

Velkommen til

Vestre Moholt-tun 13, 7050 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vestre Moholt-tun 13
7050 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 399 303,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 969,-

BRA/BRA-i	103 / 89 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1967
Etasje	3. etasje

Energimerke G

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.myhrvold.hansen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestre Moholt-tun 13, 7050 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 262 i Moholt Borettslag, org.nr. 948721414, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 399 303,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 406 203,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 969,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad driftsdel: kr. 4 462,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 428,-
- Vasking fellesareal: kr. 79,-

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

Sikringsordning
Boligselskapet er med i sikringsordning.

Ansvar for felleskostnader i borettslag: 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

Areal
BRA - i: 89 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 103 m²
TBA: 8 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 bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette

Boligtype
Leilighet

Etasje
3. etasje

Parkering
Det medfølger ikke egen parkeringsplass, men det er gratis parkering for beboere i borettslaget - på oppstillingsplasser like utenfor bygget. "Førstemann til mølla"- prinsippet.

Moholt Borettslaget har 18 garasjer i rekke, samt en god del ladeplasser for elbil og parkeringsplasser med strømuttak for motorvarmere. Det må søkes om disse plassene til styret, ved ønske om slik plass.

Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av styret i borettslaget. Ledige garasjer annonseres v/oppslag i borettslaget, og søknad sendes styret som tildeler etter sammenhengende botid i boligselskapet. Det betales innskudd både for garasje- og motorvarmerplass/ladeplass i Moholt Borettslag. Ved tildeling betales også omkostninger til TOBB.

Borettslagets eiendom
Gnr. 53, Bnr. 82, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 49 532 m².

Tomten til borettslaget oppleves som romslig - med god "luft" og avstand mellom blokkene. Internveier mellom blokkene, samt store grøntområder/hage med trær og prydbusker. Borettslaget har også lekeplasser for de små, samt et større område for som er avsatt til parkeringsplasser.

Byggeår
1967 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
3. etasje: Gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 3 soverom.

Eksternt bruksareal:
3.etasje: Bod
Kjeller: Bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Gang (5,7m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller og oppheng. Porttelefon.

Bad (5,8m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank. Avtrekk via elektrisk vifte.

Toalettrom (1,3m²):
Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Stue (32,6m²):
Parkett på gulv. Malt strie og malte plater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak tele. Utgang til balkong.

Kjøkken (12,5m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap med vanntilkobling. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper under oppvaskbenken. Mekanisk avtrekk via skapmontert ventilator.

Soverom (10,5m²):
Parkett på gulv. Malte plater og malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe med innredning. Røykvarsler.

Soverom (7,6m²):
Laminat på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (7,6m²):
Limt belegg på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Røykvarsler.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og solrikt boligområde på Moholt. Området er rolig og fredelig, omkranset med pent opparbeidede grøntområder, lekeplasser og internveier, skjermet for gjennomkjøring og trafikkstøy. Barnevennlig boligområde, med kort vei til blant annet barnehager, barne- og ungdomsskole og idrettsplasser.

Kort vei til "alt":
Fra eiendommen er det kort vei til blant annet dagligvarebutikker, sentrum, NTNU Gløshaugen, NTNU Dragvoll, Handelshøyskolen, SINTEF og St. Olavs Hospital. Videre er det gangavstand til Estenstadmarka med flotte turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. God offentlig kommunikasjon i området med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum - kun en liten rusletur unna leiligheten. Holde plass for metrobuss ved Moholt studentby.

Skolekrets:
Leiligheten sokner til Hoeggen ungdomsskole og Åsvang barneskole. Hoeggen befinner seg 3 km unna, og Åsvang ligger 1,4 km unna som utgjør en gåtur på ca. 15 min. Voll Gård ligger like ved Åsvang skole og er et yndet sted for store og små.

Diverse avstander:
- Under 5 minutters gange til flere dagligvarebutikker deriblant Rema 1000, søndagsåpen Bunnpris og Kiwi,
Dolly Dimples, Bohus, Esso, Hattrem kjøreskole.
- Det ligger tre treningssentre i nærheten TrenHer, FitnessPoint og 3T.
- Ca. 5 min å kjøre til Valentinlyst senteret med blant annet Vinmonopol, tannelege, lege, Melhus bakeri, Fresh Fitness(treningssenter), bokhandel, frisør, kiropraktor, matbutikk med ferskvaredisk og apotek for å nevne noe.
- Vegamot ligger ca. 10 minutters gange unna, med blant annet apotek, kiropraktor, legesenter, Moholt innendørs golf-simulator, dagligvare og andre servicefunksjoner.
- Eberg kunsgress og Eberg barnehager ligger ca. 4 minutters kjøretur unna.
- Ca. 5 min kjøretur til NTNU Dragvoll.
- Ca. 6 min kjøretur til NTNU Gløshaugen og Dødens dal.
- Estenstadmarka ligger ca. 7 minutters kjøretur unna, med sitt helårs turterreng.
- Lerkendal ligger ca. 5 minutters kjøretur unna.

Kort om borettslaget:
Moholt borettslag består av totalt 276 leiligheter, fordelt på Østre og Vestre Moholt-tun. Blokkene er i 3 etasjer, med teglsteinskledning, og har en blanding av 2- og 4-roms leiligheter på henholdsvis ca. 43 og 88 kvm. Borettslaget gjennomgikk en omfattende rehabilitering på begynnelsen av 90-tallet. De første beboerne flyttet inn i 1968 og flere fra denne tiden bor fortsatt her. I dag består borettslaget av en god blanding av pensjonister, studenter, barnefamilier og yngre par, der spesielt 2-roms leilighetene er populære blant folk i etableringsfasen.

Adkomst
Ta av fra omkjøringsveien mot Moholt - skiltet mot Moholt. Før første rundkjøring (i Jonsvannsveien) svinger man inn til venstre - inn på Moholtsvingen. Følg deretter skilting til Vestre Moholt-tun 13.

Det vil bli satt ut visningsskilt i regi av EiendomsMegler1 ved annosert fellesvisning.

Byggemåte
Boligblokk oppført i 3 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Grunnmur, etasjeskillere og hovedkonstruksjon er oppført i betong. Yttervegger/fasader er forblendet med teglstein. Taket er flatt og tekket med takmembran eller lignende. Vinduer av PVC og tre med 2-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 14.03.1967.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på fasadeendring fra 25.03.1991

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
- Elektrisk. Panelovner og varmekabler i gulv på bad.

- Periodisk avtrekk

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia

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

Radon
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til bl.a. nåværende tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012 -2024 (21.03.2013).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:
- R1056a med navn "Moholt Østre og Moholt Lille (21.12.1966)". Vedtatt 21.12.1966

Vi gjør oppmerksom på at det eksisterer planforslag på et område som berører eiendommen.

Dette gjelder plan:
- r20230039 med plan-navn "Del av studentbyen på Moholt, del av gnr/bnr 54/52 og 54/80"
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av eksisterende studentboliger på/rund Moholt studentby. Det planlegges 12 punkthus med ca. 800 studentboliger.

Samt plan:
- r20210044 med plannavn "Cecilie Løvøs veg 14 og Moholtsvingen 36".
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i fem leilighetsbygg med ca. 75 boliger i variert størrelse, med tilhørende utomhusanlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Andel felles formue
kr 87 759,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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
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
Jon Ove Kulsetås , John Kulsetås, Eva K. Håndlykken og Ole Kirsten Kulsetås. Boligen selges via Jon Ove Kulsetås iht. fullmakt.

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
Megler sin kommentar til areal:
- Opprinnelig bad og vaskerom er i dag blitt omgjort til et større bad. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Regnskap for Borettslaget ved utgangen av 2023:
- Årsresultatet viser et overskudd på kr 4 367 493,-
- Sum egenkapital 85 044 429,-
- Disponible midler i periodens slutt 19 850 750,-

Vaktmester: Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma.
Renhold: Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

Dyrehold:
Styret i borettslaget må søkes om husdyrhold. Det er kun tillatt med én hund eller én katt (og kun innekatt) per leilighet, og underskrift fra samtlige naboer i oppgangen må innhentes før styret innvilger søknaden. Hunder skal alltid holdes i bånd og være under oppsyn, og ekskrementer må plukkes. Nærmere regler og søknadsskjema finnes på borettslagets nettside.

Salg via fullmektig:
Det opplyses om at boligen selges via fullmektig, og fullmektigen har ikke førstehåndkunnskap til boligen. Fullmektig har heller ikke bebodd boligen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % 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).
Standard markedspakke kr 20 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, samt visninger. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 24-04-2025.

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:
Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk under dusjkabinett

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Vinduer - skadet
Utvendig - Balkong
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Våtrom - 3. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom - 3. Etasje - Toalettrom - Ventilasjon

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Skyvedør
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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 datert 19.10.1966. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig bad og vaskerom er slått sammen til ett rom (bad/vaskerom).

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. Tegn til fukt på et soverom
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Ildsted fjernet av tidligere eier

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

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
- Tilstandsrapport datert 05.05.2025
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 14.03.1967
- Godkjente og byggemeldte tegninger på fasadeendring fra 25.03.1991
- Styrets årsmelding for 2023
- Regnskap
- Innkalling til ordinær generalforsamling
- Protokoll Moholt Borettslag datert 23.05.2024
- Vedtekter for Moholt Borettslag datert 30.06.2020
- Ordensregler/ House Rules
- Generell informasjon om Moholt Borettslag
- 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.

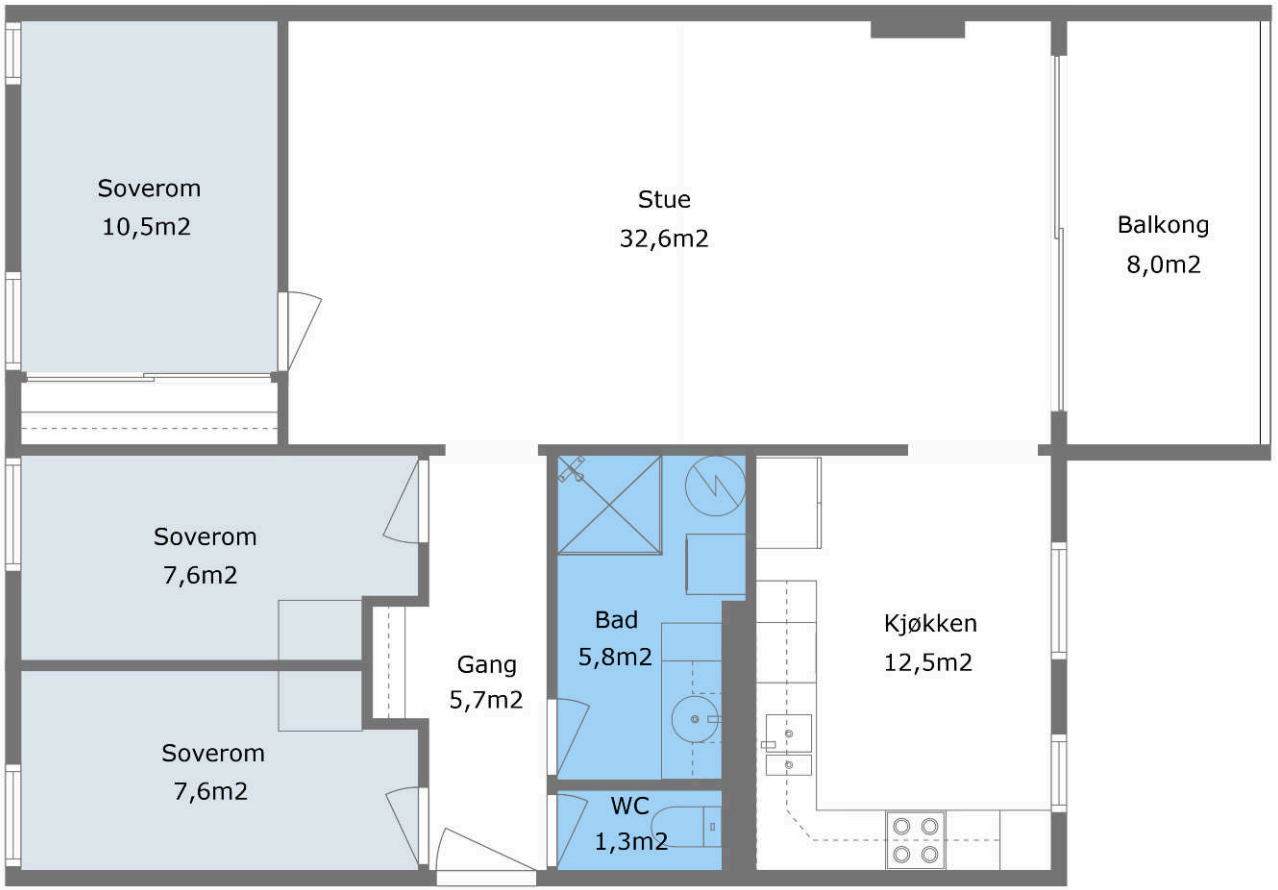
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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.myhrvold.hansen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Org.nr. 936159419
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.
















Bohus






































32111
32114

VESTRE MOHOLT-TUN 13

Nabolaget Moholt allé/Moholttunet - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Moholt Storsenter Linje 12, 113	**5 min** 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**6 min** 3.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**12 min** 9.2 km
Trondheim Værnes	**27 min**

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	**14 min** 1.2 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	**16 min** 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	**21 min** 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	**19 min** 1.6 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**5 min** 3.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**19 min** 1.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	**9 min** 4.4 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

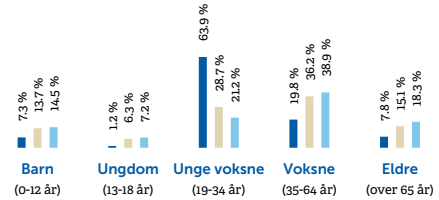
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moholt allé/Moholttunet	993	1 151
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sit Moholt studentbarnehage (0-5 år) 182 barn	**7 min** 0.6 km
Frydenberg barnehage (2-5 år) 29 barn	**10 min** 0.8 km
Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Moholt PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	**6 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

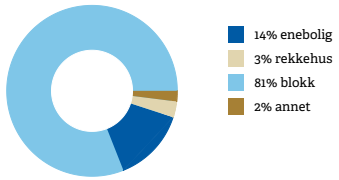
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Moholt studentby - treningssenter Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Nedre Steinan - KGB 5èr Fotball	**13 min** 1.1 km
TrenHer Moholt	**6 min**
Fitnesspoint Moholt	**7 min**

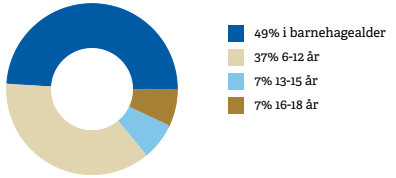
BOLIGMASSE



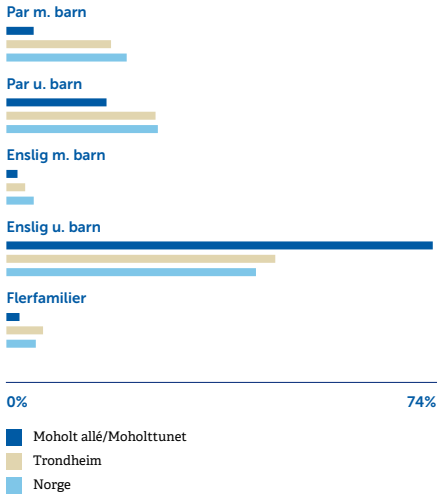
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	**5 min**
Apotek 1 Moholt	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



