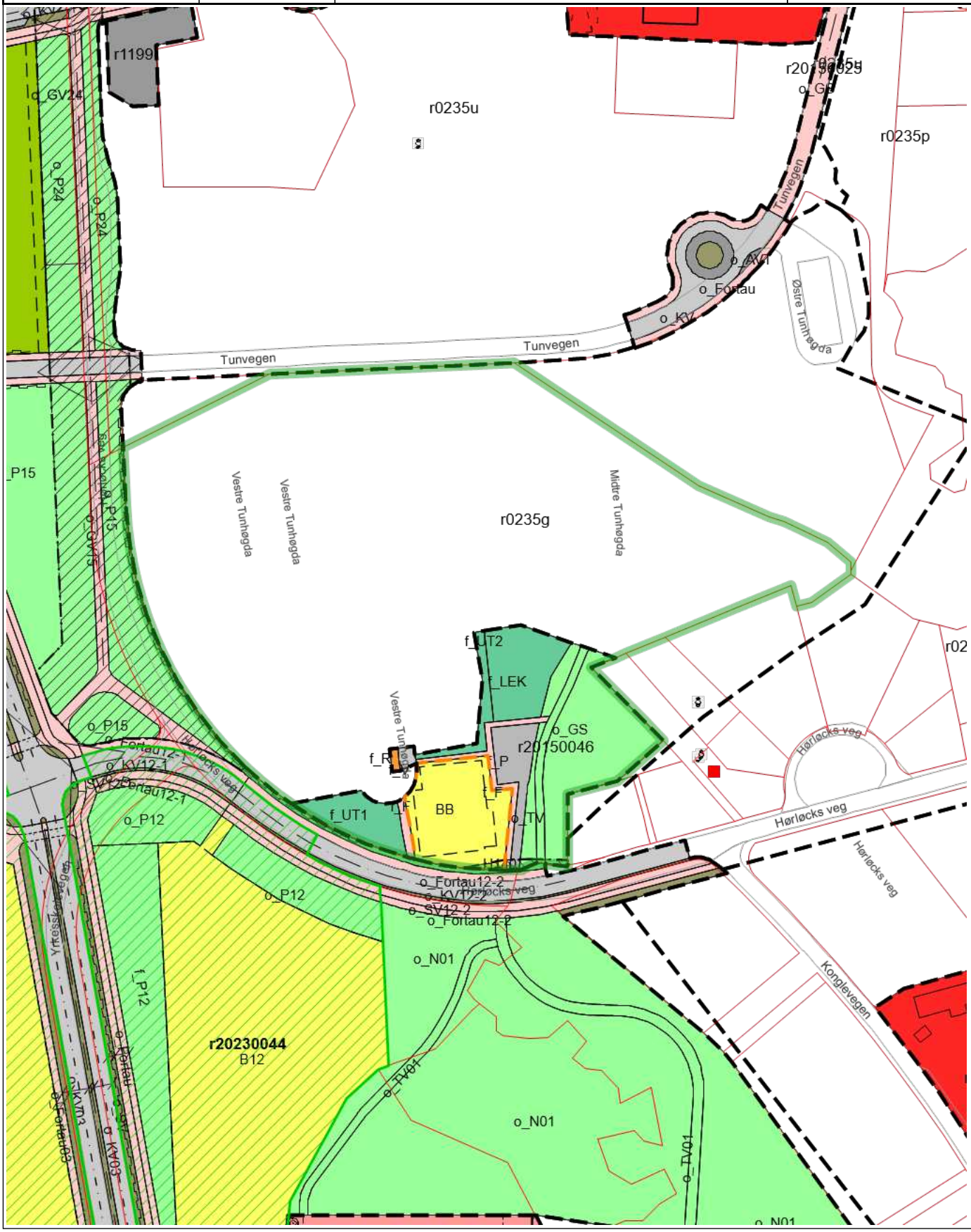
RETTET 26.9.67 LEILIGHET BEVEGELSES-HEMMEDE
RETTET 22.8.67 FASADER

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtre Tunhøgda 1 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

