

Velkommen til

Øvre Møllenberg gate 55B, 7043 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Møllenberg gate 55B
7043 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 600 000,-	**BRA/BRA-i**	104 / 99 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 601 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	576 120,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 177 210,-	**Byggeår**	1899
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 167,-	**Etasje**	1. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Møllenberg gate 55B, 7043 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 5 i BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERGG 55, org.nr. 962114075, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 176 120,-
Prisantydning	kr	4 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	576 120,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 177 210,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 177 210,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 167,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 2.611,-
Felleskostnad avdrag: 812,-
Felleskostnad driftsdel: 4.270,-
Tilleggsytelser: Revisjon, forr.førsel og strøm: 690,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 784,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 3 710 040,- pr 07.01.2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 16366883022, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.01.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 322
Saldo per 07.01.2026: 3 710 040
Andel av saldo: 576 121
Første termin/første avdrag: 20.04.2023 (siste termin 20.10.2052)
Flytende rente

IN-Ordning
Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning
Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring:
Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen:
http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 99 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 104 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Soneparkering gjelder for området.

Borettslagets eiendom
Gnr. 410, Bnr. 15, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 611 m².

Byggeår
1899 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Gang/kott, bad, kjøkken, stue, spisestue og 4 soverom.

Eksternt bruksareal:
Sokkeletasje: Bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Gang/kott (12,0m²):
Lakkert tregulv. Malt trepanel, malt strie/tapet, pusset/malt mur og malte plater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Brannvarsler. Skyvedørsgarderobe. Veggmontert oppheng/hylle.

Bad (6,9m²):
Flislagte gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skapinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med foldbar glassvegg. I tillegg er rommet utstyrt med vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte.

Kjøkken (7,7m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte med integrert stekeovn. Frittstående kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplater i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1 -greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator.

Stue (16,2m²):
Parkett på gulv. Tapetserte flater, malt trepanel og pusset/malt mur på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr: Brannvarsler. Uttak tele.

Spisestue (13,2m²):
Parkett på gulv. Malt trepanel og pusset/malt mur på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Vedovn.

Soverom (9,3m²):
Lakkert tregulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Veggmontert hylle/innredning.

Soverom (8,0m²):
Lakkert tregulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Veggmontert hylle/innredning.

Soverom (8,1m²):
Lakkert tregulv. Malt strie/tapet og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Veggmontert hylle/innredning.

Soverom (8,8m²):
Lakkert tregulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygningen er en bygård på to etasjer over kjeller + loft. Grunnmuren er oppført som sparesteinsmur. Yttervegger over grunnmur er i treverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer følger av kjøpet, samt frittstående hvitevarer på kjøkkenet. Øvrige frittstående hvitevarer i boligen medfølger ikke.

Følgende fastmonterte gjenstander følger ikke:
- Oransje lampe, som henger på stua

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger skriv fra Trondheim kommune datert 11.02.2026, vedr. svar på henvendelse om godkjent planløsning. Dette siden leiligheten som selges tidligere var to stk leiligheter, som ble slått sammen til én enhet - dette er trolig gjennomført en gang på 1970-tallet. I svaret fra kommunen skriver Trondheim kommune at denne sammenslåingen er å anse som godkjent.

Det foreligger også byggegodkjente tegninger for eiendommen datert 10.01.1992.
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra byggeår.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger:
- Godkjent byggetillatelse for utbygging av tørkelem datert 12.05.1992
- Svar på henvendelse om godkjent planløsning for 1. etasje datert 11.02.2026

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

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

Energimerking
ORANSJE G
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende sentrumsformål samt bevaring av kulturmiljø iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0229 Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986)

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
Kr. 1 197 188,- som primærbolig for 2023
Kr. 4 788 750,- som sekundærverdi for 2023.

Andel felles formue
kr 14 908,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 07.01.2026

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Maja Moholdt og Are S Kvikstadhagen

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Arealopmåling er foretatt av takstmann.

- Regnskap:
Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55 hadde pr. 31.12.2024 et positivt driftsresultat på kr. 291.171,-, samt disponible midler på 92.797,-.
Borettslaget hadde iht. resultatregnskapet et årsresultat på kr. 69.067,-

- Dyrehold:
Dersom man ønsker å ha dyr i borettslaget, skal man søke styret for godkjenning. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

- Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:
Opprinnelig tørkelem er i dag omsøkt og danner to soverom, men det ene er (soverom 8,1m2) byggemeldt som bod/arbeidsrom (søknadspliktig tiltak)
Opprinnelig soverom (8,8m2) er etablert mindre enn byggemeldt til fordel for etablering av kott i entré/gang (ikke søknadspliktig tiltak).
Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning (ikke søknadspliktig tiltak).

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak (den ene soverommet som er byggemeldt som bod/arbeidsrom), dette tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar/risiko vedr. dette.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 20 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.
Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.022,-
Fotograf kr. 7.500,-
Tilstandsrapport kr. 12.00 ,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.525,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 15-10-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

- TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- TG2:
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Vinduer - 1992
Innvendig - Radon
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du

oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

- Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:
-Opprinnelig tørkelem er i dag omsøkt og danner to soverom, men det ene er (soverom 8,1m2) er byggemeldt som bod/arbeidsrom.
-Opprinnelig soverom (8,8m2) er etablert mindre enn byggemeldt til fordel for etablering av kott i entré/gang.
-Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet til fordel for åpen løsning.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Maxa Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2018.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Badet ble totalrenovert.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja. Det ble observert skjeggkre i en av leilighetene i A-blokka i 2024 og 2025. Ingen skjeggkre observert i B-blokka.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: Utplassering av åtestasjoner for observasjon av skjeggkre. Ingen skjeggkre ble observert i egen enhet, ei heller i B-blokka forøvrig. Forgiftet åte plassert i leilighet i A-blokka. Saken ble deretter avsluttet.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Firesafe AS
Beskrivelse av arbeidet: Firesafe har gjennomført brannsikring av begge bygg i borettslaget, i tillegg til bytte av vinduer og materialer rundt vinduer på tak.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Argon Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Sikringskap ble byttet i 2019.

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

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 12.10.2025
- Tilstandsrapport datert 25.11.2025
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 10.01.1992
- Godkjent byggetillatelse for utbygging av tørkelem datert 12.05.1992
- Svar på henvendelse om godkjent planløsning for 1. etasje datert 11.02.2026
- Innkalling til ordinær generalforsamling årsmøte i borettslaget Øvre Møllenberg gate 55 datert 21.05.2025
- Protokoll fra ordinær generalforsamling i borettslaget Øvre Møllenberg gate 55 datert 21.05.2025
- Vedtekter for borettslaget Øvre Møllenberg gate 55
- Resultatregnskap 2024
- Ordensregler for borettslaget Øvre Møllenberg gate 55
- Regulering med områdeplan
- Situasjonskart