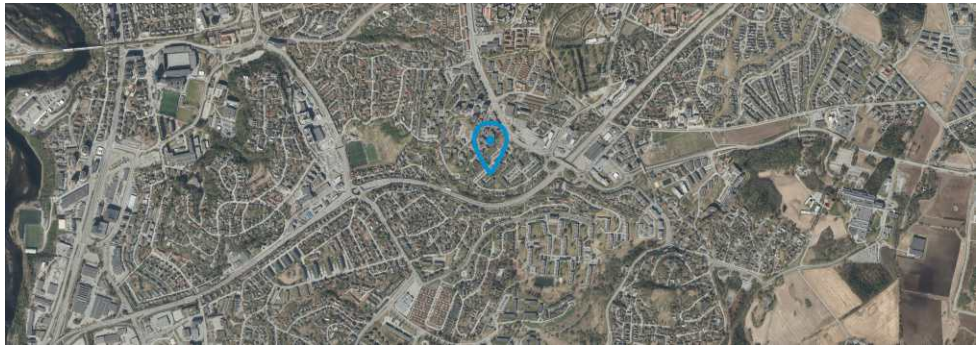
FAMILIESAMMENSETNING

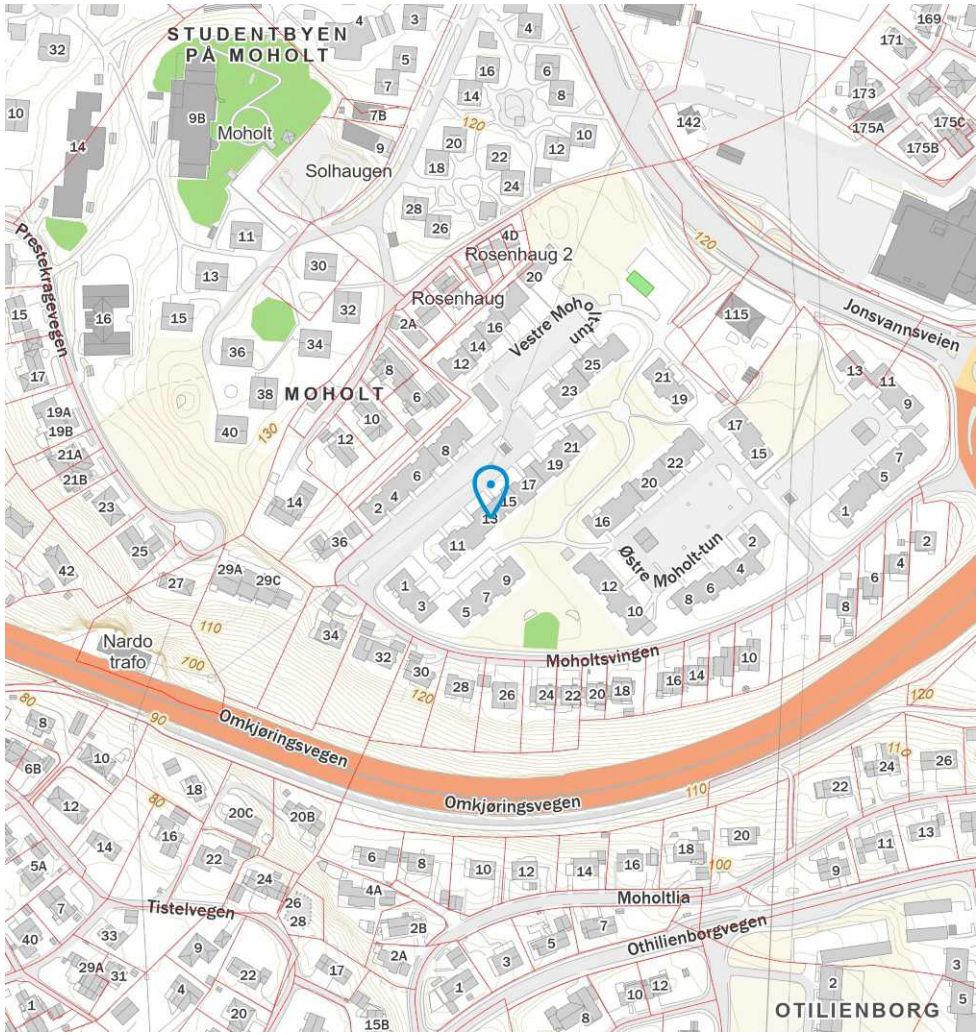


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**14%**	**33%**
Ikke gift	**80%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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 10.04.2025 Kulsetås, Jon Ove

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

Jon Ove Kulsetås

Boligen

Vestre Moholt-tun 13
7050 TRONDHEIM

5001-53/82/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tegn til fukt på et soverom

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Ildsted fjernet av tidligere eier

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 53, bnr. 82
Andelsnummer 262

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



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1279 **Referansenummer:** UU1082

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

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

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

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 3 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Grunnmur, etasjeskillere og hovedkonstruksjon er oppført i betong. Yttervegger/fasader er forblendet med teglstein. Taket er flatt og tekket med takmembran eller lignende. Vinduer av PVC og tre med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gang (5,7m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Veggmonterte hyller og oppheng. Porttelefon.

Stue (32,6m²): Parkett på gulv. Malt strie og malte plater på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak tele. Utgang til balkong.

Soverom (10,5m²): Parkett på gulv. Malte plater og malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe med innredning. Røykvarsler.

Soverom (7,6m²): Laminat på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Plassbygd garderobeskap.

Soverom (7,6m²): Limt belegg på gulv. Malt strie og malt trepanel på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Plassbygd garderobeskap. Røykvarsler.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,8m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank. Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (12,5m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap med vanntilkobling. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper under oppvaskbenken. Mekanisk avtrekk via skapmontert ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,3m²): Flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Porttelefon.
Varmtvannstank.
Sikringsskap.
Automatisk lekkasjestopper.
Uttak tele.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

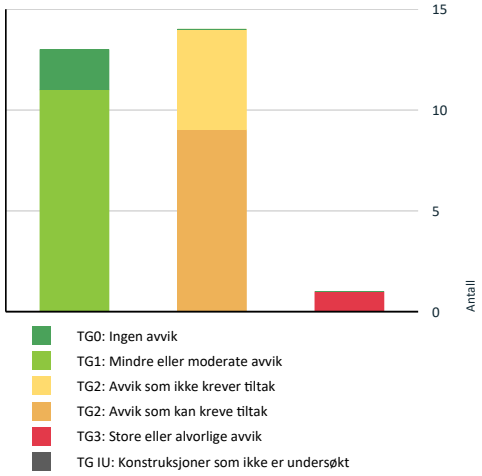
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger datert 19.10.1966. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig bad og vaskerom er slått sammen til ett rom (bad/vaskerom).

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 opplysning søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

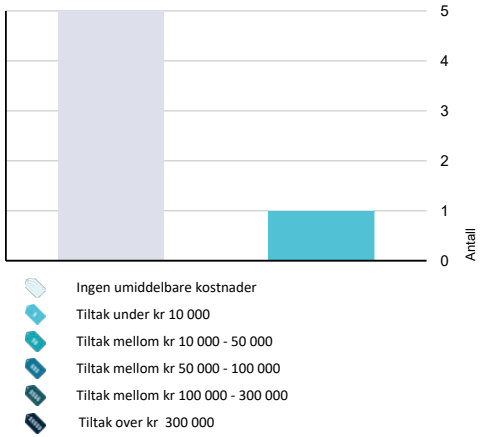
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. 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.

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

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk under dusjkabinett** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - skadet** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Skyvedør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

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
Bygget er jevnlig og normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer på soverom i plast/PVC eller lignende materiale med 2-lags isolerglass.

TG 2 Vinduer - skadet

Vinduer på soverom i plast/PVC eller lignende materiale med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svellingsskader og oppsprukket trevirke i nedre del av foringer på to soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påvist forhøyde fuktverdier ved stikkmålinger med pigger i treverket. For å få tilstandsgrad 0/1 må foringer skiftes ut. Samtidig må utvendig tetting vurderes da skadene sannsynligvis stammer fra inndriv. Samtidig anbefales det videre undersøke av tilliggende konstruksjon i forbindelse med utbedring.

Vinduer m/omramminger utvendig er normalt borettslagets ansvar, så det anbefales å kontakte styret for videre informasjon om utbedring.



TG 2 Skyvedør

Tilstandsrapport

Leiligheten har skyvedør og fastkarmsvindu i malt tre mot balkong.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på tettelister, pakninger og glass med fare for punktering. TG 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, pakninger og tettelister har usikker eller kort restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet forhold som tilsier at det er behov for strakstiltak, men vært obs på at dørens/vinduenes pakninger/tettelister kan ha redusert effekt med tanke på lufttetthet og varmetap.

Vinduer og balkongdør hører normalt under felles ansvar i borettslag. Vedlikehold/utskiftninger ligger da under borettslagets ansvar dersom ikke annet er beskrevet i vedtektene og spørsmål angående dette må da rettes direkte til styret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Entrédør

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikklaminert glatt utførelse. Døren er av nyere dato.

TG 2 Balkong

Balkong i betongkonstruksjon som er innfestet i vegglivet/skillevegger. Betonggulvet er malt. Skillevegger er pusset/malt og kledd med malt trepanel. Rekkverk i plast/PVC og
aluminium. Konstruksjonen er overbygd med overlyskuppel.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. I tillegg er tidligere overflatebehandling på gulv noe avflasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om å utbedre rekkverkshøyden til dagens krav, men av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å endre høyden til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter. Før eventuelle tiltak iverksettes må styret først kontaktes da det hører under borettslagets ansvar og føringer for utforming kan foreligge. Det anbefales å overflatebehandle gulvflaten på nytt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens overflater er noe oppgradert etter byggeår. Oppgraderinger er av varierende og ukjent alder.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje med hakk og sår, samt glipper i skjøter på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av overflater må påregnes, da spesielt på gulvflate i stue hvor sliping og lakkering anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue og i kjøkken. Det ble kun registrert mindre høydeforskjeller, som er innenfor det som er forventbart ut i fra type konstruksjon og alder, og som er under dagens krav til høydeforskjeller i hvert enkelt rom.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har pipe hvor det er tilgang til pipeløp i leiligheten. Det er ikke montert vedovn eller lignende ved befaring.

Dersom påkobling av ovn ønskes, må borettslaget/brannvesenet først kontaktes, da dette ligger under borettslagets ansvar og at det kan ligge føringer for montering.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Pipeløp hører under felles ansvar i borettslaget.

Det opplyses at det jevnlig er gjennomgang/inspeksjon av piper i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med malte karmer og glatte dørblader.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er av ukjent eldre dato og ble etablert før selgers eietid. Det foreligger ingen videre dokumentasjon på oppbygning av rommets skjulte konstruksjoner eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull etter tidligere veggmonterte installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull anbefales fagmessig tettet for å ivareta eller sikre rommets vanntetthet og for at fukt ikke skal trenge inn i tilliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i betong med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er registrert en høydeforskjell på 35mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ikke synlig membran smurt opp på rørstusser, noe som fører til usikker overgang med tanke på tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må overgangene rundt rørgjennomføringer utføres faglig. Membran må da føres minimum 25mm opp på rørstuss for at overgangen skal være tilfredstillende med tanke på vanntetthet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i støpejern fra byggeår. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

I tillegg registreres det rustangrep i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke registrert forhold som vil kreve strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må sluket og tettesjikt skiftes ut. Siden tettesjiktet ikke er tilsluttet sluket med klemring er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn mellom bakenforliggende konstruksjon og tettesjiktet ved høy vannstand. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående høyt i sluket. Ved en fremtidig oppgradering av rommet må sluket skiftes.

Ved skifte av sluk anbefales det å kontakte styret i borettslaget, da mange borettslag har støtteordning/refusjonsordning for skifte av sluk fra byggeår.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk under dusjkabinett

Det opplyses at det er et sluk plassert i gulv under dusjkabinettet. På grunn av hindret tilkomst da dusjkabinettet ikke har avtagbar sokkel er slukløsning og eventuelle tilslutninger ikke kontrollert. Basert på observasjoner gjort på synlig sluk er sannsynligvis sluket et støpejernssluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av dusjkabinettets utforming.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som tiltak må det etableres adkomstmulighet til sluket for jevnlig tilsyn og rengjøring. Nærmere undersøkelser av sluk og eventuelle tilslutninger anbefales for å kartlegge tilstand. Det gjøres på oppmerksom på at sluk må ha inspeksjonsmulighet/tilkomst for kontroll og rengjøring i henhold til NS3600 (forskrift).

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med overlys. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via elektrisk vifte på vegg som er tilkoblet byggets felles rørkanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elektrisk vifte er av eldre dato. I tillegg mangler det tilluftsvntilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak for elektrisk vifte, men på grunn av høy alder kan plutselige skader oppstå. Det er derfor påregnelig at viften må byttes ut innen rimelig tid. Det anbefales å etablere tilluft via spalte mellom dørblad og terskel for mer optimalt avtrekk ved dør i lukket stilling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg (fra gang) bak det som defineres som våtsone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes). Ved hulltaking og fuktmåling ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Skilleveggen er oppført med plast/dampsperre. Platene er da stengt mellom to damptette sjikt, noe som kan føre til magasinering av eventuell fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dampsperren må fjernes ved oppussing av rommet.





KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning og overflater er etablert før selgers eietid og er av ukjent dato.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie på vegger med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøle/fryseskap med vanntilkobling. Benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper under oppvaskbenken.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut i det fri via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med flislagt gulvflate. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Toalettrommet ventileres naturlig via ventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun naturlig avtrekk fra rommet. I tillegg mangler det tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres styrt avtrekk (elektrisk vifte eller lignende. Det anbefales også å etablere tilluft i form av spalte mellom dørterskel og dørblad, eventuelt utsparing i dørbladet. Dette vil gi bedre avtrekk når døren er i lukket stilling.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Stoppekran er påvist i oppvaskbenken og i byggets felles kjeller.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt (25år).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke funnet forhold med behov for strakstiltak. For å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Det vil være naturlig med utskiftninger av vannledninger i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt (25år)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Det vil være naturlig med utskiftninger av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert under kjøkkenbenken.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvannsforsyning via varmtvannsbereder på 194 liter som er plassert på veggmontert plate på badet. Avrenning fra sikkerhetsventilen er i rom med sluk.

Årstall: 2020 **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 automatsikringer/vippebrytere og strømmåler er plassert i felles trappegang.

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.
   1961 Det elektriske anlegget er etablert ved byggeår, men innmat i sikringsskapet er skiftet ut rundt 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
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 målerinstallasjon. Ellers er det ikke fremvist dokumentasjon på eventuelle arbeid.
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?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

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
    Det er gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Siden det foreligger lite informasjon om anlegget anbefales det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (da inkludert lovlighet) Dette kan gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller det lokale el-tilsynet.

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.

Leiligheten er utstyrt med lokale røykvarslere og slukkeapparat på 6kg.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

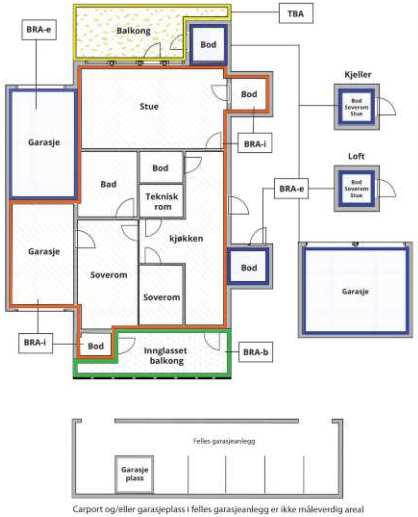
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	89	3		92	8
Kjeller		11		11	
SUM	**89**	**14**			**8**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, 3 soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken	Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger datert 19.10.1966. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig bad og vaskerom er slått sammen til ett rom (bad/vaskerom).

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 opplysning søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	89	14

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.4.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Jon Ove Kulsetås iht. fullmakt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	53	82		0	49532.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestre Moholt-tun 13

Hjemmelshaver
Moholt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/MOHOLT BORETTSLAG	948721414			Kulsetås Ragna Elisabet

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
262

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	10.04.2025	Egenerklæring er utfylt av fullmektig. Kjøper plikter å lese gjennom egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.04.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vestre Moholt-tun 13 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 53 - Bnr 82
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

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.