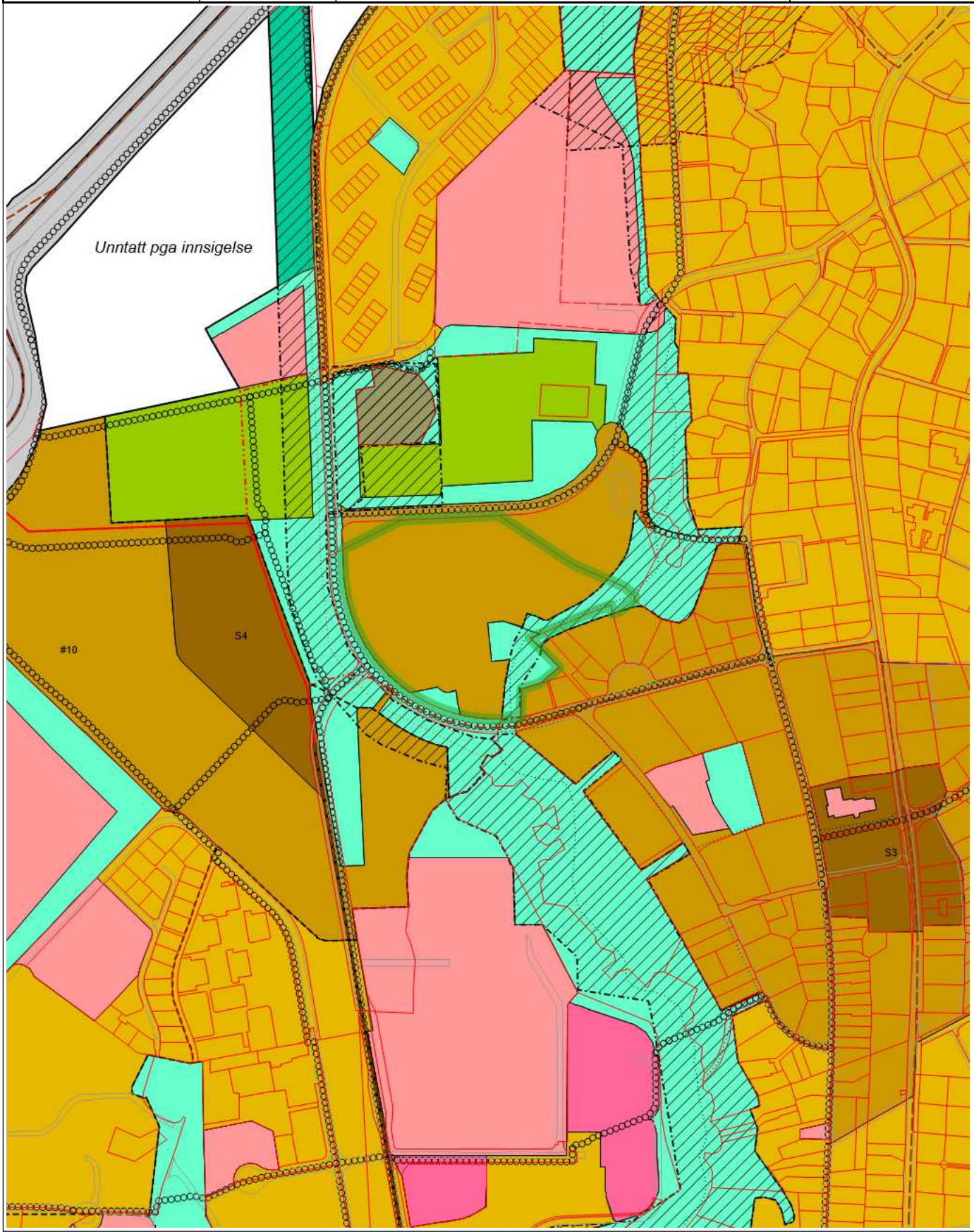
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtre Tunhøgda 1 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