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

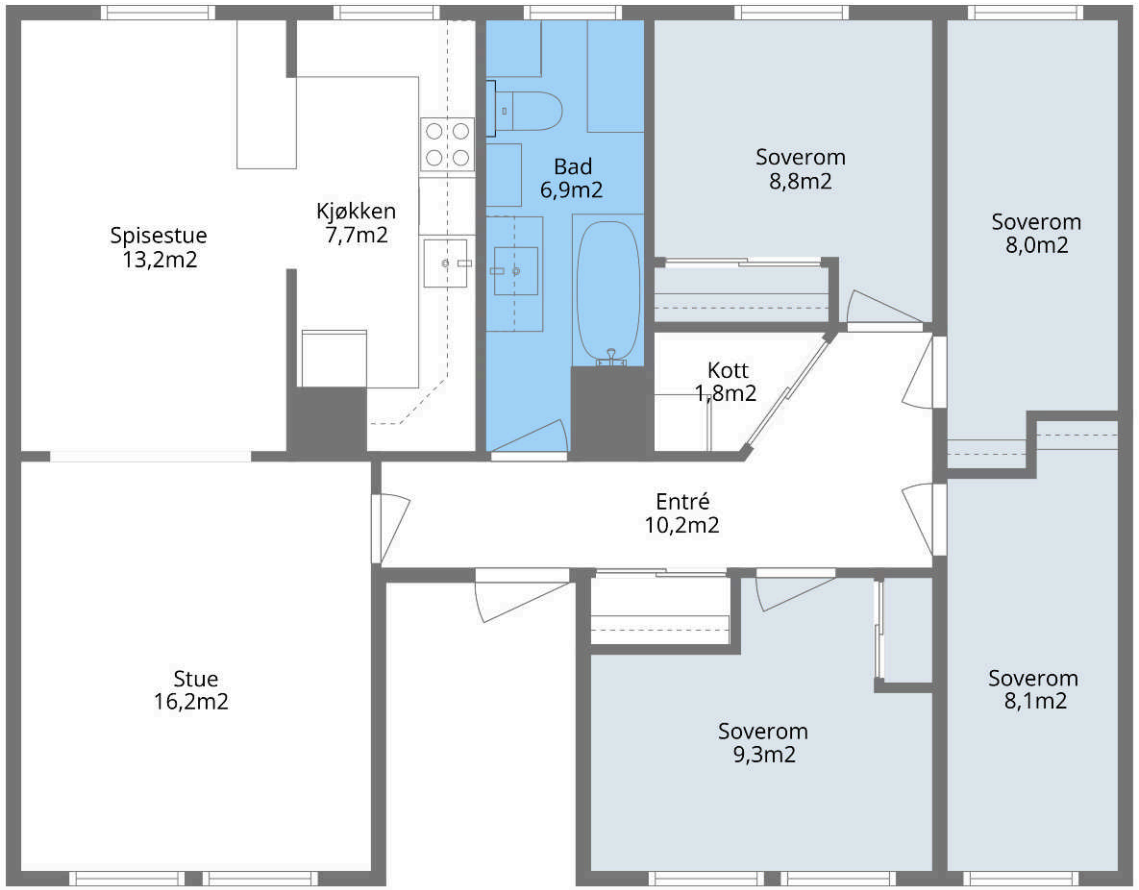
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



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




CHE
GUEVARA




FRISK
SYK:
SYK:
















BEKO
LOGIK














Flyt 10
WD-40
Domestos
Sun light
SENZ
+EXTRA!
PSM 160 A
BOSCH




les Bicyclettes


I VARGENS TID






Pippi












NEX







ØVRE MØLLENBERG GATE 55B

Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Solsiden	Totalt 12 ulike linjer	4 min / 0.4 km
Lademoen stasjon	Linje R60, R70	8 min / 0.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 1.2 km
St. Olavs gate	Linje 9	22 min / 1.8 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	269 elever, 15 klasser	3 min / 0.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	219 elever, 12 klasser	9 min / 0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	216 elever, 17 klasser	16 min / 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	8 min / 0.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	25 min / 2 km
Bybroen videregående skole	210 elever	16 min / 1.4 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	16 min / 1.4 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

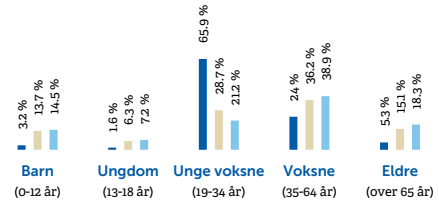
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

NABOSKAPET

Høflige 53/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg/Bispehaugen	1 092	818
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Weidemannsveien barnehage (0-5 år)	25 barn	4 min / 0.3 km
Møllenberg barnehage (1-5 år)	61 barn	6 min / 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	58 barn	7 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosenborg	Post i butikk, PostNord	3 min / 0.2 km
Rema 1000 Møllenberg	PostNord	3 min / 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 79/100

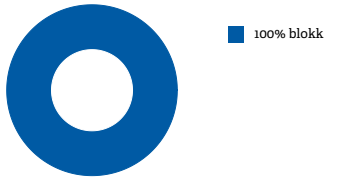
SHOPPINGUTVALG

Bra 73/100

SPORT

Bispehaugen skole -gymsal	Aktivitetshall	4 min / 0.3 km
Buranbanen	Fotball	5 min / 0.4 km
3T-Solsiden		6 min
Feel24 Buran		6 min

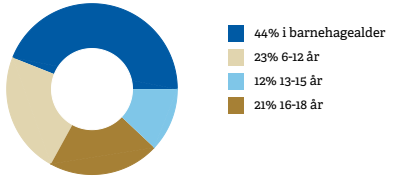
BOLIGMASSE



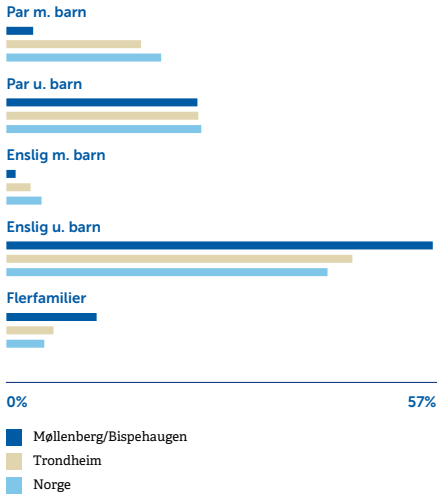
VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Solsiden	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



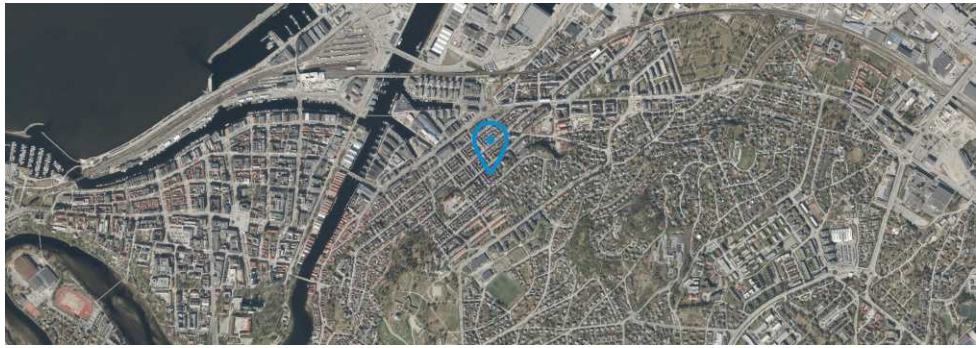
FAMILIESAMMENSETNING

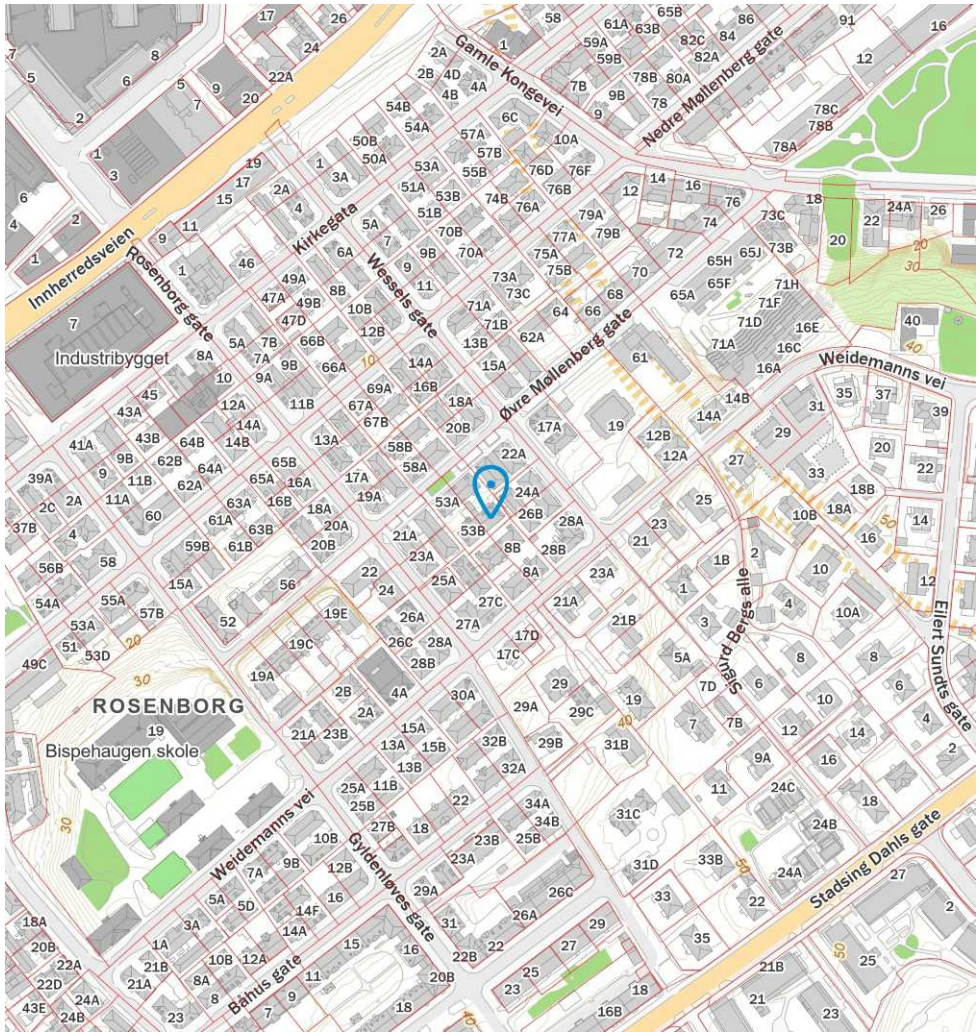


SIVILSTAND

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	85%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 12.10.2025 Kvikstadhagen, Are S
bankID SIGNERT 12.10.2025 Moholdt, Maja Lovise