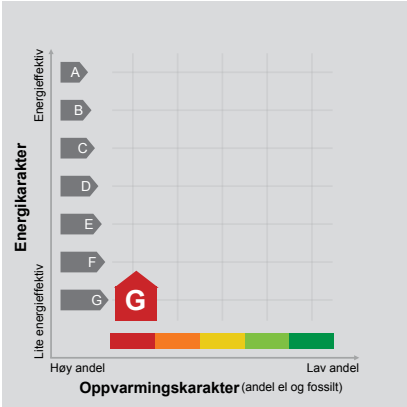
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Moholt-tun 13
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182318264
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-109659
Dato	23.04.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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/om-energiattesten/).

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 til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montering tetningslister

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

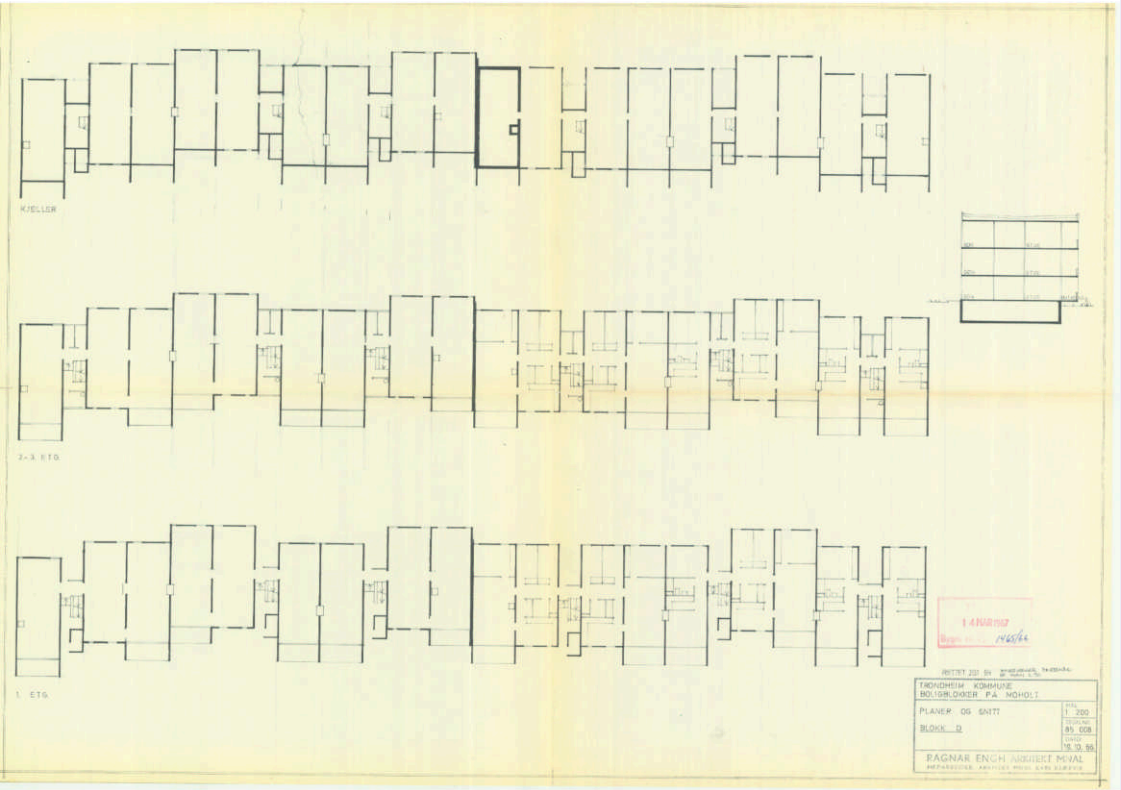
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 0735/91

hr
Sak nr.:
DB 0735/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
03.09.91	T/00992/91	Halldor S. Amundsen

G.NR. 00000 Br.NR. 0000 Byggested: VESTRE MOHOLT-TUN 1-27

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADEREHABILITERING.

BYGGHERRE: Moholt Borettslag c/o TOBB
ANMELDER : Enghs Arkitektkontor A/S

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 25.03.91.

Søknaden gjelder utvendig rehabilitering av blokkene på Moholt-tunet.

Arbeidet omfatter:

Betongflatene tenkes etterisolert og forblendet med tegl, mindre fasadepartier ellers kledt med utlektet, glatt plate. Plate - type/ -farge er ikke spesifisert, og bes forelagt Byggesakskontoret for godkjenning.

Teglen er tenkt gitt et geometrisk flatemønster, og det er tenkt to teglfarger på hver blokk. Eksisterende søppelrom ved inngangene fjernes, og gir plass for romsligere inngangsforhold. Inngangene overdekkes med baldakin av prefabrikerte betongelementer.

Det vil også bli utskifting av vinduer og vindusdørfelt og balkongrekkverk.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Vilkårene i "Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

DB 735/91

Trondheim kommune" skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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 igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg. Løsningen avklares med Renholdsverket.

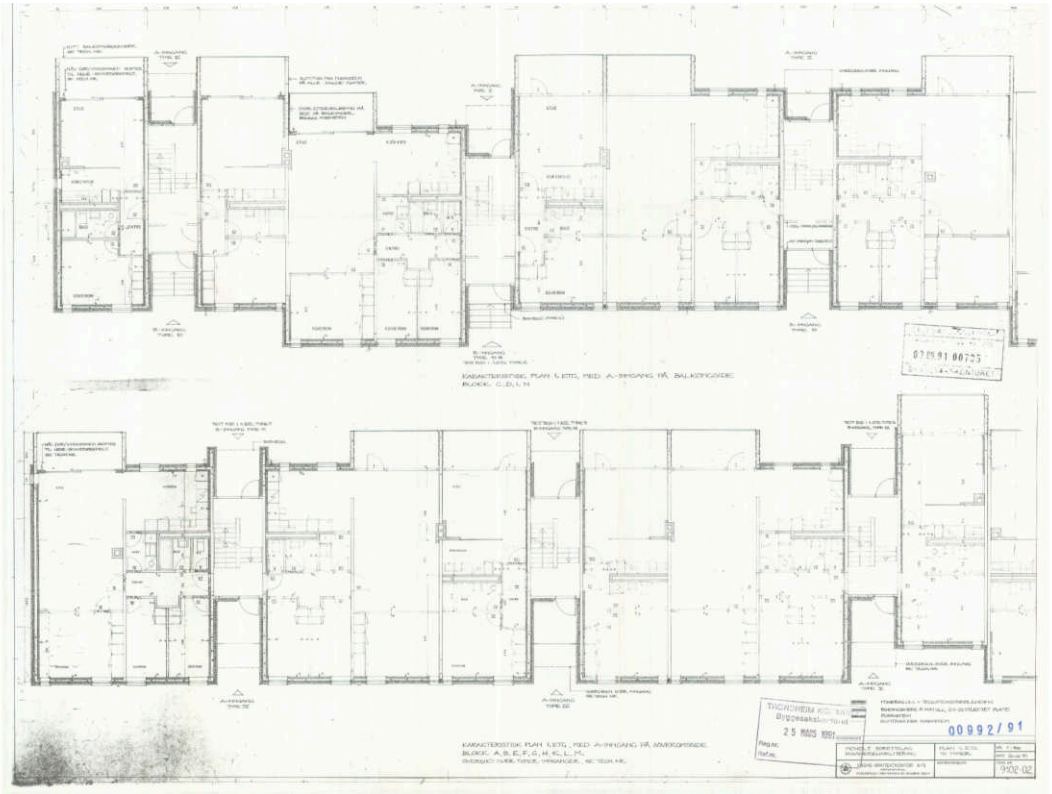
C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

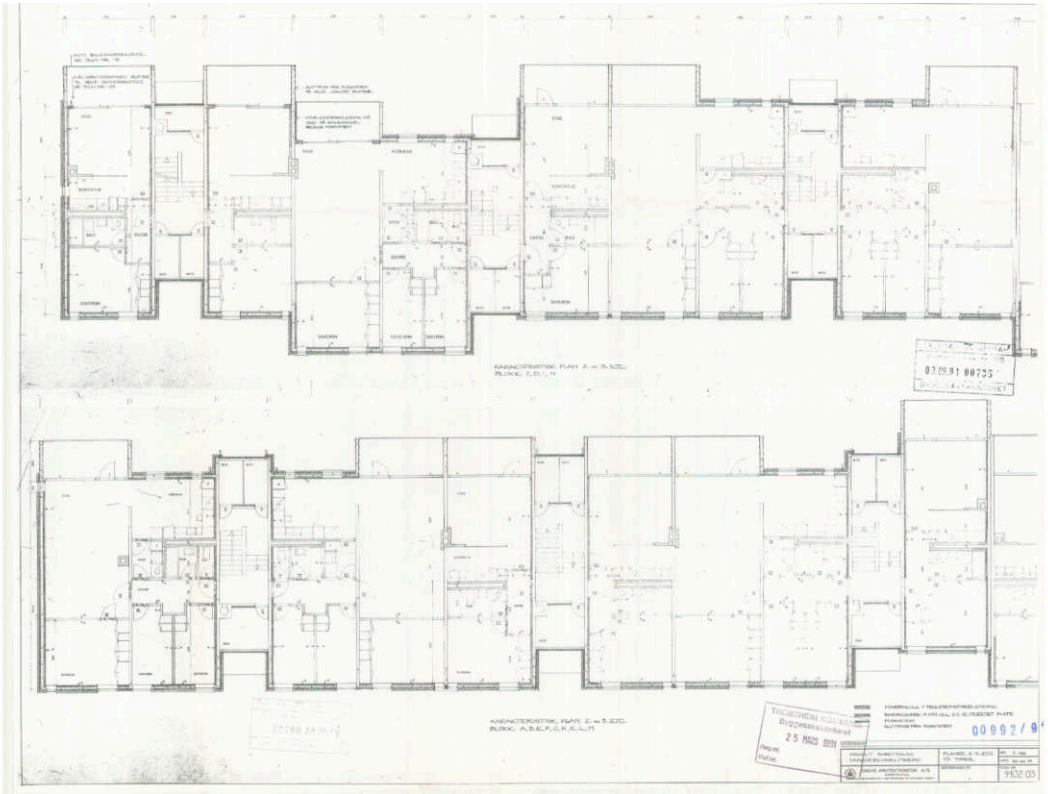
ANDRE VILKÅR:

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

6.000 177 T.K. 90.







Styrets årsmelding for 2023

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Moholt Borettslag for 2023

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tommy Robertsen Hagen
Nestleder, Maren Brathagen
Styremedlem, Knut Kristian Johnsen
Styremeldem, Kristoffer Fossland
Styremedlem, Wenche Wold
Varamedlem, Dag Ola Lien
Varamedlem uten tilgang til Portal, Wenche Lauritzen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Mathias Gregersen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Espen Krogh

Styremøter

Styret har i 2023 avholdt 11 møter og behandlet 117 saker

Flyttinger

I kalenderåret 2023 ble det registrert 24 overdragelser i borettslaget

Høyeste salgssum 2-roms: kr. 3 250 000,- x 2

Høyeste salgssum 4-roms: kr. 4 000 000,-

Økonomisk status

Vedlikehold:

Ut ifra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget tilstrekkelig til å opprettholde bygningens standard og kompensere for slitasje.

Utvikling av felleskostnader de siste 2 årene:

Felleskostnadene ble økt med 4 % fra 1.1.2023

Felleskostnadene ble økt med 5 % fra 1.1.2024

Årets resultat:

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 4 267 493 som er 2 925 176 mer enn budsjettert. Overskuddet overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør år. 31.12.2023 kr 85 044 429

Endring i disponible midler i 2023 ble kr. 3 462 478

Totale disponible midler pr. 31.12.2023 er kr. 19 850 750

Likestilling:

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene og både kvinner og menn oppfordres til å ta på seg verv i selskapet. Ved valg av medlemmer til styret tas det en nøytral rekruttering av kandidater.

Borettslagets bygningsmasse er for tiden forsikret hos Sparebank1/Fremtind, med polisenr: 20704495.

Styret vil fortsatt minne alle på viktigheten av å ha egen innboforsikring

Styrets arbeid i 2023

Ny avtale med Telia

Styret ble i høst enige med en ny 3-årig fellesavtale med Telia for TV- og bredbånd. Det store i denne avtalen er at det nå er større frihet rundt fordeling av inkluderte TV-poeng og Internett-hastighet.

Avtalen inkluderer også Telia sin nyeste ruter og mulighet for mesh-nettverk/rekkeviddeutvider. De som hadde slike fra Telia fra før skal ha fått fjernet kostnaden automatisk. Avtalen inngått med Telia er også fritatt for KPI-justeringer, slik at prisen bør stå uendret frem til 2026.

Lekeplassunderlaget sprukket

Som sikkert flere har merket er det flere sprekker i det nye lekeplassunderlaget, her har leverandør godtatt reklamasjon og ansvar for skaden, men rakk dessverre ikke å utbedre dette i høst på grunn av lang levering av gummien som ble benyttet. Det vil bli utbedret på våren når været tillater det.

Elbilladerutvidelse, parkeringsplassmerking, nytt navnesystem.

I 2023 ble antallet elbil-ladeplasser utvidet og sammen med ny oppmerking av parkeringsplassene er det kommet et nytt navnesystem for motorvarmere og elbilladere. Verdt å nevne er at det også er en del elbillader-stolper som ikke er i drift. Disse laderboksene er merket med en «P – IKKE RESERVERT» for å vise at de kan trygt parkeres på. Parkeringssituasjonen på spesielt Østre-tun kan være noe utfordrende, og styret ser på muligheter for å bedre dette fremover.

Styret erkjenner dog at prosjektet med å utvide tilbudet med nye elbilladere samt å lage et nytt navnesystem har vært komplisert og godkjenning av innkomne søknader fra beboerne og tildeling av de nye ladeplassene har gått for tregt.

Styret er også i dialog med en aktør som tilbyr løsninger for å implementere et aktivt kart på vår nettside, så alle beboerne kan til enhver tid se hvilke ladeplasser som er ledige eller opptatt, noe som vil forenkle tildeling betraktelig. Mer info om dette vil komme i løpet av året.

Dugnad og dekkinnsamling

Fjorårets dugnad ble avholdt 09.05.2023 og styret takker alle som deltok. ProAktiv deltok og spanderte mat- og drikke i form av pizza. Det ble også hentet inn dekk-container, og det ble fjernet en god mengde gamle dekk til resirkulering. Har du en god idé til noe som trengs på neste dugnad? Si gjerne ifra.

TOBB-Nøkkel

Det har vært noe forvirring rundt dette med TOBB nøkler, spesielt på private inngangsdører. Dette er ikke borettslaget som står for, og eventuelle problemer med disse må rettes til TOBB. Ved salg av leilighet er det beboers ansvar å overføre tilgangen for dette til kjøper. Dersom du mangler adgang til ytterdørene til oppgangen, ta kontakt med styret.

Nytt renholdsfirma

Borettslaget inngikk i 2023 en ny avtale med nytt renholdsfirma (Trøndelag Renholdsservice). Styret vil gjerne høre om det dersom noen har tilbakemeldinger den ene eller den andre veien om det nye renholdsfirmaet.

Julegrantenning

Styret og julenissen avholdt også i år julegrantenning og takker alle deltakere som kom på dette, koselig i år også, og blir nok gjentatt til neste år.

Ny aktivitetsplass

Etter vedtak fra fjorårets generalforsamling har styret jobbet gjennom året med prosjektering av den nye aktivitetsplassen på Østre Moholt tun. Vi har kommet langt i prosjektering og at vi håper på å snarlig oppstart med arbeidet og en forhåpentligvis ferdigstillelse i år.

Bærbusker og frukttrær

Etter ønske fra beboerne ble det kjøpt inn blant annet rips-, solbær- og bringebærbusker, eple- og plommetrær som er blitt plantet rundt om i borettslaget.