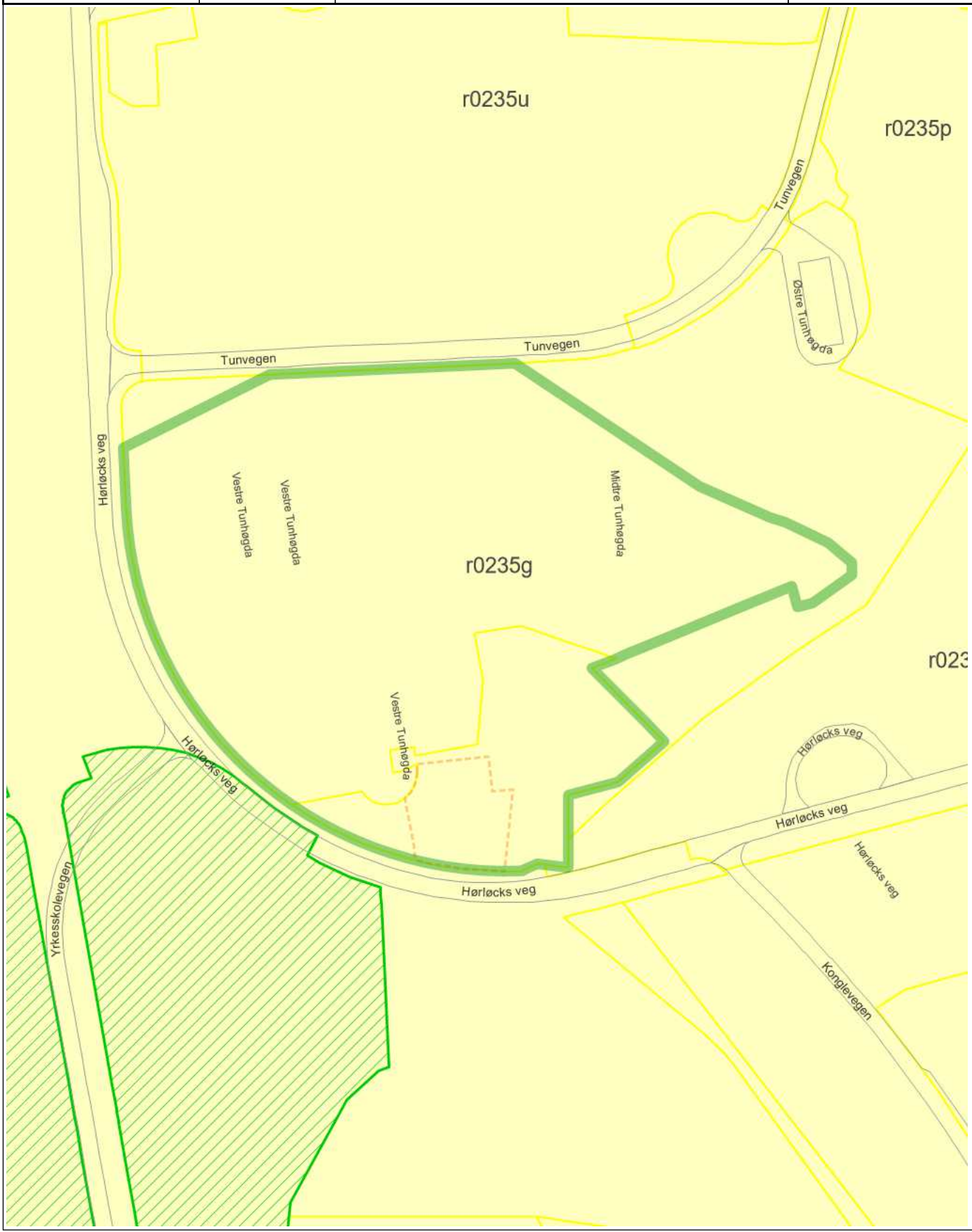
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig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

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtre Tunhøgda 1 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



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 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 godkjenningsvedtaket.

Rita Ottervik
Ordfører

(fortsettes på neste kartblad)

TEGNFORKLARING

§ 12-5 AREALFORMÅL (kode Rp)

1. Bebyggelse og anlegg

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)

§ 12-6 HENSYNSSONER (kode Rp)

a.1) Sikringssoner

- H140 frisikt

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense for sikringssone

På grunnen
Under grunnen

0 10 20 30 40 50

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av:

Vestre Tunhøgda, del av gnr.16 bnr.55.

Plankart 1 av 2 - Regulering på grunnen

MÅLESTOKK:
1:1000 (A3)
KARTBLAD:

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

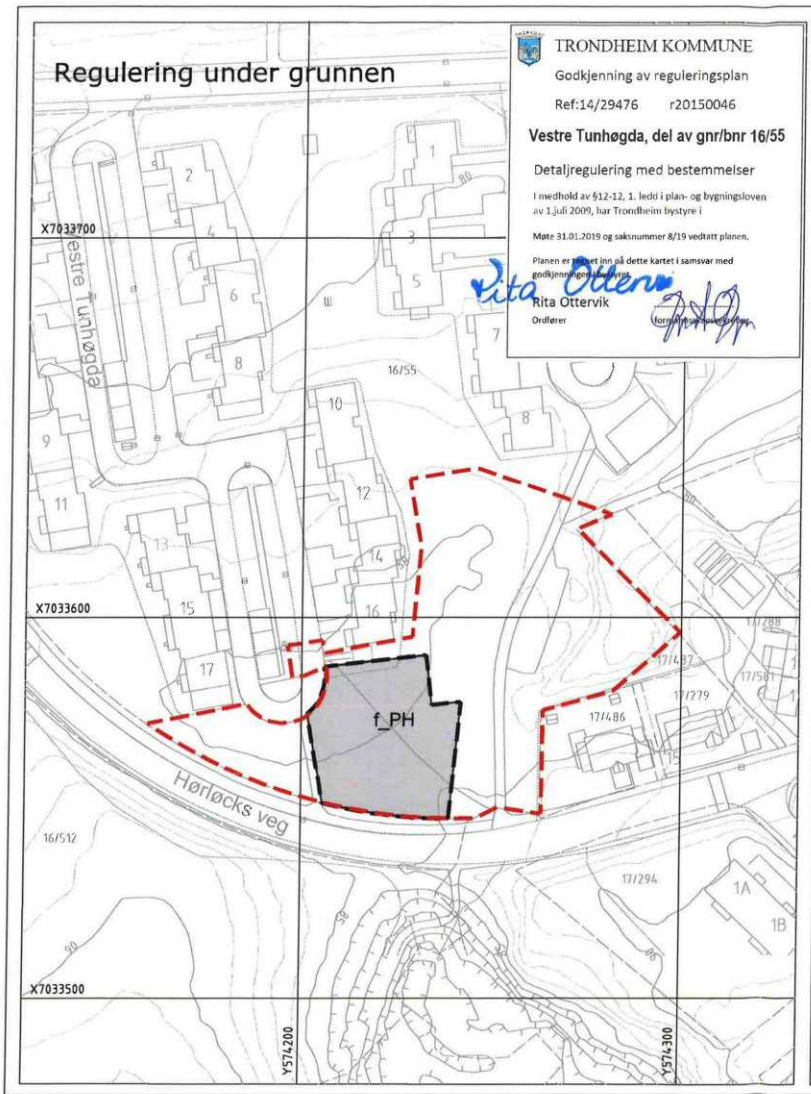
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.06.2015	rn
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	07.03.2016	
Offentlig ettersyn	11.03. - 23.04.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	08.01.2019	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen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

Planen er utarbeidet av:

Norconsult

10.11.2015

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



TEGNFORKLARING

§ 12-5 AREALFORMÅL (kode Rp)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

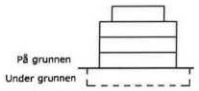
Parkeringshus/-anlegg (2083)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

Illustrasjonslinjer

- Planens begrensning på grunnen



0 10 20 30 40 50

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av:

Vestre Tunhøgda, del av gnr.16 bnr.55.

Plankart 2 av 2 - Regulering under grunnen

MÅLESTOKK:
1:1000 (A3)
KARTBLAD:

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

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

Planen er utarbeidet av:	TEGNET:	REGULERINGSPLAN NR.
Norconsult		20150046
		KOMMUNENS SAKSNR.
10.11.2015		14/29476

Planident: r20150046
Arkivsak:14/29476

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende:

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

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

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

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

3.2 Støy

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

For boligbebyggelse som ligger i gul støysone gjelder følgende:

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

3.3 Atkomst og parkering

Atkomst fra Hørløcks veg er vist med piler på plankartet.

Antall parkeringsplasser for biler og sykler skal avsettes iht. gjeldende parkeringsnorm der følgende gjelder:

- Boliger innenfor planområdet skal løse parkeringsbehovet i egen parkeringskjeller.
- Ladestasjoner for elbil skal etableres.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsen

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

4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:

- Bebyggelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan.
- Parkeringskjeller skal ikke stikke over planlagt terreng.

4.3 Bebyggelsens høyde

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

4.4 Utforming og boligkvalitet

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

Øverste etasje skal være inntrukket.

Svalganger tillates ikke.

4.5 Grad av utnytting

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

4.6 Avfallsløsning

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

4.7 Uteoppholdsareal
f_UT1 skal opparbeides som felles uteområde.

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

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fortau
Felles fortau er vist på plankartet som f_F.

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

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

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

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur
Offentlig grønnstruktur er vist på plankartet som o_GS.

6.2 Turveg
Offentlig turveg er vist på plankartet som o_TV.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

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

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

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

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

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

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

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

Dato og signatur

Vita Otten

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestre Tunhøgda 7, 7058 Charlottenlund
Gnr. 16, Bnr. 55, andelsnr. 22 i TUNVEGEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251058

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