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Are S Kvikstadhagen

Maja Lovise Moholdt

Boligen

Øvre Møllenberg gate 55B
7043 TRONDHEIM

5001-410/15/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Maxa Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2018.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

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

Badet ble totalrenovert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det ble observert skjeggkre i en av leilighetene i A-blokka i 2024 og 2025. Ingen skjeggkre observert i B-blokka.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Anticimex

   Beskrivelse av arbeidet: Utplassering av åtestasjoner for observasjon av skjeggkre. Ingen skjeggkre ble observert i egen enhet, ei heller i B-blokka forøvrig. Forgiftet åte plassert i leilighet i A-blokka. Saken ble deretter avsluttet.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Firesafe AS

   Beskrivelse av arbeidet: Firesafe har gjennomført brannsikring av begge bygg i borettslaget, i tillegg til bytte av vinduer og materialer rundt vinduer på tak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Argon Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Sikringskap ble byttet i 2019.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 410, bnr. 15
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 25.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1461 **Referansenummer:** LO2149

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en bygård på to etasjer over kjeller + loft som er oppført i 1899. Grunnmuren er oppført som spare steinsmur. Yttervegger over grunnmur er i treverk som utvendig er kledd med liggende trepanel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gang/kott (12,0m²): Lakkert tregulv. Malt trepanel, malt strie/tapet, pusset/malt mur og malte plater på vegger. Malt slett himlingsflate. Innredning/utstyr: Brannvarsler. Skyvedørsgarderobe. Veggmontert oppheng/hylle.

Stue (16,2m²): Parkett på gulv. Tapetserte flater, malt trepanel og pusset/malt mur på vegger. Malte plater i himling.
Utstyr: Brannvarsler. Uttak tele.

Spisestue (13,2m²): Parkett på gulv. Malt trepanel og pusset/malt mur på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Vedovn.

Soverom (9,3m²): Lakkert tregulv. Malt strie/tapet på vegger. Malte plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Veggmontert hylle/innredning.

Soverom (8,0m²): Lakkert tregulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Veggmontert hylle/innredning.

Soverom (8,1m²): Lakkert tregulv. Malt strie/tapet og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Veggmontert hylle/innredning.

Soverom (8,8m²): Lakkert tregulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt trepanel i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad (6,9m²): Flislagte gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skapinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med foldbar glassvegg. I tillegg er rommet utstyrt med vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (7,7m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte med integrert stekeovn. Frittstående kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplater i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannstank.
Uttak tele.
Felles brannvarslingsanlegg.
Fordelerskap vannledninger.
Mekaniske avtrekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

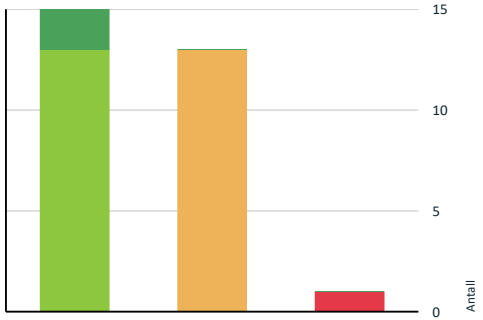
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningsgrunnlaget kontrolleres når det er mottatt fra kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter primært gjeldende andelsnummer, men på grunn av at bygningen har fire enheter eller mindre, kreves det rapport som også omfatter andre tilgjengelige bygningsdeler og fellesarealer som kan være relevant. Dette gjelder selv om borettslaget har fler enheter totalt sett under felles ansvar. Det er til orientering ikke utført befaring av de andre andelene i bygget. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist en høydeforskjell på 24mm fra vegg mot bad til entrédør (en avstand på ca 1,4 meter). Øvrige kontrollerte flater (fra pipe til vegg mellom stue og gang viser en høydeforskjell på 27mm (en avstand på ca 2 meter). Det er også registrert stedvis knirk i gulvflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag har oppnådd en anselig alder hvor over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er også stedvis mangelfull skjøting av nedløpsrør med utette overganger. I tillegg til nevnte forhold er det ikke etablert snøfangere på taket, men dette var ikke krav ved oppføringstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader i vannese og nedre del av panelbord. I tillegg er det registrert avflasset overflatebehandling og noe oppsprekking av kledning.

Kledningen er av ukjent eldre dato og har vært gjenstand for begrenset/manglende vedlikehold i nyere tid. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er også påvist noe mindre utvendig slitasje på enkelte vindusrammer.

Utvendig > Vinduer - 1992 Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist overflateslitasje på vinduskarmer utvendig.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved fuktsøk på fritt eksponerte flater ble det påvist forhøytet fuktinnhold/verdier. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig byggeskikk å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer, samt at noen dører tar i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater og strømmåler er plassert i felles trapperom. Anlegget er i utgangspunktet etablert åpnet på vegg i leiligheten.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Utvendig fuktsikring er sannsynligvis ikke etablert med tanke på datidens byggeskikk. Det er ikke påvist synlig fuktsikring over jordbåndet ved visuell kontroll og forholdene er derfor uviss. Inndriv av fukt/vann og fuktvandring via murkonstruksjoner må derfor påregnes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert en vertikal sprekk i den pussede delen av grunnmuren. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig. men bør følges opp med jevne mellomrom for å kartlegge en eventuell utvikling i bredde/lengde.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrengforholdene ved grunnmur er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Det er dermed ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med ukjent fuktsikring/drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom som ligger under terrengnivå. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktpåkjenninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger, fornyelser eller andre tiltak på byggets vann -/avløpsledninger i nyere tid. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet derfor kan være av eldre dato.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er målt en høydeforskjell på 16mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Dette er under krav til fallforhold ved etableringstidspuntet, da det ikke er kjent om det er ført tettesjkt opp under terskel. Vær obs på at lekkasje/bruksvann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1899

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, hovedsaklig utvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bebyggelse. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i folier/lakkert metall og plast. Avrenning via nedløpsrør er påkoblet overvannsledning under jordbåndet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag har oppnådd en anselig alder hvor over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er også stedvis mangelfull skjøting av nedløpsrør med utette overganger. I tillegg til nevnte forhold er det ikke etablert snøfangere på taket, men dette var ikke krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av bygningens takrenner, nedløpsrør og beslag må holdes under jevnlig tilsyn. Som strakstiltak må utbedring av overganger/skjøter påregnes, slik at vann føres ned på overvannsledningen uten lekkasjespunkter.

Det anbefales av sikkerhetsmessig hensyn å etablere snøfanger der det er naturlig ferdselssoner. I tillegg er det anbefalt at snøfangere etableres på hele takkonstruksjonen, uavhengig av ferdselssoner for å forhindre eventuelle skjevbelastninger/vektforskjeller.

Forholdene er borettslagets ansvar og hører under felles anliggende. For historisk vedlikehold og/eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført som treverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er kledd med trepanel. På bakgrunn av alder og at ytterveggskonstruksjonen er lukket er ikke utførelsen av veggkonstruksjonen kjent. Tilgang til bygningsdelen hindrer dermed tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er ukjent omfang av utvendig vedlikehold av kledning og omramminger de senere år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader i vannese og nedre del av panelbord. I tillegg er det registrert avflasset overflatebehandling og noe oppsprekking av kledning.