Nedgravd avfallsløsning

Prosessen sammen med TRV å lage nedgravd avfallsløsning i borettslaget fortsatte i 2023, og etter oppklaring av en del misforståelser når det gjaldt plassering i forhold til henting med kran har vi kommet til enighet med utforming og plassering og håper på byggestart ila. 2024

Oppfordring til økt bruk av digital kommunikasjon

Styret ønsker å i økende grad dele informasjon heldigitalt, og oppfordrer beboere til å aktivt benytte våre digitale kanaler for å få med seg hva som rører seg i borettslaget. I 2024 kommer det til å være økt mengde annonsering på nettsiden vår, www.moholtborettslag.no og TOBB Min Side, men det blir likevel ikke helt slutt på oppslag på tavlen i oppgangene.

Mvh,

Styret i Moholt Borettslag

Moholt Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		10 757 356	10 373 676	10 792 133	11 331 740
Inntekter garasjer		69 750	64 570	0	70 200
Utleieinntekter		5 016	5 016	5 000	5 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 401 528	1 225 440	1 418 000	1 420 848
Andre tillegg	1	264 960	264 960	264 960	300 000
Andre driftsinntekter	2	305 923	243 274	390 605	349 400
Sum driftsinntekter		12 804 533	12 176 936	12 870 698	13 477 188
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-52 685	-47 694	-49 601	-52 081
Styrehonorar	4	-351 780	-338 252	-351 780	-369 369
Avskrivninger		-143 687	-45 890	-22 500	-159 312
Forretningsfrørerhonorar		-300 689	-300 373	-311 185	-306 075
Honorar administrative tjenester		-142 501	0	-89 915	-144 800
Eksterne honorar	5	-42 901	-41 094	-70 000	-43 000
Kontingent boligbyggelag		-99 300	-99 000	-99 000	-100 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-57 898	-1 421 417	-38 000	-54 500
Vaktmestertjenester		-1 466 774	0	-1 105 000	-1 373 000
Renholdstjenester		-275 866	0	-267 100	-300 000
Løpende vedlikehold	7	-964 059	-426 364	-832 000	-670 000
Periodisk vedlikehold	8	-157 119	-1 640 680	-3 600 000	-4 480 800
Elektroniske fellesavtaler		-1 470 572	-1 297 244	-1 418 000	-1 420 848
Forsikring		-492 271	-428 724	-471 600	-543 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 583 934	-1 398 173	-1 400 000	-1 678 200
Eiendomsavgifter		-1 096 582	-1 132 300	-1 177 600	-1 151 400
Energi, felles		-248 564	-194 780	-210 000	-200 000
Andre driftsutgifter	9	-133 219	-206 673	-145 100	-129 000
Sum driftskostnader		-9 080 400	-9 018 657	-11 658 381	-13 175 385
DRIFTSRESULTAT		3 724 134	3 158 279	1 212 317	301 803
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		643 359	257 335	130 000	600 000
Netto finansposter		643 359	257 335	130 000	600 000
Resultat frør skattekostnad		4 367 493	3 415 614	1 342 317	901 803
OrdinNrt resultat etter skatt		4 367 493	3 415 614	1 342 317	901 803
¡ RSRESULTAT	10, 14	4 367 493	3 415 614	1 342 317	901 803
Disponering av totalresultat:		4 367 493	3 415 614	1 342 317	901 803
Overfrørt til annen egenkapital		4 367 493	3 415 614	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	67 304 029	66 358 302
Andre anleggsmidler	11	103 509	137 821
Sum anleggsmidler		67 407 537	66 496 123
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	16 683	45 291
Periodiserte kostnader	12	1 454 491	730 155
Mellomregning Klare Finans	12	84 897	78 306
Opptjente renter	12	643 359	257 335
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	19 817 917	17 203 304
Sum omløpsmidler		22 017 347	18 314 391
SUM EIENDELER		89 424 884	84 810 514

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	27 700	27 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	85 016 729	80 649 237
Sum egenkapital		85 044 429	80 676 937
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	15, 16	2 071 400	2 072 400
Andre innskudd	15, 16	142 458	135 058
Sum langsiktig gjeld		2 213 858	2 207 458
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 031 558	1 766 505
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		101 480	123 447
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5	5
Påløpte kostnader		33 555	36 163
Sum kortsiktig gjeld		2 166 597	1 926 119
Sum gjeld		4 380 455	4 133 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 424 884	84 810 514
Pantstillelser	15	2 071 400	2 072 400

Sted:_____, dato:_____

Tommy Robertsen Hagen Leder	Maren Brathagen Styremedlem	Knut Kristian Johnsen Styremedlem
Wenche Vold Styremedlem	Kristoffer Fossland Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	264 960	264 960
Sum andre tillegg	264 960	264 960

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strŋmavgift elbil	44 007	24 945
Strŋmavgift eluttak	183 401	137 843
Inntekt brŋyting/strŋing	2 266	0
Utleie av utstyr og areal	74 549	73 730
Viderefakturering	1 700	0
Viderefakturering energi, strŋm	0	2 024
Sum andre inntekter	305 923	243 274

Moholt Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	49 601	47 694
Reisekostnader	3 084	0
Sum personalkostnader	52 685	47 694

Samlet antall ³ rsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	351 780	338 252

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 031	15 625
Fakturerte tjenester	13 413	11 063
Teknisk r³ dgivning	5 456	14 406
Sum eksterne honorarer	42 901	41 094

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder kostnader knyttet til nettside

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	24 544
Avtale om sekretŊ rtjenester	0	277
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	24 375
Avtale om HMS-tjenester	0	19 961
Andre administrasjonsavtaler	0	17 635
Avtale om vintervedlikehold	0	328 524
Avtale om sommervedlikehold	0	602 619
Avtale om renholdstjenester	0	273 639
Avtale om skadedyrbekjempelse	42 109	32 405
Avtale om kontroll av el-anlegg	6 600	5 574
Avtale om adgangskontroll og drŋrer	0	12 420
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	9 189	79 444
Sum drifts- og serviceavtaler	57 898	1 421 417

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fŋrt p³ egne kontoer.

Note 7 - Lð PENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	347 325	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	63 960	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	164 476	4 687
Reparasjon og vedlikehold uteom³ de	371 944	0

Org.nr: 948 721 414 - 33

	2023	2022

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

Reparasjon og vedlikehold annet	16 353	0
Sum vedlikehold	964 059	426 364

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	1 616 961
Prosjektvedlikehold	157 119	23 719
Sum periodisk vedlikehold	157 119	1 640 680

Prosjektvedlikehold gjelder energikartlegging og prosjektering ifm nedgravde søppelcontainere

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	4 363	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 518	108 217
Kontorrekvisita, trykksaker	9 142	10 977
Gaver	12 828	14 235
Kostnader vedr. styrearbeid	2 163	7 771
Generalforsamling/årsmøte	8 700	16 200
Kurskostnader	45 000	0
Bankgebyrer	1 497	1 535
Andre gebyrer	10 439	14 613
Tilskudd bomiljø	4 163	8 380
Hjemmeside/internett/TV-abo	9 253	1 208
Dagligvarer	4 210	9 949
Julebord/styresamling	7 945	0
Andre kostnader	0	13 588
Sum andre driftsutgifter	133 219	206 673

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	16 388 272	13 926 331
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 367 493	3 415 614
Tilbakeført avskrivning	143 687	45 890
Tilgang av anleggsmidler	-1 055 102	-996 563
Innbetalt innskudd	16 000	6 000
Utbetalt innskudd	-9 600	-9 000
Årets endring i disponible midler	3 462 478	2 461 941
Disponible midler i periodens slutt	19 850 750	16 388 272
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	19 850 750	16 388 272

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	482 474	686 774	16 753 756	19 040	225 000	110 300
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	482 474	686 774	16 753 756	19 040	225 000	110 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	482 474	0	0	0	181 875	68 956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	0	686 774	16 753 756	19 040	43 125	41 344
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	0	22 500	11 812
Antatt levetid i ³ r :	20				10	5

	Byggmes. anl.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	937 500	62 165	47 988 084	468 308
¡ rets tilgang :	1 055 102	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 992 602	62 165	47 988 084	468 308
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	117 187	62 165	0	468 308
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	1 875 415	0	47 988 084	0
¡ rets avskrivninger :	109 375	0	0	0
Antatt levetid i ³ r :	10	20		5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lrpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og rkonomiske verdi p³ bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfrt i anleggskartoteket.
Bygninger og tomt er anskaffet i ³ r 1968.
¡ rets tilgang gjelder ladeanlegg

Note 12 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	81	81
Bankinnskudd	19 817 836	17 203 223
Sum bankinnskudd	19 817 917	17 203 304

Moholt Borettslag - Noter 2023

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	80 676 937	77 261 323
Andelskapital 01.01	27 700	27 700
Andelskapital 31.12	27 700	27 700
Annen egenkapital 01.01	80 649 237	77 233 623
¡ rets resultat	4 367 493	3 415 614
Annen egenkapital 31.12	85 016 729	80 649 237
SUM EGENKAPITAL 31.12	85 044 429	80 676 937

Andelskapitalen er kr 27 700,- fordelt p³ 277 andeler ¯ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	67 304 029
Restgjeld 31.12	2 071 400

P³ lydende pantstillelser var 30 072 400,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	2 071 400	2 072 400
Andre innskudd	142 458	135 058
Sum innskudd	2 213 858	2 207 458

Org.nr: 948 721 414 - 33

Resultat og balanse med noter for Moholt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moholt Borettslag

Styreleder	Tommy Robertsen Hagen (sign.)	05.05.2024
Styremedlem	Knut Kristian Johnsen (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Maren Brathagen (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Kristoffer Fossland (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Wenche Vold (sign.)	29.04.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i Moholt Borettslag

Tid: Torsdag 23.05.2024 - kl. 18:00
Sted: Frikirka, Moholt

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 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: I henhold til innsendt budsjett.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Tommy Robertsen Hagen

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Maren Brathagen
Knut Kristian Johansen

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Mathias Gregersen
Espen Krogh
Wenche Irene Lauritzen
Dag Ola Lien

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Ola Thomas Fjerdingen
Arvid Brå
Maren Johanne Schjetne
Pernille Trøen

Forslag til vedtak: Neste styre får i oppdrag å skaffe til veie ny valgkomite i løpet av høsten.

5.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

Trondheim, 08.05.2024
Moholt Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Moholt Borettslag torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Frikirka, Moholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Tommy Robertsen Hagen

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

Vedtak:
Valgt ble:

Erlend Pettersen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 22

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 26

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Spørsmål fra salen til regnskapet 2023

Nedgravd avfallsløsning, hvorfor ble ikke budsjettposten periodisk vedlikehold benyttet i fjor som budsjettert:

Svar: i all hovedsak på grunn av at flere prosjektet er forsinket, deriblant Nedgravd Avfallsløsnings som har vært frem og tilbake mellom Moholt Borettslag, Trondheim Renholdsverk, og TOBB.

Hva gjøres med overskuddet:

Overskuddet tilføres egenkapitalen til boselskapet.

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

Vedtak:
Spørsmål fra salen:

Det ble etterspurt mer informasjon om planlagt Aktivitetsplass på Østre Moholt-tun

Svar:

Styret orienterte om nåværende framgang på prosjektet per dags dato, der vi venter på tilbakemelding fra TOBB sin prosjektledelse før anleggsfasen kan påbegynnes.

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 369.369,00,-

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Tommy Robertsen Hagen

Valgkomiteens innstilling:
Knut Kristian Johnsen

Benkeforslag:
Elin Enger innstiller Maren Brathagen til vervet som styreleder for 1 år.

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble:

26 stemmer totalt. 20 Stemmer for Maren Brathagen, 6 Stemmer på Knut Kristian Johnsen.

Maren Brathagen blir styreleder i Moholt Borettslag for 1 år.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Maren Brathagen
Knut Kristian Johnsen

Valgkomitens innstilling:
Lill-Harriet Aune
Silje Glasø Haugan

Benkeforslag:
Fullmaktshavende Knut Kristian Johnsen nominerer seg selv.

Vedtak:
Stemmeavgivning med flervalg, de 2 kandidatene med flest stemmer blir valgt.

Stemmeantall: Knut Kristian Johnsen fikk 15 stemmer, Silje Glasø Haugan 19 stemmer, Lill -Harriet Aune fikk 18 stemmer. Totalt 26 stemmer.

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Lill-Harriet Aune
Silje Glasø Haugan

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Mathias Gregersen
Espen Krogh
Wenche Irene Lauritzen
Dag Ola Lien

Innstilling fra Valgkomiten: Espen Krogh, som trekker sitt kandidatur til førstevara med møteplikt

Forslag fra salens medlemmer å innstille Knut Kristian Johnsen som førstevara med møteplikt.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år med møteplikt ble:

Knut Kristian Johnsen

Valgt som øvrige varamedlem for 1 år:

Espen Krogh

Mathias Gregersen

Hanne-line Brurok Evjen

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Ola Thomas Fjerdingen
Arvid Brå
Maren Johanne Schjetne
Pernille Trøen

Valgkomiteen har ikke klart å finne noen som ønsker å være nominert til valgkomiten

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Styret i Moholt borettslag får i oppgave om å finne medlemmer til valgkomiteen i tide til av neste års generalforsamling.

5.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Maren Brathagen

Kristoffer Fossland

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Wenche Vold

Knut Kristian Johnsen

Protokoll for Moholt Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Elise Grindstad (sign.)	24.05.2024
Sekretær	Tommy Robertsen Hagen (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Erlend Pettersen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Berit Elise Grindstad (sign.)	24.05.2024

Vedtekter
for Moholt Borettslag org nr. 948.721.414
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 19.12.1968, sist endret 30.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Moholt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Moholt Borettslag

Moholt Borettslag – Ordensregler

Generelle regler for ro & orden

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

Ved å utvise forståelse, ta hensyn og forsøke å løse eventuelle uenigheter med dem det gjelder unngår vi de fleste konflikter. Vi har et godt borettslag, og ved dialog fortsetter vi å holde det slik.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Moholt Borettslag har i tillegg til de lovfestede reglene for ro & orden særskilte bestemmelser rundt parkering og andre forhold, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre kan gi nærmere opplysning eller oppklaring rundt dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

PARKERING OG SYKKELBODER

Moholt borettslag har gode parkeringsmuligheter for beboere og deres besøkende. Det garasjeplasser og skiltede elbil- og motorvarmeplasser som beboerne kan søke på (se oversikt ved å trykke her). Borettslaget har mulighet til å utvide tilgjengeligheten for ladeplasser ved behov. Se nettsiden vår og ta eventuelt kontakt med styret for tilrettelegging dersom du trenger dette.

Tenk på dine naboer og utvis særdeles aktsomhet for at du – eller dine besøkende – ikke opptar en annen beboers reserverte plass, dette skaper unødvendig misnøye. Har du en reservert plass, benytt denne over fellesplassene. Uregistrerte biler og ulovlige parkerte biler vil bli fjernet.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Kjøring på gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Ikke hensett mindre kjøretøyer (el-sparkesykkel m.m.) som er til hinder for alminnelig ferdsel. Respekter skiltingen i området.

Borettslaget har flere tilgjengelige sykkelboder. Selv om bodene er låst, oppfordrer borettslaget til at sykler hensatt i disse bør være låst. Borettslaget oppfordrer andelseiere til å ha sykkelen registrert i et sykkelregister.

FELLESANLEGG & RENHOLD - LEKEPLASSER - DYREHOLD
Ta godt vare på og gjerne benytt grøntanlegg, beplantninger og fellesanlegg.

Borettslaget har renhold av fellesareal hver mandag eller tirsdag. Gjerne ta inn dørmatter i påvente av dette. Utover dette skal det ikke sette søppel- eller andre gjenstander i fellesområder.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.

MATING AV FUGLER & SKADEDYR
Mating av fugler, eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Utover dette er det greit å vite at borettslagets husforsikring har dekning for skadedyrkontroll.