Kledningen er av ukjent eldre dato og har vært gjenstand for begrenset/manglende vedlikehold i nyere tid. Det registreres ingen eller lite lufting i underkant av trekledningen. Med tanke på datidens byggeskikk er utførelse med små luftespalter bak kledningen ikke uvanlig. Begrenset lufting kan føre til treg uttørking av fukt bak/i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med utvendige fasader.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, om tiltak ikke utføres. I tillegg må kledningen ha ny overflatebehandling for å ikke være fritt eksponert for klimatiske påkjenninger. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og lokale utskiftninger med tanke på oppbygning og alder på konstruksjonen.

Ved en renovering av utvendig fasader må luftespalter mellom kledning og yttervegg etableres for å sørge for god ventilering og lufttørking av konstruksjonen.

Forholdene er borettslagets ansvar og hører under felles anliggende. For historisk vedlikehold og/eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er også påvist noe mindre utvendig slitasje på enkelte vindusrammer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold som vil kreve strakstiltak, men på eldre vinduer kan det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 2 Vinduer - 1992

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass på to soverom. Vinduene er datert 1992.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist overflateslitasje på vinduskarmer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene.

Ved eldre vinduer kan det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det må derfor påregnes vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

TG 1 Entrédør

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Leiligheten har brannklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse. Døren er av nyere dato og har elektronisk dørlås.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeår. Enkel nivellering er utført som stikkontroll i gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist en høydeforskjell på 24mm fra vegg mot bad til entrédør (en avstand på ca 1,4 meter). Øvrige kontrollerte flater (fra pipe til vegg mellom stue og gang viser en høydeforskjell på 27mm (en avstand på ca 2 meter). Det er også registrert stedvis knirk i gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Målt høydeforskjell som overstiger toleransene kan indikerer at etasjeskillet/gulv mot grunn har deformasjoner eller svanker utover det som anses som normalt. Dette kan skyldes naturlig setning i konstruksjonen, alder og materialbevegelser, eller svikt i bærekonstruksjonen. Avviket gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i daglig bruk, men kan medføre opplevelse av skjeve gulv, påvirke innredning og møblering, samt ha betydning ved videre oppussing eller legging av ny gulvoverflate. På bakgrunn av type konstruksjon, alder, samt sesongvariasjoner er knirk påregnelig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må påviste høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis man skal rette opp skjevhetene med avrettningsmasse, må først dimensjonene på bjelkelaget/bæring vurderes. Kostnadsestimatet nedenfor hensyntar kun kostnader for retting av gulvet og ikke dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillere, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører/åpninger eller lignende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling med påviste verdier under krav. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre leiligheten skal leies ut. Eventuelt kan styret i borettslaget kontaktes for videre informasjon angående om det er utført radonmålinger eller gjort andre forebyggende tiltak.

Til orientering er de geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe fra byggeår som er rehabilitert med nytt røykrør i stål. Arbeidene med fornyelsen er utført på vegne av borettslaget. Det er montert ildsted i leilighetens stue av nyere, men ukjent dato.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er uinnredet for varig opphold , kun bestående av boder og lagring. Arealene ventileres naturlig. Overflatene er fritt eksponerte murflater på gulv og vegger mot terrenget. Det er ikke utført hulltaking da tilliggende konstruksjoner er fritt eksponert uten å være utforet/kledd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved fuktsøk på fritt eksponerte flater ble det påvist forhøytet fuktinnhold/verdier. Når bygget ble oppført var det ikke vanlig byggeskikk å etablere fuktsperre under gulv mot grunn, noe som fører til fuktopptrekk via betonggulv (kappilært opptrekk).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsikringstiltak for å redusere eller hindre fuktinntrenging fra grunnen. Dette kan omfatte innvendig eller utvendig fuktsperre, drenering, kapillærbrytende sjikt under gulv, samt eventuelt påføring av diffusjonsåpen fuktsikring på vegger. Det bør også vurderes mekanisk ventilasjon for å sikre god luftutskifting og redusere fuktbelastning i rommet.

Manglende fuktsikring fører til vedvarende kapillært oppsug av fukt i gulv og vegger, som over tid kan gi skader på materialer, redusert innemiljø og økt risiko for mugg- og råtevekst i organiske materialer. Ved bruk av rommet til oppbevaring eller opphold vil det kunne oppstå sekundærskader på innredning eller løsøre.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med malte karmer og profilerte dørblader. Dørblad mellom stue og gang har glassfelt. Dørene er av ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer, samt at noen dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes at enkelte dører må justeres slik at det går friksjonsfritt mot karm. Dører som har noe slitasje/småskader er forventbart ut fra alder/bruk og er kun av estetisk betydning. Eventuelt ny overflatebehandling utføres etter personlig preferanser.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

I henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave er våtrommet pusset opp av innleide håndverkere i 2018. Det er opplyst at arbeidene er dokumentert, men selger besitter ikke dokumentasjonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med downlights belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er målt en høydeforskjell på 16mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Dette er under krav til fallforhold ved etableringstidspuntet, da det ikke er kjent om det er ført tettesjkt opp under terskel. Vær obs på at lekkasje/bruksvann kan føre til overrenning til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom ved større vannansamling på gulvet. Det anbefales fortsatt bruk av badekar med direkte avrenning i sluk.

Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring i metall fra 2018. Smøreembran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk. Det forutsettes faglig god utførelse av overganger som ved sluk og gjennomføringer da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skapinnredning med glatte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med overlys. Badekar med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med foldbar glassvegg. I tillegg er rommet utstyrt med vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte på yttervegg. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold.

Ved utarbeidelse av tidligere tilstandsrapport ble det forsøkt hulltaking i tilliggende vegger til badet, men disse er oppført i murkonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

I henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave er kjøkkeninnredningen oppgradert i 2016. Arbeidene er utført i regi av tidligere eier.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte med integrert stekeovn. Frittstående kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplater i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen har stedvis mindre slitasje, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles, spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut i det fri via skapmontert kjøkkenventilator over platetopp.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra etablering av badet i 2018. Fordelerskapet er etablert på badet. Avrenning fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk. Lokale stoppekraner er etablert i skapet. Hovedinntak og stoppekran for bygget i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er gjort lokale tilpasninger i forbindelse med etablering av nytt kjøkken i 2016 og våtrom i 2018. Det er til orientering kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er brukerstyrt elektrisk avtrekk. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i både yttervegger og via luftespalter i vinduskarmer. Øvrig ventilering er via åpningsvinduer etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvannsforsyning via bereder på 190 liter plassert i felles bod i kjelleretasjen. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til gulv med sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater og strømmåler er plassert i felles trapperom. Anlegget er i utgangspunktet etablert åpnet på vegg i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget er etablert og oppgradert etter byggeår, men det er ikke kjent når og av hvilket omfang. Selger opplyser i sin egenerklæring at innmat i sikringsskapet er skiftet i 2019 av innleide håndverkere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Ukjent Det er ikke gjort utbedringer eller tilleggsarbeider på det elektiske anlegget i selgers eietid. Det er opplyst at det er gjort arbeid i tidligere eiers regi, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på etablering av strømmåler i datert 27/04.18. Ut over det er dokumentasjon på utført EL-kontroll 19.10.2018, men dokumentasjon på retting av daværende påviste avvik er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har felles brann/varslingsanlegg som driftes av borettslaget. Leiligheten har i tillegg seriekoblede røykvarslere. Slukkeapparat på 6kg er påvist.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det ble ikke påvist forhold som indikerer svikt eller bevegelser i grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen er svekket eller begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning i rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Utvendig fuktsikring er sannsynligvis ikke etablert med tanke på datidens byggeskikk. Det er ikke påvist synlig fuktsikring over jordbåndet ved visuell kontroll og forholdene er derfor uviss. Inndriv av fukt/vann og fuktvandring via murkonstruksjoner må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å motvirke sekundærskade på løsøre og innbo som følge av høyt fuktforhold i kjeller anbefales det å etablere tremmegulv i fuktbestandig materiale for forhindrer direkte kontakt med kappilærtrekkende overflater. Aktiv bruk av naturlig ventilering må påregnes, men mekanisk avtrekk bør vurderes for å motvirke høy luftfuktighet i kjelleren, og sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Forholdene er borettslagets ansvar og hører under felles anliggende. For historisk vedlikehold og/eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført som sparesteinsmur, bestående av naturstein og betong – en vanlig konstruksjonsløsning i eldre bygninger. Muren har generelt god bæreevne, men er sårbar får inndriv/kapillært opptrekk av fukt via murkonstruksjoner, og utførelsen kan være ujevn med varierende tetthet. Over tid kan dette føre til setningssprekker, fuktopptrekk og saltutslag som følge av mangelfull drenering eller frostpåvirkning.