GRILLING I BORETTSLAGET
Bruk av engangsgrill og kullgrill er forbudt på balkongene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassflasker i fellesområder eller i boder. Utvis særskilt hensyn ved grilling på terrasse og grilling skal foregå under oppsyn på grunn av risiko for brann. I tillegg til dette kan røyk/lukt medføre sjenanse og ubehag for naboer. Borettslaget har flere felles grillplasser som gjerne kan benyttes.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter veileder. Se Trondheim Renholdsverks regler. Borettslaget har egen container for spesialavfall og småelektrisk utstyr, den finnes ved ballspillområdet mot undergangen. Benytt leilighetsnøkkelen for tilgang.
Øvrige returpunkter for tekstiler, sko, glass og metall er på parkeringsplassen på andre siden av undergangen. Utover dette leier styret inn containere to ganger i året, følge med på nettsiden for tidspunkt.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Hovedregelen er at det skal være ro etter kl. 2200 på kvelden og fram til kl. 0700. Sang- og musikkundervisning e.l. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket. På generelt grunnlag vis forståelse for dine naboers støy- og rolighetsbehov. **Ha forståelse for at naboer kan ha et lystig lag en gang iblant, og samtidig ved arrangement gi nabovarsel og aller helst søk samtykke.** Ved akutt støy ta kontakt med naboen direkte, utover dette er det politiet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager eller helligdager.
Lås alltid dørene til kjeller. Hovedinngangsdørene skal som hovedregel holdes lukket.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper e.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Egne boder kan benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Dette er svært viktig på grunn av overholdelse av brannvernsreglemente, da rømningsveier skal holdes frie.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett **åpne.** Dette er bl.a. for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Manglende ventilasjon kan i tillegg føre til at røyk og damp kan trekke inn i fellesområder og naboers leiligheter. Ikke bruk kjøkkenvifte på full styrke når det fyres i vedovnen. Det kan skape undertrykk og røyken kan slå inn i leiligheten. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Mislighold ved vedlikehold av bygningsmasse kan medføre personlig erstatningsansvar.

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

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

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Er du usikker på generelt brannvern, se beboermappen eller kontakt styret. **Dersom du mistenker branntilløp – ring 110!**

BADEROM, WC, WATERGUARD, KRANER OG LEDNINGER

I toalettet må det kun brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Bygningsmassen er forsikret av borettslaget, men ved skade på bygningsmasse som kan spores til andelseiers vedlikehold eller generelle mislighold kan forsikringsselskapet søke regress hos den enkelte. Waterguard er installert i alle leiligheter og er en sikkerhet for alle, ikke koble fra denne sikkerheten. Den er seriekoblet med alle leilighetene på hver side av oppgangen (venstre og høyre side for hovedinngangsdør) og instruksjoner for hva man gjør dersom vannet forsvinner er hengt opp ved alarmsentralen i kjelleren. Gjør deg kjent med denne.

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Moholt Borettslag

Moholt Borettslag (Housing Cooperative) – House Rules

General rules for peace and order

WELCOME!

A good environment to live in depends mainly on the residents' own ability to get on well with the people around them and to show consideration and thoughtfulness in different situations.
In some contexts, however, common rules are necessary, which is why these general rules for peace and order have been defined.

By showing understanding, being considerate, and trying to solve any disagreements with the people who are involved, we can avoid most conflicts. We have a good housing cooperative, and through dialogue we will keep it that way.

RESPONSIBILITY - SCOPE

The rules for peace and order apply to everyone on the premises of the housing cooperative. Each owner is responsible for ensuring that members of their own household, visitors and any tenants are informed about the rules and comply with them.

In addition to the statutory regulations for peace and order, Moholt Borettslag has special regulations for parking and other matters – see the statutes. The Board of the housing cooperative can provide more detailed information or clarification on this or other matters that are not specified in the rules.

PARKING AND BICYCLE STORAGE

Moholt borettslag has good parking facilities for residents and their visitors. Residents can apply for ordinary garage spaces as well as spaces with outlets for charging electric vehicles and plugging in car engine block heaters (for a list, click here). The housing cooperative has the opportunity to extend the availability of charging stations if necessary. Please see our website and contact the Board to arrange this if you need to.

Show consideration to your neighbours and be especially careful that neither you nor your visitors occupy a space reserved by another resident, which creates unnecessary bad feelings. If you have a reserved space, use it rather than one of the shared spaces. Unregistered vehicles and illegally parked vehicles will be removed.

Vehicles must only be parked in designated spaces. Driving on footpaths and cycle paths is not permitted, except during necessary passenger transport. Do not park small vehicles (electric scooters, etc.) that obstruct normal traffic. Respect the signs in the area.

The housing cooperative has several bicycle sheds available. Although the sheds are locked, the housing cooperative encourages users to lock cycles that are placed there. The housing cooperative encourages unit owners to have their cycles registered in a bicycle register.

COMMUNAL FACILITIES & CLEANING - PLAYGROUNDS - PETS
Take good care of and feel free to use green spaces, landscaped areas and communal facilities.

The housing cooperative schedules cleaning of communal areas every Monday or Tuesday. Please take doormats inside beforehand. Apart from these, no objects or rubbish must be placed in common areas.
Do not shake textiles or floor mats from balconies or windows, in stairwells or hallways.

Do not use children's play areas for other activities. Do not let four-legged friends foul these areas either.
Owners who have been given permission to keep pets must ensure that they have full control over the animal at all times and that the animal does not disturb anyone or leave excrement on the premises of the housing cooperative.

FEEDING BIRDS & PESTS
Feeding birds or other animals and leaving food debris outdoors can attract rats and mice to the buildings. Apart from this, it's good to know that the housing cooperative's property insurance has coverage for pest control.

BARBECUES AT THE HOUSING COOPERATIVE
The use of disposable barbecues and charcoal barbecues on the balconies is prohibited. Storage of gas cylinders in common areas or in storage rooms is also not permitted. Show special consideration when barbecuing on the terrace. Barbecues must be supervised, due to the risk of fire. In addition to this, smoke and odours can cause inconvenience and discomfort to neighbours. The housing cooperative has several common barbecue areas that residents are welcome to use.

SORTING AT SOURCE – WASTE
Non-recyclable general waste ("restavfall"), cardboard and paper, plastic packaging and hazardous waste must be sorted according to the guide. See the rules specified by Trondheim Renholdsverk (the municipal waste management company). The housing cooperative has its own container for hazardous waste and small electrical equipment, located in the area for ball games towards the underpass. Use your apartment key for access.
Other recycling collection points for textiles, shoes, glass and metal are located in the parking area on the other side of the underpass. In addition, the Board rents containers twice a year - follow the website for dates.

PEACE AND ORDER

Avoid unnecessary noise in the apartment, stairs and hallways in the building or outside neighbours' windows and balconies. The main rule is that there should be peace and quiet from 22:00 in the evening until 07:00. Activities such as singing and music lessons that many inconvenience neighbours can only take place if the Board of the housing company and the neighbours have consented. On a general basis, show an understanding of your neighbours' needs for noise levels and for peace and quiet. **Please understand that neighbours can hold a lively get-together once in a while. At the same time, alert your neighbours in advance and preferably ask for their consent.** In situations with acute noise, contact the neighbour directly. If this does not help, the next step is to contact the police.

Renovation work that involves annoying noise such as hammering, drilling and grinding must not take place on Sundays or public holidays.
Always lock the doors to the basement. As a general rule, the main entrance doors must be kept closed.

Strollers, prams, bicycles, skis, tools, etc. must not be stored in common areas and stairwells. Residents can use their own storage rooms or other storage rooms intended for this purpose. Do not leave equipment that is not in use, or that is to be disposed of, in the communal areas. This is very important to ensure compliance with fire safety regulations, because escape routes must be kept clear.

USE OF THE APARTMENT
Keep exhaust vents in the kitchen, bathroom and toilet **open.** Among other things, this is to prevent damage from condensation or mould formation in the apartment. In addition, lack of ventilation can cause smoke and steam to enter common areas and neighbours' apartments. Do not use a kitchen extractor fan at full power when the wood-burning stove has been lit. It can create negative pressure that draws the smoke into the apartment. Damage causes unnecessary expenses for the housing cooperative, and thus for the residents.

In the cold season, make sure that the apartment is adequately heated if you are away, moving in or out, or similar, so that water and drainage pipes are not damaged by frost. Breach of obligations in connection with maintenance of the buildings may result in personal liability.

Do not set up awnings, heat pumps, satellite dishes, etc. until the Board has consented after a written application.

Note that flower boxes must normally be attached to the inside of the railing on the balcony. In this way, you avoid the risk of flower boxes falling down and hitting someone.

Take precautions to prevent fires. If you are unsure about general fire protection, see the information folder for residents or contact the Board. **If you suspect that a fire has started – phone 110!**

BATHROOMS, TOILETS, WATERGUARD, TAPS AND CABLES
Only toilet paper must be used in the toilet. Do not dispose of other items in the toilet. They can cause blockages in the drain, and the owner may incur costs for getting the drain unclogged. The buildings are insured by the housing cooperative, but if damage to the buildings can be traced to the unit owner's maintenance or general breach of obligations, the insurance company may seek recourse from the individual. Waterguard has been installed in all apartments and is a safeguard for

everyone - do not disconnect this safety equipment. It is connected in series with all the apartments on each side of the entrance (left and right side for the main entrance door) and instructions for what to do if the water is shut off are displayed at the alarm centre in the basement. Familiarize yourself with this system.

DUTIES - BREACH OF OBLIGATIONS

These rules have been drawn up as guidelines for maintaining peace and order in the housing cooperative, and for everyone in the community to show consideration for each other and enjoy living there. Thus, the rules are not intended to impose unnecessary duties on the residents. However, some duties are necessary to ensure a living environment that most people will be satisfied with. All residents must therefore familiarize themselves with and follow the rules for peace and order.

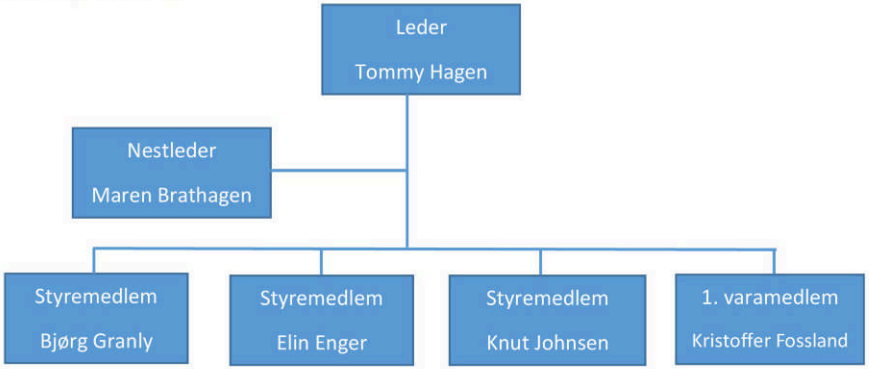
An owner's failure to fulfil their duties to the housing cooperative constitutes breach of obligations. If material breach of obligations occurs, and after a warning from the housing cooperative, the housing cooperative may order the owner to sell the unit.

1. Organisasjon

1.1.Kontaktinformasjon

Vaktmester **Park- og anleggstjenester**	Robert Gabrielsen	Tlf. 908 94 667 vaktmester@moholtborettslag.no
Styret	Tommy R. Hagen (styreleder)	Tlf. 951 62 381 leder@moholtborettslag.no
Styrets treffetid	Vaktmestergarasjen Vestre Moholt-tun 20	Mandager i partallsuker kl. 18 – 19
Borettslagets nettside		www.moholtborettslag.no
TOBB	Sentralbord	Tlf. 73 83 15 00 www.tobb.no / info@tobb.no
Forvaltningskonsulent	Per Broch Blomsø	Tlf. 73 83 15 00 hea@tobb.no

1.2.Organisering



Oppdatert kontaktinformasjon til hele styret finner du alltid på oppslag i oppgangene, og på borettslagets nettsider (www.moholtborettslag.no). Nettsiden er også borettslagets hovedkanal for informasjon til beboerne.

2. Om borettslaget

Moholt borettslag består av totalt 276 leiligheter, fordelt på Østre og Vestre Moholt-tun. Blokkene er i 3 etasjer, med teglsteinskledning, og har en blanding av 2- og 4-roms leiligheter på henholdsvis ca. 43 og 88 kvm. Borettslaget gjennomgikk en omfattende rehabilitering på begynnelsen av 90-tallet. De første beboerne flyttet inn i 1968 og flere fra denne tiden bor fortsatt her. I dag består borettslaget av en god blanding av pensjonister, studenter, barnefamilier og yngre par, der spesielt 2-roms leilighetene er populære blant folk i etableringsfasen.

2.1.Historisk om Moholt borettslag

– fra "Orientering om Moholt Borettslag" , brosjyre laget mars 1968 av Byggekomiteen.

Byggearbeidene på Østre og Vestre Moholt-tun ble satt i gang 24/5 1967. Da regnet man med innflytning fra 1/6-1968. Det ble bygget 13 blokker med 276 leiligheter på den ca. 50 mål store tomten. Leilighetene ble bygget og innredet etter tidens standard:

«På veggene i stue, soverom og entré blir det tapetsert eller panelt. I kjøkken og toalett blir det malt puss, mens i bad og vaskerom er det lagt teppebelegg, mens det i alle vanlig rom for øvrig blir lagt vinylfiltbelegg. På badegulvet blir det lagt belegg.» I kjelleren ble det lagt vekt på fellesrom for «klestørk og stryking», hobbyrom og god bodplass.

Til slutt i beskrivelsen av det nye borettslaget står en oppfordring til de nye borettshaverne:

«Vis omtanke, og vær forsiktig med leiligheten. Med små, enkle midler kan det ved bruken av leiligheten og eiendommen for øvrig gjøres mye for å bevare den og derigjennom minske vedlikeholdsutgiftene.»

3. Oppgaver og organisering

Et borettslag har som hovedformål å skaffe andelseiere bolig. Regler om borettslag er gitt i Lov om borettslag. I tillegg har Moholt borettslag utfyllende bestemmelser i egne vedtekter og husordensregler.

3.1.TOBB

TOBB er forretningsfører for Moholt borettslag. Alt av spørsmål relatert til felleskostnader, forkjøpsrett o.l. kan rettes dit.

3.2.Generalforsamling

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget, og den avholdes normalt i slutten av mai måned hvert år. Her skal det blant annet velges et styre og valgkomite, i tillegg til at årsrapport med regnskap gjennomgås. Større rehabiliteringsprosjekter og låneopptak er også saker som vanligvis vedtas på generalforsamlingen.

Alle andelseiere har mulighet til å fremme saker for generalforsamlingen. Disse må sendes skriftlig til styret innenfor fristene som annonseres på vårparten.

Styret oppfordrer alle andelseierne til å møte på generalforsamlingen slik at de kan få sagt sin mening om aktuelle saker.

3.3.Styret

Styret består av en leder, nestleder og 3 styremedlemmer. I tillegg har 1. vara møteplikt på styremøtene. Styrets oppgaver er å ivareta andelseiernes interesser og lede borettslagets virksomhet. Det betyr blant annet å sørge for vedlikehold og reparasjoner, at regningene blir betalt samt at borettslaget har inntekter og likvide midler til å dekke de løpende utgiftene.

Styret avholder vanligvis ett styremøte i måneden, bortsett fra i sommermånedene.

3.4.Styrets kontortid

Styret har kontortid i vaktmestergarasjen, Vestre Moholt-tun 20, **mandager kl. 18-19 i partallsuker.** Unntak gjelder for dager som kommer på hellig-/høytidsdager, i påskeuka og jula, og midt på sommeren.

Alle beboere er velkommen til å henvende seg i denne tiden med spørsmål eller saker. Styret har her også en postkasse hvor man kan legge skriftlige henvendelser.

Styret kan også kontaktes via borettslagets nettside, eller på epostadresse til styreleder: leder@moholtborettslag.no. For hastesaker, så er styreleder også tilgjengelig på telefon (se kontaktinformasjon i tabellen over).