Konstruksjonen regnes som en risikokonstruksjon der den ligger under terreng, ettersom fukt lett kan vandre gjennom muren og påvirke tilstøtende materialer. For å redusere risiko for skadeutvikling anbefales jevnlig tilsyn med innvendige overflater samt kontroll av drenering og utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en vertikal sprekk i den pussede delen av grunnmuren. Sprekker i denne typen konstruksjoner kan oppstå som følge av bevegelse i underlaget, temperatur- og fuktpåvirkning, setningsforhold eller svinn i murverket. Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig. men bør følges opp med jevne mellomrom for å kartlegge en eventuell utvikling i bredde/lengde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påviste sprekk er lokalisert i overflaten og fremstår i denne omgang som mindre alvorlig. Det anbefales å overvåke sprekken for eventuell videre utvikling i lengde/bredde. Ved tegn til økning i bredde eller lengde, eller dersom det observeres fuktinnsig, bør sprekkene utbedres og det bør foretas en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Enkle tiltak som tetting med egnet mørtel kan være tilstrekkelig ved stabile forhold.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er skrånende med opparbeidede tilnærmet flate partier på bak og fremside.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Terrengforholdene ved grunnmur er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Det er dermed ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med ukjent fuktsikring/drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom som ligger under terrengnivå. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn av vannansamlinger på tomten anbefales og eventuelt justering av terrenget etter behov for å redusere unødvendig fuktbelastning på bygningskroppen.

Forholdene er borettslagets ansvar og hører under felles anliggende. For historisk vedlikehold og/eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett med private stikkledninger til kommunalt knutepunkt.

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

Det er ikke kjent om det er utført utskiftinger, fornyelser eller andre tiltak på byggets vann-/avløpsledninger i nyere tid. Vurderingen er basert på at vann og avløpsnettet derfor kan være av eldre dato.

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

Vann og avløpsledninger er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon. Tilstandsgraden er vurdert ut i fra alder.

Forholdene er borettslagets ansvar og hører under felles anliggende. For historisk vedlikehold og/eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

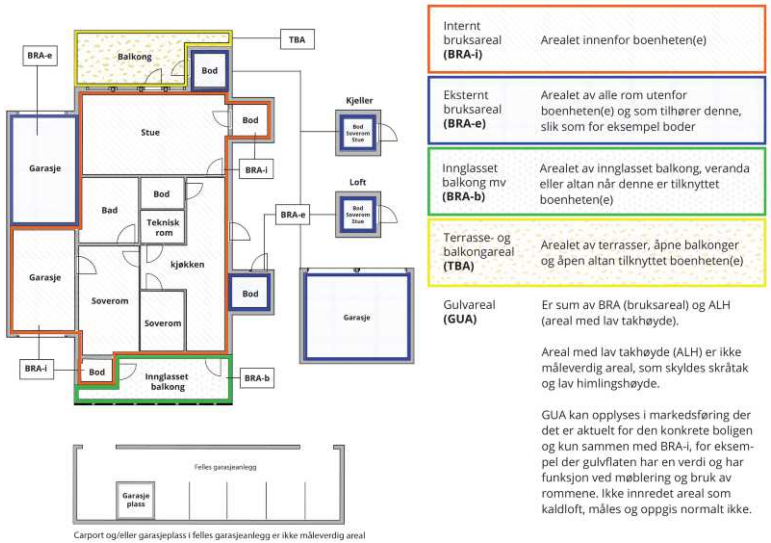
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99			99	
Sokkeletasje		5		5	
SUM	**99**	**5**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang m/kott, bad, kjøkken, spisestue, stue, 4 soverom		
Sokkeletasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegningsgrunnlaget kontrolleres når det er mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring og øvrige deler av rapporten for videre beskrivelser av utført arbeid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	99	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Are S Kvikstadhagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	410	15		0	610.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Møllenberg gate 55B

Hjemmelshaver
Øvre Møllenbergg 55 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE MØLLENBERGG 55 BORETTSLAGET	962114075			Kvikstadhagen Are Sæterbakken, Moholdt Maja Lovise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.10.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Øvre Møllenberg gate 55B , 7043 TRONDHEIM
Gnr 410 - Bnr 15
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

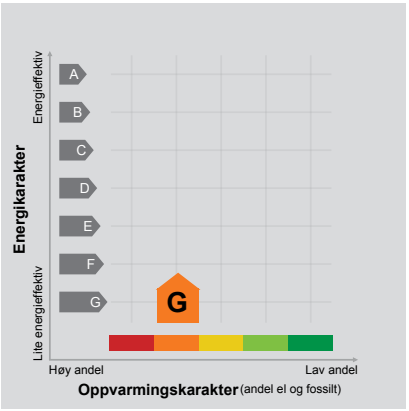
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Møllenberg gate 55B
Postnummer	7043
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182137251
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180302
Dato	15.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

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	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
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 energimerkeordningen. 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.

Pliktene for 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: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

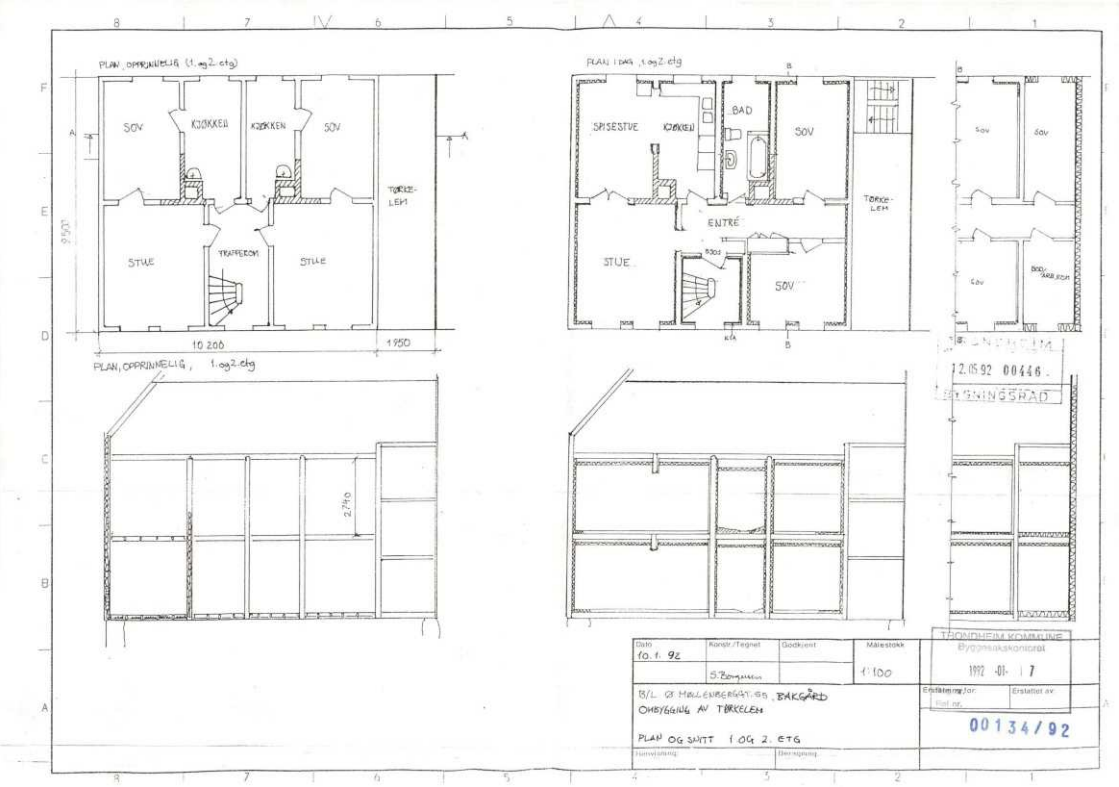
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Sak nr.:
DB 0446/92

Sak nr.:
DB 0446/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/00134/92

Saksbehandler:
Halldor S. Amundsen

G.Nr. 00410 Br.Nr. 0015 Byggested: ØVRE MØLLENBERG GT 55

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTBYGGING PÅ TØRKELEM.