3.5.Vaktmestertjenester

Borettslaget leier vaktmestertjenester fra selskapet Park- og anleggstjenester. Kontaktinformasjon finner du foran. Vaktmesteren kan kontaktes ved spørsmål angående problemer med bygningsmassen, og han er behjelpelig med reparasjoner og justering av dører, vinduer, låser o.l.

3.6. Vasking av trapper

Easy Renhold AS står for trappevask i oppgangene. Dette utføres ukentlig, enten på mandager eller tirsdager. Ta inn dørmatta disse dagene dersom du ønsker at det skal vaskes på gulvet under.

3.7. Innflytelse og trivsel

Alle andelseiere har i utgangspunktet den samme innflytelsen på avgjørelsene som blir tatt. Det forutsetter imidlertid aktiv deltakelse på generalforsamlinger, eller ved å komme med forslag og innspill til styre eller generalforsamling. Deltakelse i styre og valgkomite er, i tillegg til et viktig tillitsverv, en fin måte å gjøre en innsats for fellesskapet. Din trivsel i borettslaget kan du påvirke ved aktiv deltakelse.

Godt naboskap er en forutsetning for trivsel i borettslaget. Hils på naboene når dere møtes i trappa, og slå gjerne av en prat når det passer. Det er også hyggelig å tilby hjelp til de som måtte trenge det i hverdagen. Synes du at naboen bråker, eller har andre innvendinger, så ta dette opp direkte med den aktuelle naboen på en hyggelig måte. Får du en slik henvendelse, så hør på hva naboen sier og se om det er mulig å finne en løsning som begge parter kan akseptere. Dette aller beste er om naboene selv kan løse slike problemer før det utvikler seg til en konflikt der styret må involveres.

Hovedregelen i husordensreglementet er at det skal være ro etter kl. 22 på kvelden. Dersom du skal ha et selskap der du forventer at det kan bli litt støy, så ta kontakt med naboene i oppgangen på forhånd (f.eks. med et nabovarsel) slik at de vet hva som skal skje og hvem de kan henvende seg til ved eventuelle klager.

4. Borettslagets tilbud

4.1. Kabel-TV og internett

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om leveranse av tv og internett via fiber. Avtalen inkluderer Telia digital-tv (TV & Strømming 50p) og fiberbredbånd (250/250 Mbps) til alle leiligheter. Tjenester utover dette kan hver beboer selv bestille direkte fra Telia. Ta kontakt med kundeservice på www.telia.no, telefon 924 05 050 eller gå innom et av Telias butikker for å aktivere tjenestene, bestille ekstratjenester eller ved tekniske problemer.

Den hvite hjemmesentralboksen i stua følger leiligheten og må ikke fjernes. TV-boksen er derimot personlig og skal leveres tilbake til Telia ved flytting. Når nye beboere flytter inn, må Telia kontaktes for å få utlevert ny TV-dekoder-boks og for å aktivere bredbåndet.

Fiberkabelen som går til den hvite media converter-boksen på veggen (vanligvis en rød/oransje-kabel), er lett å knekke. Denne må derfor ikke røres av beboerne. Fiber converter-boksen må heller ikke demonteres eller flyttes av andre enn fagfolk. Kostnader etter brudd på fiber vil belastes den aktuelle leiligheten.

4.2. Garasje- og motorvarmerplasser

Borettslaget disponerer en del garasje- og motorvarmerplasser som tildeles etter boansiennitet. Ledige garasjeplasser blir annonsert på borettslagets nettside og med oppslag i oppgangene, mens motorvarmerplasser tildeles etter innkomne søknader tre ganger i året: 1. februar, 1. juni og 1. oktober. Det føres ikke noen venteliste, så man må søke på nytt ved hver utlysning. Søknadsskjema finnes på nettsiden. Informasjon om gjeldende priser og betingelser for leie av motorvarmerplass, ladeplass og garasje finnes også på borettslagets nettside (se "Leiekontrakter parkeringsplass"). Merk at dersom man leier fast parkeringsplass, så er man selv ansvarlig for snørydding på den leide plassen.

Merk: Etter innlevering av garasjesøknad, vil du motta en bekreftelse på epost. Dette for å sikre at søknaden har kommet fram og blitt registrert av styret. Søknaden er kun gyldig når slik bekreftelse er mottatt!

Merk 2: Garasjene er relativt små, slik at de ikke vil fungere godt for større biler. Innvendig mål: ca. 410 x 250 cm. Minste portåpning: ca. 225 cm.

4.3. Ladestasjoner for elbil

Borettslaget har også dedikerte ladeplasser for elbil (18 plasser på Østre og 14 plasser på Vestre). Disse benytter type 2, mode 3-ladekontakt for lading med effekt på opptil 7,4 kW (230 V, en-fase, 32 A, IT-nett). Ta kontakt med styreleder for å avklare at det er ledige plasser før du går til anskaffelse av el-/hybridbil. Se nettsiden for søknadsskjema. Merk at dersom man leier fast parkeringsplass, så er man selv ansvarlig for snørydding på den leide plassen.

4.4. Fellesboder i oppgangene

I de fleste oppgangene er det en fellesbod midt i trappa på vei ned til kjelleren. Denne er ment til hage- og snørydderedskaper, i tillegg til andre fellesting. Hvis det er ledig plass her, er det også mulig å sette sykler her.

I tillegg er det en eller flere fellesboder i kjelleren. Disse kan brukes som midlertidig lagringsplass. Husk imidlertid å merke tingene med navn, ellers kan de bli kastet i forbindelse med ryddeaksjoner. For å hindre brannfare og opphoping av rot, er det ikke meningen at disse fellesbodene skal brukes til permanent lagring av ting du ikke har plass til andre steder.

4.5. Private boder

Hver leilighet har 2 private boder, en i trappeoppgangen og en i kjelleren. I mange av kjellerbodene er det ulike tekniske installasjoner (blant annet piper og feieluker, vannmålere og ulike stoppekraner). Disse installasjonene trenger vaktmester, feier og rørlegger periodisk tilgang til. Det skal derfor være systemhengelås på alle boder med slike fellesinstallasjoner. Låsen bekostes av borettslaget.

5. Praktisk informasjon

5.1.Bruksoverlating

Det er strenge regler for utleie av leiligheter i borettslag. Ved all form for bruksoverlating der du selv ikke fysisk skal bo i leiligheten, må det sendes inn søknad. Dette gjelder også ved bruksoverlating til familie. Hovedregelen er at du må ha bodd i leiligheten i minst ett år før du kan leie ut i inntil 3 år. Søknad for bruksoverlating leveres via TOBB «Min Side». Se www.tobb.no

Det er imidlertid tillatt med korttidsutleie (f.eks. via Airbnb) i totalt 30 dager per kalenderår uten at man trenger å søke styret. Merk at det ikke er noen forskjell om man krever betaling eller ikke. Dersom leiligheten overlates til andre, uavhengig av om det familie, venner eller ukjente, utover 30 dager per år, så skal det alltid søkes til styret før bruksoverlatingen starter.

5.2.Parkering

Alle motorkjøretøy skal parkeres på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser. Stans utenfor inngangene er kun tillatt i korte perioder i forbindelse med av- og på-lasting. Merk at det heller ikke er lov å ha motorsykkel/skuter/moped e.l. stående utenfor inngangspartiene i blokkene.

Borettslagets parkeringsplasser er kun ment for beboerne og deres besøkende. Biler som ikke har tilhørighet i laget, vil bli fjernet. Det er heller ikke tillatt å ha avskiltede biler stående i mer enn 14 dager. Etter dette vil de bli borttauet.

Da borettslaget har begrenset med parkeringsplasser, er det ikke anledning til å tilhenger, båthenger, bobil etc. stående lagret i lengre perioder.

5.3.Sykkelparkering

Borettslaget har 6 låste sykkelskur med tak. Hengelåsen åpnes med leilighetsnøkkelen.

Borettslagets sykkelskur er forbeholdt parkering av sykler som er i regelmessig bruk. Sykler som ikke brukes over lengre tid, eller som er ødelagte, skal ikke langtidslagres i skurene, men heller oppbevares i kjelleren på blokkene.

Når det gjelder skutere, er det greit at disse oppbevares i sykkelskurene på vinteren (fra 1. november til 1. april) når det er lite sykkelbruk, slik at de ikke er til hinder for brøyting. Men det er ikke ønskelig at skutere lagres i sykkelskurene resten av året, da de vil oppta plass som er reservert sykler.

Det er heller ikke ønskelig at uregistrerte skutere oppbevares i borettslaget. Dersom skuterne ikke fjernes av eier etter at det er festet en varsellapp på skuteren, vil de bli fjernet av styret.

Motorkjøretøy, som skutere, skal under ingen omstendighet lagres i borettslagets kjellere.

5.4.Husdyrhold

Styret i borettslaget må søkes om husdyrhold. Det er kun tillatt med én hund eller én katt (og kun innekatt) per leilighet, og underskrift fra samtlige naboer i oppgangen må innhentes før styret innvilger søknaden. Hunder skal alltid holdes i bånd og være under oppsyn, og ekskrementer må plukkes. Nærmere regler og søknadsskjema finnes på borettslagets nettside.

5.5.Navneskilt til porttelefon og postkasse

Skjema for navneskilt til porttelefon og postkasse finnes også på nettsiden. Vaktmesteren tar hånd om porttelefonen, mens navneskilt til postkasse bestilles hos Posten *(tips: i forbindelse med adresseendring hos Posten, kan man bestille et gratis postkasseskilt)*. Det er kun vaktmesteren som skal endre navn på porttelefonen, og det er heller ikke anledning til å lime egne lapper utenpå dekselet. Dette for å hindre at tablået blir stygt eller skadet, og for å opprettholde et enhetlig utseende på navnelappene.

5.6.Porttelefonsystem

Under porttelefonapparatet sitter det en liten knapp der man kan justere volumet på ringelyden. Hvis man setter denne knappen mellom to innstillinger, vil ringelyden fra apparatet være avslått. Merk at det ikke er anledning til å demontere verken porttelefonapparatet eller utetablået selv. Alle endringer skal gjøres av vaktmester/elektriker.

5.7.Nøkkelbestilling

Dersom du trenger flere nøkler til leiligheten, kan dette bestilles via nettsiden til TOBB. Merk at borettslaget har et felles låssystem, så ved bytte av låssylinder, må det bestilles en sylinder som passer inn i nøkkelsystemet.

5.8.Veranda og grilling

Bruk av engangsgrill og kullgrill er forbudt på balkongene.

Utvis særskilt hensyn ved grilling på terrasse. Grilling skal foregå under oppsyn på grunn av risiko for brann. I tillegg til dette kan røyk/lukt medføre sjenanse og ubehag for naboer. Borettslaget har flere felles grillplasser som gjerne kan benyttes.

5.9.Bruk av utearealer

Alle utearealene til borettslaget er fellesområder. Det betyr at alle beboere i utgangspunktet har lik rett til å bruke disse. Husk at du må søke styret dersom du ønsker å bruke fellesarealer til egne aktiviteter, f.eks. anlegge et lite blomsterbed langs husveggen.

I Moholt borettslag er det ikke tillatt å sette opp private trampoliner, spabad eller andre lignende installasjoner på borettslagets fellesarealer.

5.10. Oppbevaring av gassflasker

Dersom man må oppbevare gassflasker i boligen, gjelder følgende regler:

- Gassbeholderen skal oppbevares stående, på et stabilt underlag, på et godt ventilert sted.
- Gass skal **ALDRI** oppbevares i kjelleren. Det er altså ikke anledning til å ha gassflasker i kjellerbod.
- Det anbefales at flaskene oppbevares på balkongen.
- Det er maksimalt tillatt å oppbevare to flasker på 11 kilo per bolig.

5.11. Varmepumpe

På generalforsamlingen i mai 2021 ble det åpnet for individuell montering av varmepumper. Styret har utarbeidet retningslinjer for slik montering, som man finner på borettslagets nettsider. Søknad skal godkjennes av styret før varmepumpa settes opp.

5.12. Avfallshåndtering

Avfall sorteres i papiravfall, plast og restavfall, som kastes i separate containere. All søppel skal oppi containerne, og det er ikke tillatt å sette fra seg noe form for søppel ved siden av containerne. Dersom innkastluka er for liten til det som skal kastes, må det enten deles opp eller du må selv sørge for at avfallet blir levert på Heggstadmoen.

Ved basketbanen står det en miljøstasjon for farlig avfall. Her kan man kaste både farlig avfall og småelektrisk avfall, blant annet malingsavfall, spraybokser, batterier, lyspærer, rengjøringsmidler og mindre elektrisk avfall. Man får tilgang til miljøstasjonen ved å bruke leilighetsnøkkelen.

En uke på våren og høsten vil borettslaget sette ut store søppelcontainere slik at beboerne har mulighet til å bli kvitt avfall som har samlet seg opp i løpet av året. Dette er en utmerket anledning til å rydde opp i fellesbodene.

Nærmeste leveringssted for glass og flasker og brukte klær er på parkeringsplassen til REMA.

5.13. Vaskeplass for bil, og bruk av utekran

Borettslaget har en egen vaskeplass for kjøretøy ved vaktmestergarasjen. Det er derfor ***ikke tillatt*** å vaske kjøretøy med slange utenfor oppgangene. Utekranene skal i hovedsak brukes til vanning av blomster, spyling av asfalt etc. Kranene, med tilhørende ventil i kjelleren, stenges av vaktmesteren før frosten setter inn på høsten, og åpnes igjen i april. Det er ikke anledning til selv å sette på vannet når kranene er avstengt, da dette kan medføre frostspreng og vannlekkasje.

5.14. Kjøleskap/fryser i bod

Det er anledning til å ha kjøleskap eller fryser i egen bod, enten i kjelleren eller i trappeoppgangen. Disse må imidlertid kobles direkte til en fastmontert stikkontakt. Man må ikke bruke skjøteledninger. Alt av nødvendig elektrisk arbeid må dekkes av beboeren selv og det må selvfølgelig kun benyttes autoriserte fagfolk. Merk at det av og til kan forekomme strømstans på det elektriske fellesanlegget grunnet vedlikeholdsarbeider o.l. Borettslaget tar ikke på seg noe økonomisk ansvar for skader (f.eks. ødelagt mat i en fryser) som dette måtte medføre. Det vil heller ikke bli varslet som slike arbeider på forhånd.

6. Oppussing, vedlikehold og skader

6.1.Oppussing og ominnredning

Unngå så langt som mulig unødvendig støy for naboer i forbindelse med oppussing. Støyende arbeider, som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager, og heller ikke mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager.

Ved større ombyggingsarbeider innvendig skal en på forhånd forsikre seg om at arbeidene ikke griper inn i selve bygningskonstruksjonene. Som eksempel kan nevnes riving av vegg. Du må forsikre deg om at veggen som skal rives ikke er en bærevegg før du setter i gang arbeidene.

Spørsmål i forbindelse med større oppussingsarbeider må du stille til godkjente fagfolk eller til vaktmester.

6.2.Montering av vedovn/ildsted

Montering, demontering og bytte av vedovn/ildsted skal utføres av autorisert fagfolk (vi anbefaler bruk av Odin Vedlikehold, tlf. 413 15 600, som kjenner godt til borettslagets pipekonstruksjon). For alt arbeid som berører pipene, må søknad sendes til styret for godkjenning før arbeidets oppstart, med informasjon om hva som skal gjøres og hvilket firma som skal utføre jobben. Søknadsskjema finner du på borettslaget nettside. Dokumentasjon av utført arbeid oversendes styret ved ferdigstillelse. Husk også at det er meldeplikt til feiervesenet. Dersom pipeløpet påføres skader grunnet mangelfull utførelse av arbeidet, vil andelseieren bli holdt ansvarlig for dette

6.3. Vedlikeholdsansvar

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig. Innvendig i leiligheten er du selv ansvarlig for vedlikehold og oppussing, dette inkluderer blant annet rør, varmtvannsbereder og sikringsskap. Skader som oppstår i egen leilighet er i første rekke ditt ansvar. For nærmere detaljer om andelseierens ansvar, kontakt styret for å få utdelt TOBBs hefte «Vedlikehold og ansvarsforhold: Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap».

6.4. Skader

Skader på borettslagets eiendom meldes til vaktmester eller styreleder. Forsikringssaker skal alltid meldes til styreleder, i tillegg til forsikringsselskapet.

6.5. Forsikring

Bygningsmassen er forsikret hos Sparebank1/Fremtind, forsikringspolise 20704495. Forsikringen inkluderer også skadedyrbekjempelse, mot egenandel. Forsikringsskader meldes til styreleder eller direkte til Fremtind på tlf. 915 02300. Husk at styreleder alltid også skal varsles.

Alle andelseiere må selv sørge for å ha egen innboforsikring!

Ved bruk av forsikringen, påløper det en egenandel (for tiden på kr. 10 000,-, og kr. 30 000,- ved lekkasje fra innvendige rør eldre enn 25 år). I etterkant av hver forsikringssak, vil styret gjøre en vurdering av hvem som skal dekke denne egenandelen. Kun dersom andelseieren er helt uforskyldt i skaden, vil borettslaget dekke kostnaden. Dersom skaden skyldes et område andelseieren selv har ansvar for å vedlikeholde, f.eks. tett sluk (f.eks. vannskade fra vaske- eller oppvaskmaskin grunnet tett sluk eller bruk uten tilsyn), utett bad, manglende utskifting av varmtvannsbereder etter 20 år, manglende utbedring av påpekte mangler, utført ufaglært arbeid på el- eller vanninstallasjoner eller generelt ikke overholdt vedlikeholdsansvaret sitt, så vil egenandelen belastes andelseier. Forsikringssaker etter bruk av åpen flamme/levende lys, matlaging og andre forhold der beboeren ikke har vært tilstrekkelig aktpågivende og oppmerksom, vil også medføre at andelseieren må dekke egenandelen. Merk også at bruk av apparater tilkoblet vann, f.eks. vaskemaskin og oppvaskmaskin, kun må gjøres under tilsyn, altså ikke når man er bortreist eller på nattestid. Waterguard-sensorene er forøvrig et viktig sikkerhetselement for å redusere konsekvensene av en mulig vannlekkasje og må under ingen omstendighet fjernes eller slås av.

Forsikringen inkluderer også et aldersfradrag på reparasjonskostnader. Dersom dette blir høyere enn egenandelen, vil beboeren bli belastet for dette.

6.6. Ventilasjon

For å skape et godt inneklima, bør luftgjennomstrømning reguleres med spalter i vindu eller lufteluker. Disse bør ikke strenges, da dette kan medføre sopp og råtedannelse over tid. I tillegg bør leiligheten gjennomluftes med jevne mellomrom.

Borettslaget tillater montering av mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken, så lenge dette ikke skaper problemer for naboer eller ødelegger trekken i pipa. Merk at mekaniske vifter, spesielt ved for lite tilluft, kan medføre undertrykk og trekke røyk fra pipa inn i leiligheten, også når det fyres i andre leiligheter på samme pipeløp. Det anbefales derfor kjøkkenvifte med bruk av kullfilter og resirkulering av luften.

6.7. Låsproblemer

Dersom låsen i leilighetsdøra ikke fungerer, slik at du ikke kommer inn eller ut av leiligheten, ta kontakt med vaktmesteren for assistanse. Hvis dette skjer akutt utenfor arbeidstid, så kan styreleder kontaktes for å bestille utrykning fra en låsesmed.

Hvis du har mistet nøkkelen og dermed låst deg ute, så tilbyr vekterfirmaet NOKAS innlåsingsassistanse mot et utrykningsgebyr. NOKAS kan kontaktes på telefon 916 45 956.

6.8. Røykvarsler og brannslukker

Alle andelseiere er pålagt å ha minst én fungerende røykvarsler i leiligheten. Styret anbefaler imidlertid å ha seriekoblede røykvarslere på alle soverom, i tillegg til i gangen. Husk å bytte batteriet en gang i året, og å teste røykvarsleren regelmessig! Varslerne skal byttes ut hvert 10 år.

Håndslokkeapparatet hører til det faste utstyret i leiligheten og skal aldri fjernes! Pass på at alle beboerne vet hvor apparatet står og hvordan det fungerer. Minst én gang i halvåret skal apparatet snues/ristes for å hindre at pulveret klumper seg. Borettslaget vil hvert 5. år foreta kontroll/etterfylling av slokkeapparatene.

På kjøkkenet anbefaler styret at man i tillegg skaffer seg et brannteppe og en boks med slukkeskum. Dette er gode slukkemidler for å slukke branner på komfyren. En komfyrvakt kan også være en god investering som øker sikkerheten og forebygger brann på kjøkkenet.

I alle trappeoppganger er det hengt opp en branninstruks. Les denne nøye! Trappeoppgangen er forøvrig hovedrømningsvei fra leilighetene. Dersom trappa skulle være fylt med røyk, blir du i leiligheten, lukker leilighetsdøra (men la døra være ulåst) og varsler 113 om hvor du er. Hver leilighet er en egen branncelle og skal holde røyk og flammer ute til brannvesenet ankommer.

Det er seriekoblede røykvarslere i kjeller og trappeoppgang. Disse skal varsle lokalt og er ikke koblet til noen alarmsentral. Ved alarm vil det blinke et rødt lys på den sensoren som har utløst alarmen. Det er også mulig å slå av alarmen i 10 minutter ved å trykke på knappen på varsleren i 3 sekunder.

Trappeoppgangene må holdes ryddige. Det skal ikke plasseres gjenstander her som kan være til hinder, f.eks. skohyller, barneleker etc. Sko og klær skal oppbevares inne i leiligheten, ikke ute i trappeoppgangen.

6.9.Sikringsskap

Sikringsskapet til hver leilighet står ute i trappeoppgangen. Dersom du til stadighet opplever at sikringer går, må du ta kontakt med elektrikerfirma for å få dette undersøkt og eventuelt lagt opp ekstra kurser.

6.10. Vedlikehold av dører, vinduer og låser

Det er viktig at dører, vinduer og låser blir vedlikeholdt slik at de får lang levetid og fungerer tilfredsstillende. Dersom du merker at inngangsdøra ikke er tett, nøkkellåsen går tregt eller lager uvanlige lyder, lukkemekanismen på vinduene ikke fungerer ordentlig eller at verandadøra trenger justering, så kan du ta kontakt med vaktmesteren for å få hjelp til å utbedre dette.

For å unngå termisk brudd på glassene i skyvedøra på stua, så er det viktig at man ikke setter sofa e.l. helt inntil glasset. Det må minst være 10 cm klaring. Tette, mørke gardiner kan også medføre store temperaturdifferanser og gi termisk brudd.

Inngangsdørene til leilighetene er klassifisert for å være både støydempende og for å hindre at en eventuell brann sprer seg i løpet av første 30 minuttene. Det er viktig at man ikke lager hull eller gjøre andre endringer på dør eller karm, da dette kan endre brannegenskapene. Dette betyr også at det ikke er tillatt å installere sikkerhetslås i dørene.

6.11. Stoppekran

Hovedstoppekranen til leiligheten sitter i taket rett innenfor døra i kjelleren. Denne stopper vannet til alle de tre leilighetene på samme side av oppgangen. Det er viktig at alle beboere vet hvor denne stoppekrana er og hvordan den fungerer, slik at de kan stenge av vannet ved en akutt lekkasje.

I tillegg så sitter det en stoppekran under kjøkkenbenken. Denne stenger kaldtvannet til kjøkkenet. Dersom du skal være bortreist i lengre tid, anbefaler vi at denne krana stenges.

I mange leiligheter så er stoppekrana på kjøkkenet fortsatt av den gamle skru-typen (sluseventil). I tillegg til at disse ofte ikke lenger fungerer tilfredsstillende, så kan de også være en mulig lekkasjeårsak. Dersom du fortsatt har en slik kran, så oppfordrer vi til å få denne byttet til en ny kuleventil.

6.12. Varmtvannsbereder

Det er andelseierens ansvar å vedlikeholde og skifte ut varmtvannsberederen i egen leilighet. Spesielt dersom tanken står i et rom uten sluk, er det viktig at det ikke oppstår lekkasjer da dette kan medføre store skader. Forventet levetid for en bereder er typisk 15-20 år. Styret ønsker ikke at eldre tanker enn dette benyttes i rom uten sluk og berederen ***skal*** derfor byttes ut før den når 20 år.

I 2014 kom det nye regler som krever at nye varmtvannsberedere med effekt på over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Ved bytte av varmtvannsbereder må dere derfor passe på at denne blir installert i henhold til forskriftene av godkjent elektriker.

Blandeventilen på varmtvannsberederen er en vanlig kilde til lekkasjer. Ofte har disse ventilene mye kortere levetid enn selve tanken. Sjekk derfor denne ventilen regelmessig og ta kontakt med rørlegger dersom du ser at det pipler vann ut fra justeringsskruen.

6.13. Rør og avløp

Når du er bortreist, sørg for å ha på tilstrekkelig varme i alle rom med vanninstallasjoner for å hindre at rørene fryser.

Det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for å holde avløpsrørene inn til leiligheten åpne. Rens sluk og vannlåser minst én gang i året. Bruk dessuten jevnlig avløpsåpner på kjøkken og bad for å forebygge at rørene går tett. Vær spesielt oppmerksom på avløpsrørene til oppvask- og vaskemaskin. Hvis disse går tett, kan store mengder vann flyte utover gulvet. Vi anbefaler Mudin, som selges hos blant annet COOP Bygg og hos rørleggere. Dersom dette ikke hjelper, må rørlegger kontaktes for å få utført rørspyling. Andelseieren må selv besørge dette.

Merk også at bruk av apparater tilkoblet vann, f.eks. vaskemaskin og oppvaskmaskin, kun må gjøres under tilsyn, altså ikke når man er bortreist eller på nattestid.

Det er også den enkelte andelseieres ansvar å sørge for til enhver tid å ha et bad som ikke lekker. Skader på leiligheten under grunnet utett bad, vil være ditt ansvar. Styret anbefaler for øvrig bruk av dusjkabinett istedenfor dusjhjørne for å redusere risikoen for lekkasje over tid.

6.14. Waterguard-system

I hele borettslaget (i alle rom uten sluk med vanninstallasjoner) er det installert et system for automatisk stengning av vannet ved vannlekkasjer, kalt Waterguard. Systemet består av en magnetventil på inntaksrøret i kjelleren og trådløse fuktfølere i leilighetene, i tillegg til en sentral (også i kjelleren) for å åpne og stenge ventilen. Dersom en av følerne kommer i kontakt med vann, vil den sende et signal til ventilen som så vil stenge vannet for de 3 leilighetene på samme side av oppgangen. Sentralen vil da avgi et lydsignal og displayet vil vise plasseringen til den utløste sensoren, der tallet angir etasjen.

Dersom vannet plutselig har slått seg av, skal du gjøre følgende:

1) Les av i displayet hvilken sensor som har utløst alarmen ("Kjøkken 2" betyr sensor på kjøkken i 2 etasje.
2) Ta kontakt med den aktuelle leiligheten og sjekk om det har kommet vann på føleren. Hvis det skyldes vannsøl, så tørk opp vannet og tørk av føleren med papir eller en tørr klut. Dersom du finner en vannlekkasje, så sørg for at dette blir utbedret av rørlegger før vannet slås på igjen.
3) Når vannsølet er fjernet, eller lekkasjen er utbedret, kan vannet slås på igjen. Instruksjoner står oppslått under sentralen i kjelleren.

Dersom du ikke får på vannet igjen etter å ha fulgt punktene over, eller du ikke får kontakt med eieren av leiligheten med den utløste sensoren, så ta kontakt med vaktmesteren eller styret.

Fuktsensoren bør testes 1 til 2 ganger i året. Dette kan beboeren gjøre enkelt selv på følgende måte:

1) La vannet renne i springen.
2) Fukt en finger og berør et av de avisolerte områdene på sensortapen.
3) Ventilen i kjelleren skal da stenge og det rennende vannet i springen vil gradvis stoppe. Ta kontakt med vaktmester eller styre dersom dette ikke skjer.
4) Tørk av føleren med papir.
5) Vannet slås på igjen ved å gå til sentralen i kjelleren og følge instruksjonene der.

Da Waterguard-sensoren er svært følsomt for fuktighet, kan det forekomme feilutslag. Dette kan f.eks. skje når man vasker i nærheten av sensortapen eller en våt fille havner oppe sensortapen inne i kjøkkenskapet. Merk også at man ikke må sette metallgjenstander oppå tapen. Dette vil kortslutte sensorpunktene og blir registrert som en lekkasje. Ved feilutslag er det bare å tørke opp eventuell fuktighet og deretter slå på vannet igjen i kjelleren.

Waterguard-systemet, med fuktsensoren og den tilhørende sensorledningen, tilhører borettslaget og er et viktig sikkerhetselement for å hindre store vannskader. Den ***må ikke*** fjernes eller demonteres. Dersom du skal pusse opp kjøkkenet, eller gjøre andre større endringer i kjøkkeninnredningen, må du få rørleggeren til å flytte og remontere sensoren.

6.15. Bytte av sluk

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og bytte av sluk. Ved oppussing av bad, gir borettslaget tilskudd til bytte av gammelt støpejernssluk. Styret skal kontaktes skriftlig før arbeidet igangsettes og jobben må utføres av fagfolk med riktig kompetanse. I 2. og 3. etasje er det et svært tynt lag med betong under slukkoppen på badet, noe som medfører at man lett kan gå gjennom ved utmeisling av gammelt sluk. Det er derfor viktig at firmaet som utfører jobben vet om dette og kan ta eventuelle forholdsregler i leiligheten under (oppstøtting av taket). Ved skader på taket under, må det utførende firmaet utbedre murskaden. Borettslaget vil ordne med oppmaling av taket når skaden er utbedret.

6.16. Vedlikehold av veranda

Andelseieren er selv ansvarlig for overflatevedlikehold på innsiden av veranda. Dette gjelder blant annet maling av tak og vegger. Maling kan fås hos vaktmester. Vanligvis så brukes Flugger Facade Universal eller Jotun DryTech murmaling, fargekode 1001 Egghvit/ 0502-Y, på murtak og vegger

Der det er trappetrinn ned fra veranda til gressplen, besørger andelseier selv for skraping og maling av trinnene.

6.17. Ansvar og kontroll

Ved kjøp av leilighet har du i forhold til borettslaget overtatt ansvar for leiligheten slik den er. Både fastmontert utstyr, som varmtvannsbereder, vasker og WC, det elektriske opplegget og løsøre som kjøleskap, oppvask- og vaskemaskin må kontrolleres regelmessig. Eventuelle krav i forbindelse med feil eller mangler må rettes til selgeren.

7. Samarbeidsavtaler

Borettslaget har inngått samarbeidsavtaler med flere lokale firmaer for å gi beboerne gode tilbud på ofte brukte varer og tjenester. Under er det kort oppsummert noen av våre viktigste samarbeidspartnere. Se borettslagets nettside for flere, nærmere detaljer og kontaktinformasjon.

7.1.PROAKTIV Eiendomsmegling

PROAKTIV Eiendomsmegling har spesialiserte meglere for borettslaget og gir faste og fordelaktige betingelser for salg av bolig, oppgjørsoppdrag og gratis verdivurdering/e-takst for bruk ved refinansiering etc.

7.2.Elektrikerfirmaet Fjeldseth AS

Borettslaget har en rammeavtale med elektrikerfirmaet Fjeldseth AS, som også beboerne kan benytte.

7.3.Stjørdal Rør AS

Stjørdal Rør, som er en del av Comfort-kjeden, tilbyr gode priser til borettslaget på det meste innen våtrom og kjøkken, blant annet bytte av varmtvannsbereder, blandeventiler, stoppekraner etc.