BYGGHERRE: B/L Øvre Møllenberg gt 55 v/S.Borgersen
ANMELDER : Borgersen Stein

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 17.01.92.

Saken gjelder søknad om tillatelse til ombygging av tørkelem mellom bakgårdene til Øvre Møllenberg gt 55 og 53 til oppholdsrom.

Arbeidene omfatter isolasjon og utskifting av vinduer i yttervegger, oppsetting av ny, brannklassifisert, vegg i eiendomsskille, riving av eksisterende bjelkelag med trapp i dette volumet og bygging av nye etasjeskillere her. Eksisterende bodplass i dette volumet erstattes med nye boder i kjeller.

Saken sendes Brannvesenet til uttalelse, og eventuelle pålegg derfra må tas til følge.

Fra en nabo i Wessels gt 24 er det innkommet en merknad til nabovarslet i denne saken. Merknaden gjelder imidlertid ikke forhold som har tilknytning til den foreliggende søknaden og er denne uvedkommende.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det er vilkår for godkjenningen at alle utvendige arbeider, vinduer med innsetting og belistning, panelflikk og overflatebehandling gjøres som nøye kopi av det gamle.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

Byggesakskontoret
Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07-546375/546381
Telefax: 07-546705

TRONDHEIM KOMMUNE

DB 446/92

AVDELING BYUTVIKLING

- Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune."

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes branntekniske regelverk for rehabilitering og ombygging.

C2 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.

C3 Saken er sendt Brannsjefkontoret til uttalelse, og evt. pålegg derfra må tas til følge.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før arealene tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Kopi av dette vedtak sendes til:
- J. Richard Stokbak Sciaba, Wessels gt 24
- Brannvesenet

BYGGESAKSKONTORET 12.05.92.

Kåre Rypdal
bygningssjef

Halldor S. Amundsen
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 7004 TRONDHEIM Tlf.: 07-546375/546381 Telefax: 07-546705

92011481/TXTBDB92 side 2

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: HENV-26/80293-2

EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

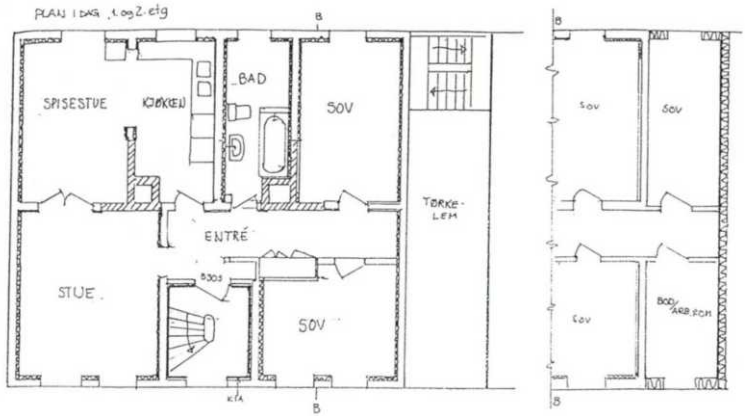
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson hos hovedmottaker	Dato
Bente Svendsen	HENV-26/80293 oppgis ved alle henvendelser	Even Husby	11.02.2026

Øvre Møllenberg gate 55B, svar på henvendelse om godkjent planløsning for 1. etasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/15/0/0
Bygningsnummer:	182137251
Innsender:	EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

Vi viser til deres henvendelse vedrørende godkjent situasjon i 1. etasje i Øvre Møllenberg gate 55B. Byggesakskontoret kan ikke finne dokumentasjon på at sammenslåing av to boenheter til en boenhet i 1. etasje er omsøkt og godkjent. I forbindelse med søknad om utbygging på tørkelem fra 1992 kommer det imidlertid tydelig frem, både i søknadstekst og på plantegninger, at de to boenhetene i 1. etasje er slått sammen til en boenhet. Siden kommunen la til grunn plantegningene med en boenhet i 1. etasje i byggesaken fra 1992, samt at det er usikkert når boenhetene ble slått sammen og om det var søknads-/meldepliktig på gjennomføringstidspunktet, mener Byggesakskontoret at vi må anse situasjonen med en boenhet i 1. etasje i Møllenberg gate 55B som sist godkjente situasjon, jf. plantegning som vist under.



Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	HENV-26/80293	11.02.2026

Henvendelser kan gjøres til Bente Svendsen som kan treffes på telefon 47 60 41 24. Vennligst oppgi saksnummer HENV-26/80293 ved alle henvendelser.

Informasjon til mottakere av dette brevet
Hvem som er mottaker, ser du i mottakerlista nedenfor. Hvis du er hovedmottaker så forventer vi normalt et svar på brevet fra deg/dere. Unntaket er hvis du er søker på en byggesak og vi sender deg en orientering om byutviklingsutvalgets vedtak. Som kopimottaker har du fått brevet til informasjon og vi forventer normalt ingen respons fra deg/dere.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakerliste:
Hovedmottaker: EIENDOMSMEGLER 1 MIDT-NORGE AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55

Tid: Tirsdag 20.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Hos Are Sæterbakken Kvikstadhagen, Øvre Møllenberg gate 55B, leilighet H0101

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. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

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

4.1 Varamedlem for 1 år

På valg: Elin Øvretveit

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.

14.05.2025
Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55 tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Hos Are Sæterbakken Kvikstadhagen, Øvre Møllenberg gate 55B, leilighet H0101.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Are Sæterbakken Kvikstadhagen foreslås.

Vedtak:
Are Sæterbakken Kvikstadhagen velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Are Sæterbakken Kvikstadhagen foreslås.

Vedtak:
Are Sæterbakken Kvikstadhagen velges til sekretær.

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

Martin Andersen Olsen foreslås.

Vedtak:
Martin Andersen Olsen velges til protokollvitne.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 4

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 4

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

Regnskap fremlagt.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Årsresultat fremlagt.

Vedtak:

Årsresultat disponeres i henhold til fastsatt resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen fremlagt.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble godkjent.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrehonorar på 30.000 kr. legges frem for generalforsamlingen. Honoraret fordeler seg følgende:

Styreleder: 15.000 kr.

Styremedlem: 7.500 kr.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr. 30.000. Honoraret fordeler seg følgende:

Styreleder: 15.000

Styremedlem: 7.500

4. Valg

4.1 Varamedlem for 1 år

På valg: Elin Øvretveit

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Protokoll for Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Are Sæterbakken Kvikstadhagen (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Are Sæterbakken Kvikstadhagen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Martin Andersen Olsen (sign.)	23.05.2025

Vedtekter

for Borettslaget Øvre Møllenberggt. 55 org nr 962 114 075

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.06.1973, endret den 08.06.2005 (ikrafttredelse 15.08.2005), 16.03.2010, 06.05.2018 og 23.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Øvre Møllenberggt. 55 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

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) 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 borettslaget 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.

(6) Ved salg skal nøkler utleveres ny andelseier via styret. Styret fører oversikt over antall nøkler. Styret kvitterer for innlevering og ny andelseier kvitterer for utlevering.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(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.

(4) Ved sammenslåing av leiligheter reduseres antall andeler i borettslaget, slik at sammenslått leilighet tilsvarer en andel. Antall andeler er lik antall leiligheter.

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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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 og har plikt til å ta i bruk boligen som egen bolig.

(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) 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. Søknad om å overlate bruken til andre må fremmes for styret for et bestemt tidsrom. Styret kan bare avslå dersom det foreligger saklig grunn.

(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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold 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) Det presiseres at leietakere ikke har adgang til å framleie andelsenhet til en tredjepart (lagt til av ekstraordinær generalforsamling 16.03.2010).

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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(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) Dugnad kan være et middel for å skape sosial kontakt, trivsel og et godt bomiljø. Dugnad kan også være en måte å få utført vedlikeholdsoppgaver på en økonomisk måte.
Dugnader kan avtales på husmøtene. Alle beboere i borettslaget oppfordres til å bidra.
Avtaler om større dugnadsoppgaver der dugnadsinnsatsen er viktig for borettslagets økonomi, skal avtales i generalforsamling (ordinær eller

ekstraordinær). Det er da dugnadsplikt for alle borettshavere, og dugnadsinnsatsen er i prinsippet en del av husleia.

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 styreleder og to 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.

(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.

(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.

9-8 Husmøte
Styret innkaller til husmøte så ofte som driften av borettslaget gjør det nødvendig. Husmøte er rådgivende organ for styret.

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
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		354 552	554 759	354 561	378 965
Felleskostnader kapitaldel		285 036	0	285 049	277 202
Tillegg elektroniske fellesavtaler		83 160	82 440	83 160	89 400
Andre driftsinntekter	1	843	0	0	0
Sum driftsinntekter		**723 591**	**637 199**	**722 770**	**745 567**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar		-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-52 696	-50 951	-52 700	-54 440
Eksterne honorar	3	-6 695	-6 022	-7 000	-6 875
Drifts- og serviceavtaler	4	-21 278	-9 624	-7 400	-13 900
Løpende vedlikehold	5	-19 694	-17 332	-11 500	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	-16 363	-30 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-84 105	-79 516	-83 160	-89 400
Forsikring		-62 912	-58 674	-64 850	-72 190
Kommunale tjenester og renovasjon		-85 295	-62 800	-65 500	-77 850
Eiendomsavgifter		-45 836	-44 972	-47 250	-48 150
Energi, felles		-17 550	-13 895	-14 700	-17 650
Andre driftsutgifter	6	-2 128	-4 007	-5 700	-6 100
Sum driftskostnader		**-432 419**	**-398 386**	**-423 990**	**-465 785**
DRIFTSRESULTAT		**291 171**	**238 813**	**298 780**	**279 782**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 292	3 710	2 000	3 000
Finanskostnader		-226 396	-190 356	-235 833	-222 594
Netto finansposter		**-222 104**	**-186 646**	**-233 833**	**-219 594**
Resultat før skattekostnad		**69 067**	**52 166**	**64 947**	**60 188**
Ordinært resultat etter skatt		69 067	52 166	64 947	60 188
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**69 067**	**52 166**	**64 947**	**60 188**
Disponering av totalresultat:		69 067	52 166	64 947	60 188
Reduksjon av udekket tap		69 067	52 166	0	0

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG GATE 55 VEDTATT AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.05.2008

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Da det er ekstra lytt i Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55 oppfordres alle beboere til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Fra mandag til torsdag, samt søndag skal det være stille kl 23:00. På fredag, lørdag og natt til offentlig helligdag skal det være stille kl 01:00.

Ved spesielle anledninger som kan medføre høyt lydnivå, som for eksempel fest, skal de andre beboerne i borettslaget varsles senest ett døgn i forveien ved oppheng av nabovarsel ved utgangsdørene. Samtidig skal det være stille henholdsvis kl 23:00 og 01:00 som omtalt ovenfor.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende, samt endring av inneareal.

4. Fellesarealer

BRL Ø. Møllenberg 55 kjøper ingen vaktmester – eller renholdstjenester, og beboerne selv må stå for daglig vedlikehold og renhold av borettslagets fellesarealer. Generelt oppfordres beboerne til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Hver andelseier plikter å orientere seg om når en har ansvarsuke for borettslagets utearealer. Det forventes at andelseier eller den han/hun utnevner utfører en eller annen form for utearbeid i løpet av ansvarsuken. Like ens skal alle andelseiere se til at det utføres trappevask etter oppsatt vaskeliste.

Kun husholdningsavfall og restavfall skal kastes i borettslagets egne søppelkasser. Glass, papp, plast og metall kastes i containeren for kildesortering som står plassert i neste kvartal i Øvre Møllenberg gate. Spesialavfall (som maling, lakk, batteri etc.) plasseres i røde beholdere som står plassert i borettslagets kjellere.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Borettslagets grill står til disposisjon for alle beboere i borettslaget. Grillen skal rengjøres ordentlig umiddelbart etter bruk.

5. Kjøring og parkering
Borettslagets parkeringsplass skal ikke brukes som fast parkeringsplass.

6. Dyrehold
Dersom man ønsker å ha dyr i borettslaget, skal man søke styret for godkjenning.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg: Regler for og søknad om tillatelse til å holde dyr.

Til styret i
Borettslaget Øvre Møllenberg gate 55

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede søker herved om å holde .....
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde vedtatte ordensregler.

ERKLÆRING

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er inneforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere.
   Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å foreta.

Trondheim, /

_____
Andelseiers underskrift

R 229. St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 55B 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

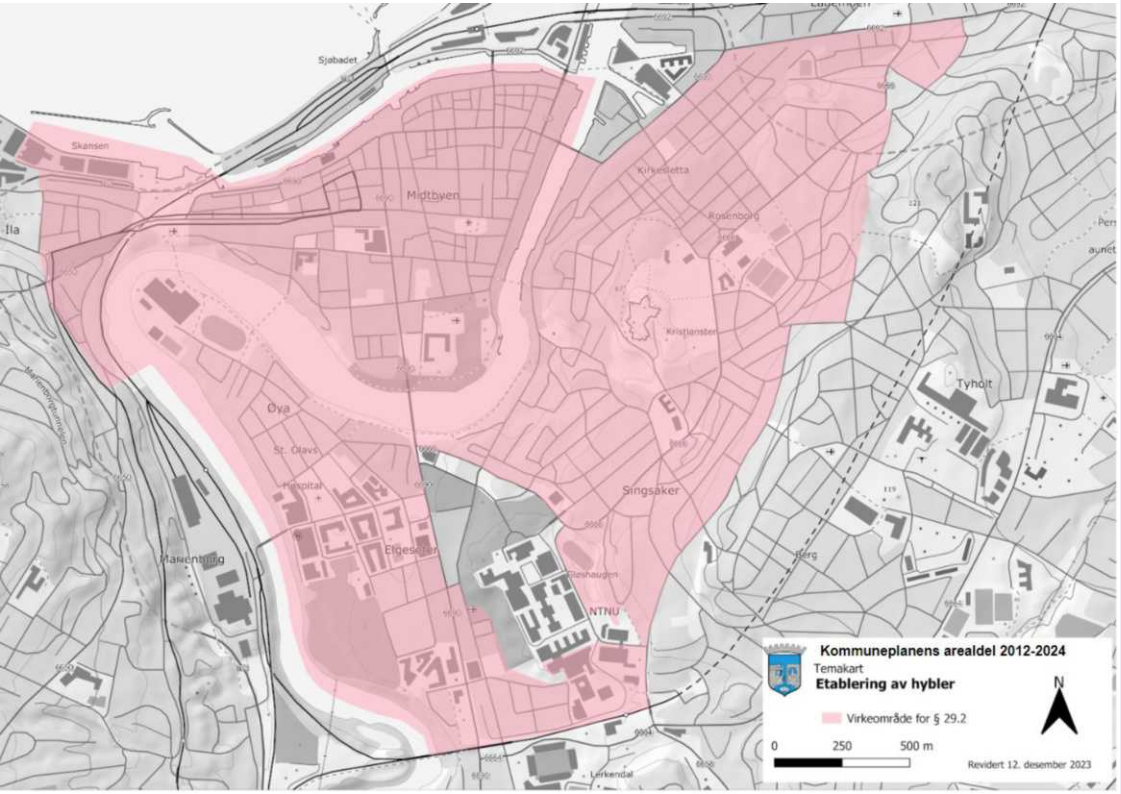
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 55B 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn

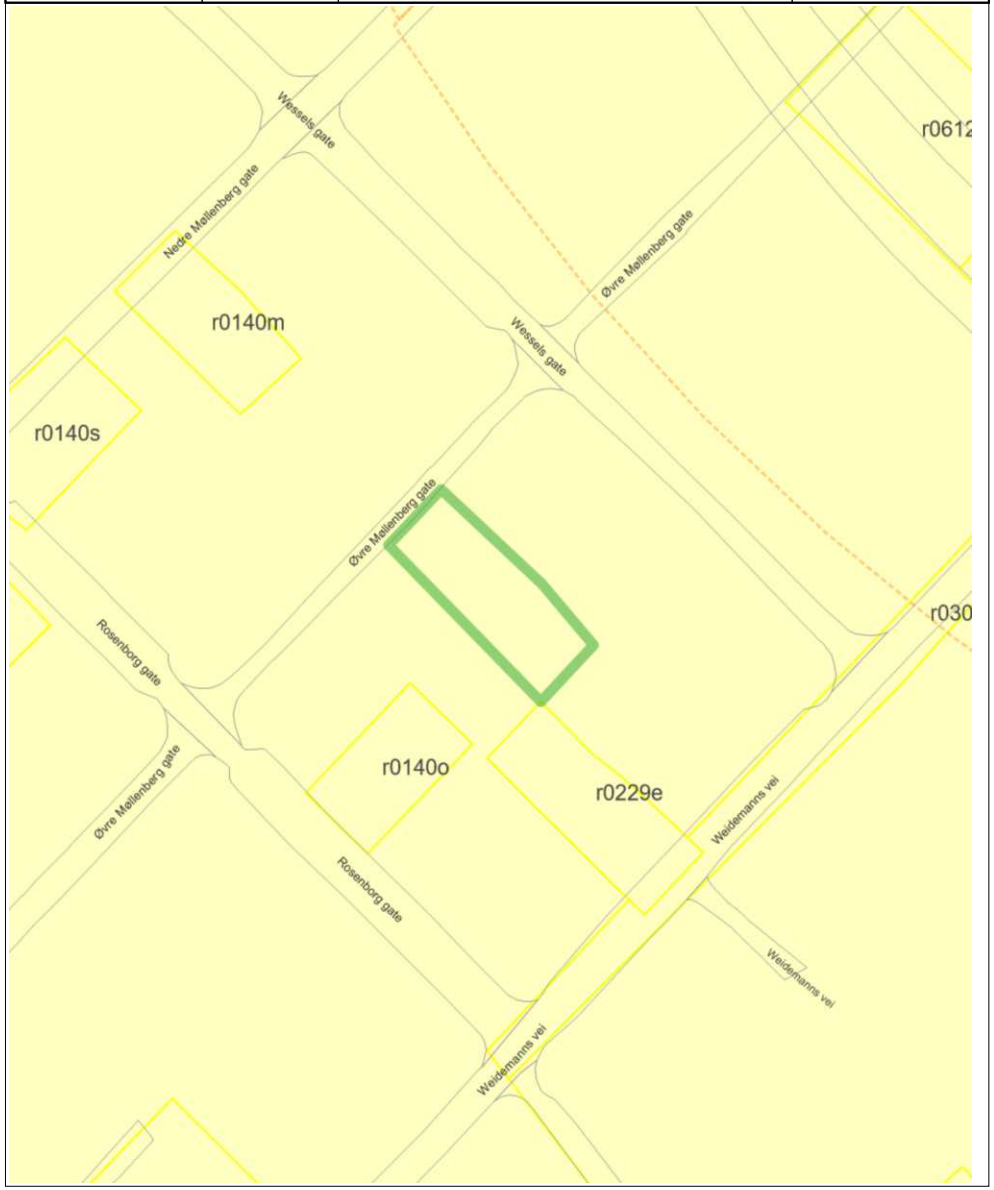


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Møllenberg gate 55B 7043 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

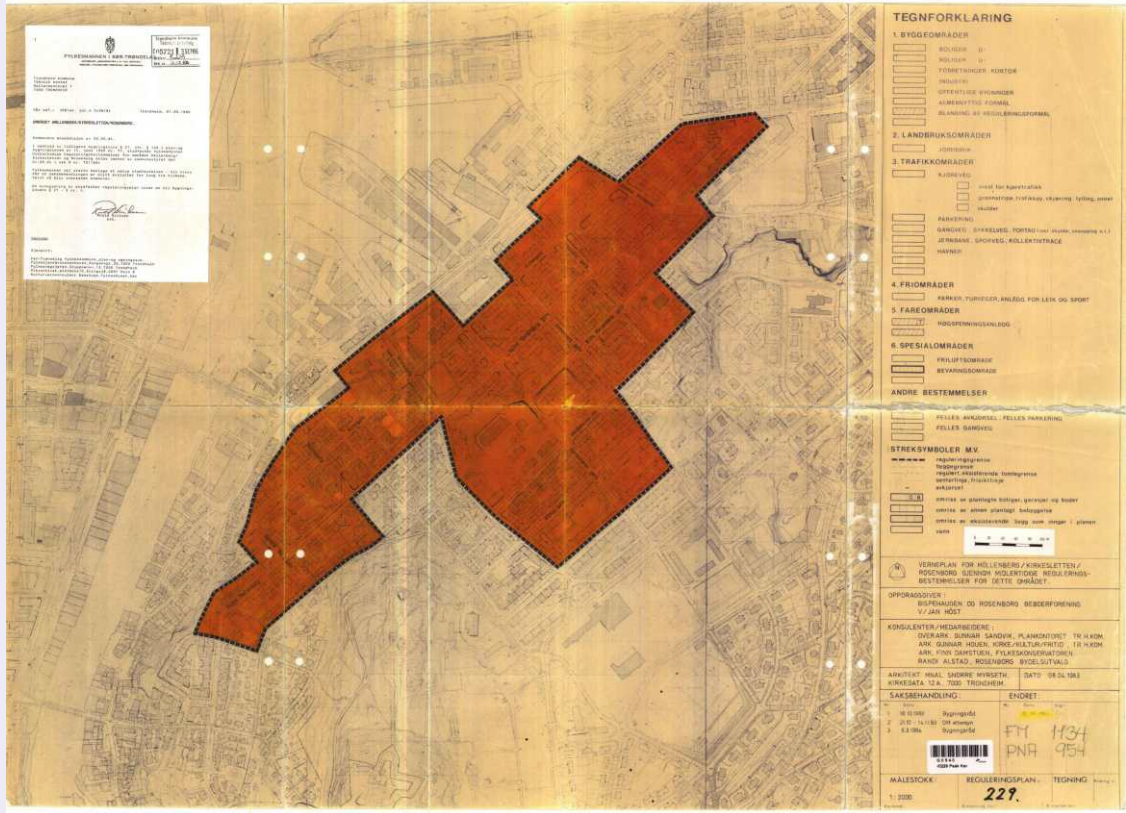
Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

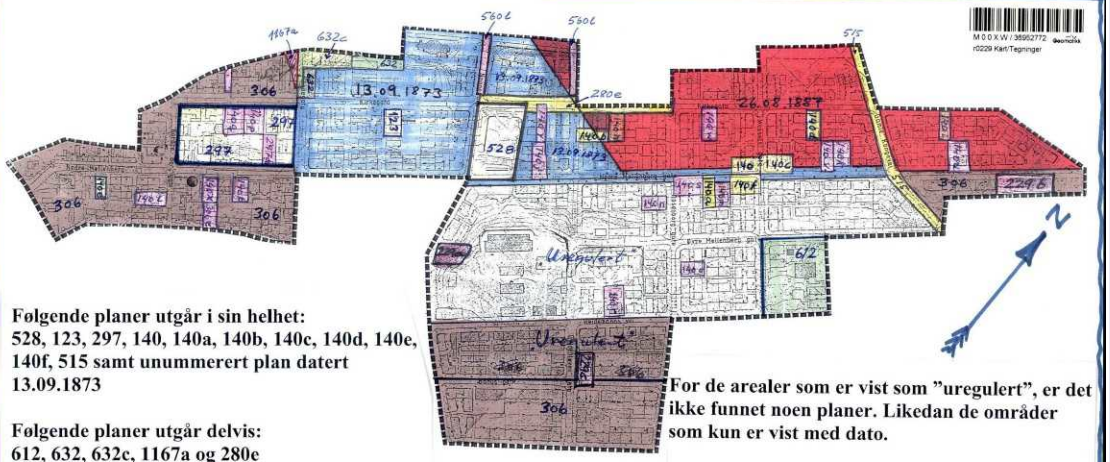


Plan 229, stadfestet 01.09.1986

Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

NB!!
Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.

Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.



Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e

For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.

Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250330 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Øvre Møllenberg gate 55B, 7043 Trondheim.
Andelsnr. 5 i BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERGG 55, org.nr. 962114075, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34250330
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.02.2026

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no