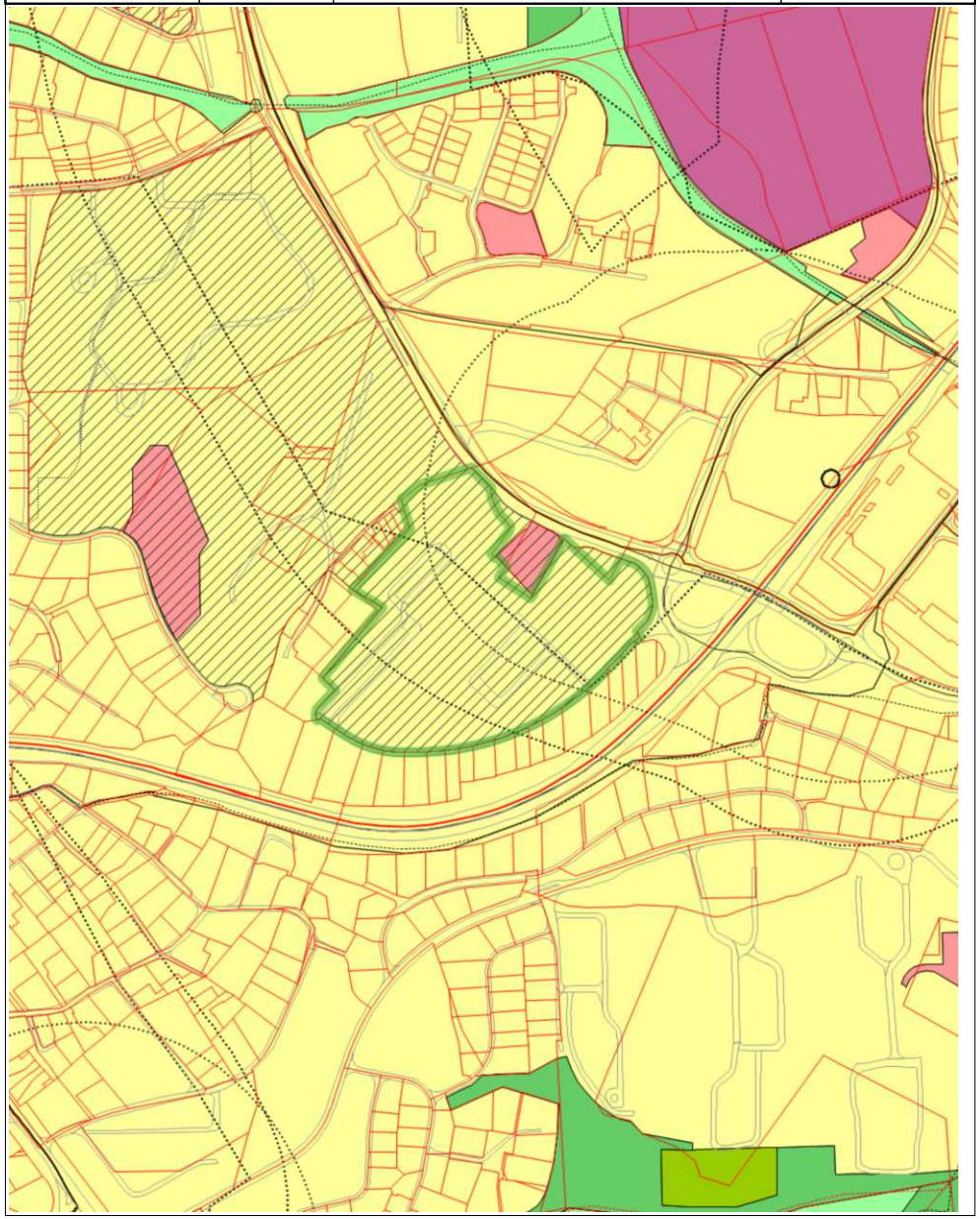
7.4.Fliskonkurrenten

Fliskonkurrenten tilbyr borettslagets beboere 30% rabatt på alt av flis og tilbehør.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel				
Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Moholt-tun 13 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

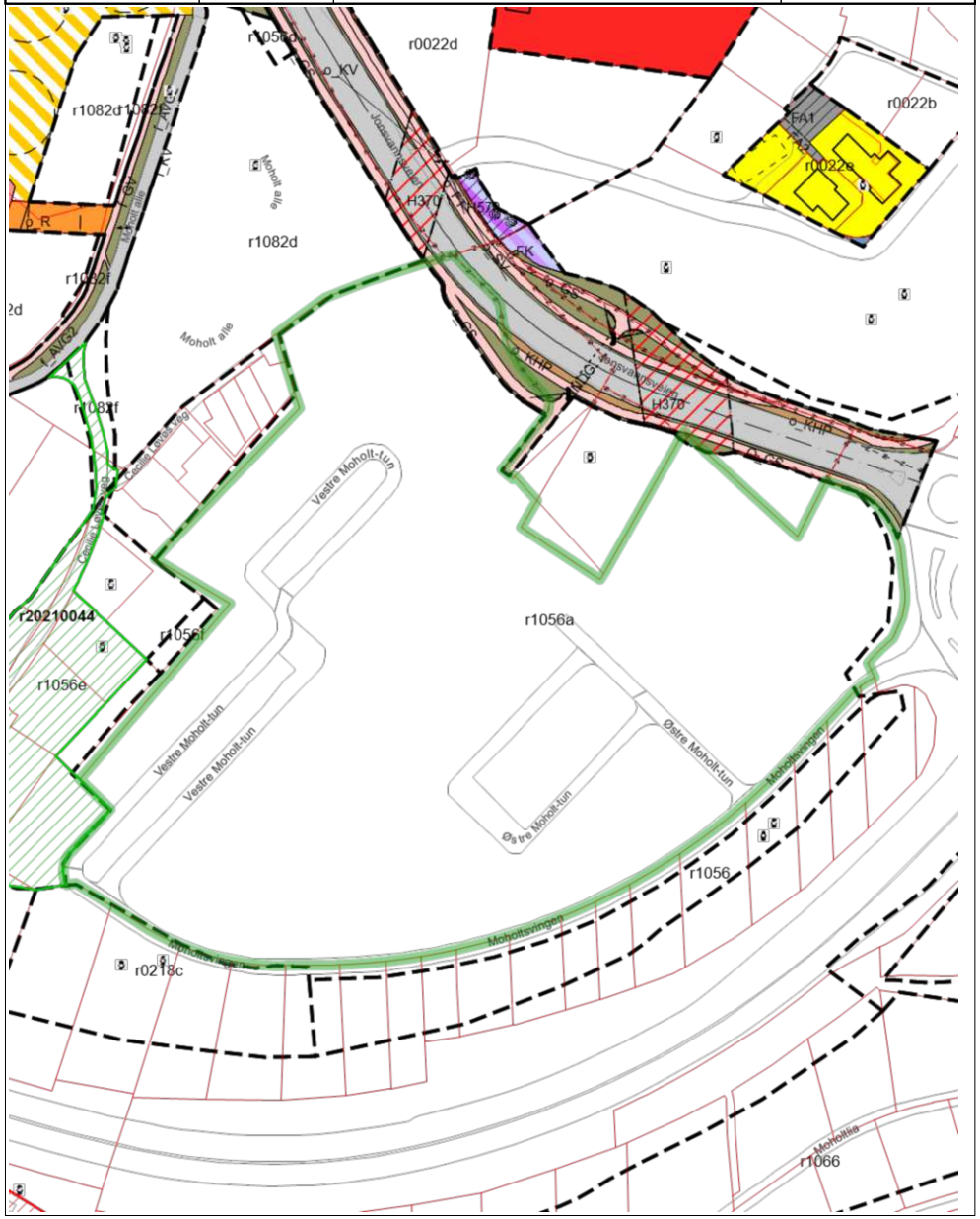
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Bro - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

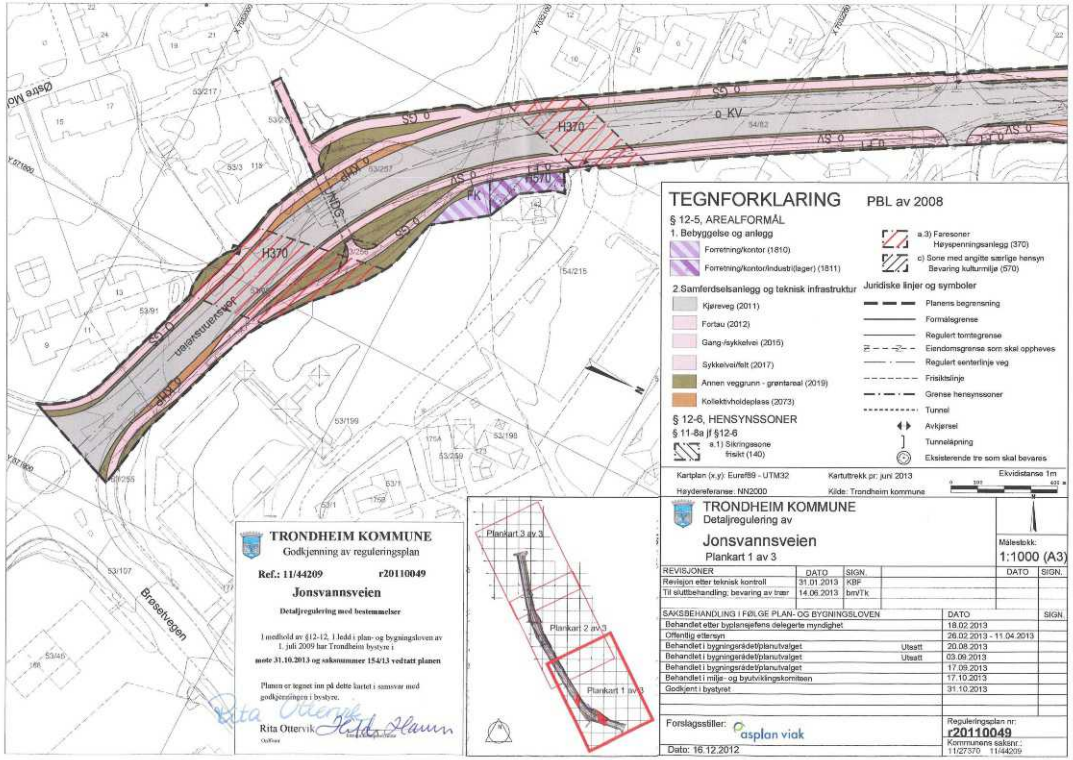
Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Moholt-tun 13 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

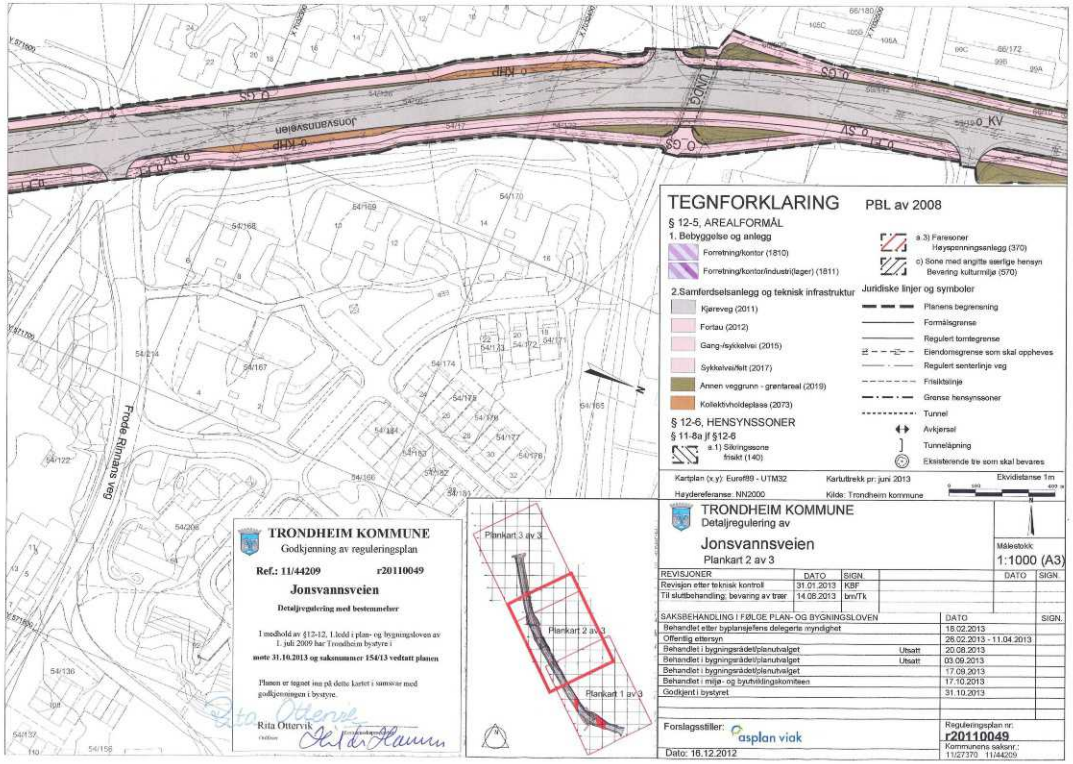
Målestokk 1:2000

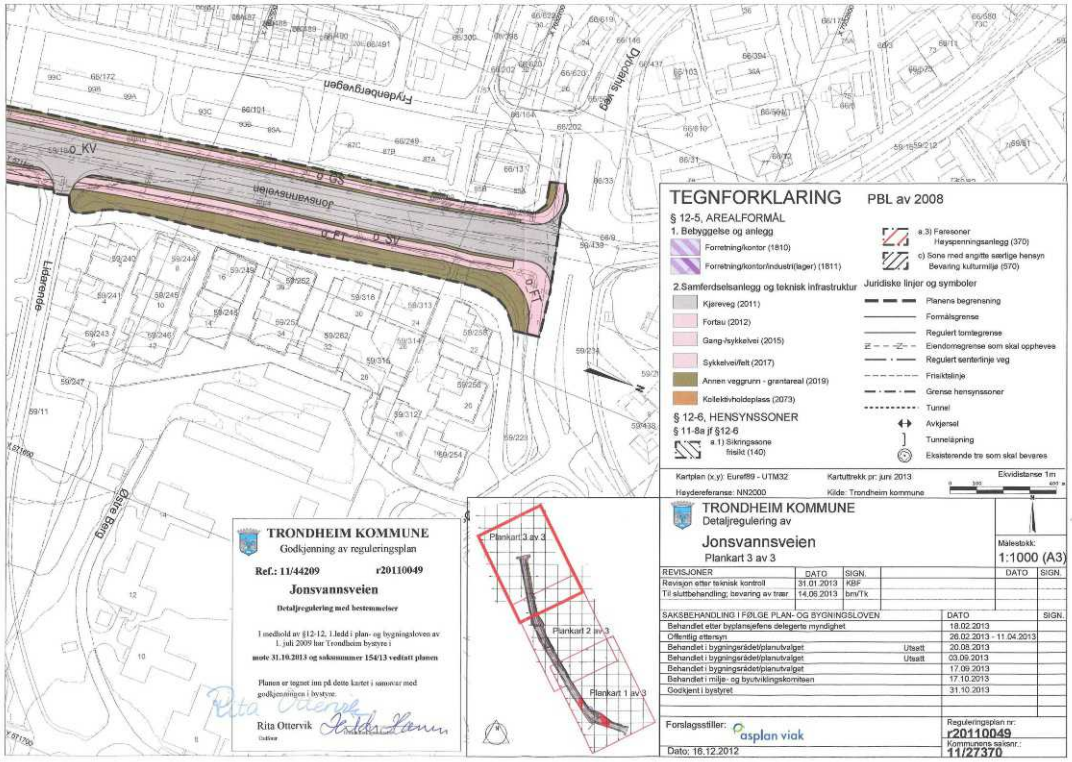


Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Tunnelåpning
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Tunnel
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass




TEGNFORKLARING
PBL av 2008
§ 12-5, AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg
Forretning/kontor (1810)
Forretning/kontor/industri(lager) (1811)
2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelvei (2015)
Sykkelveifelt (2017)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
§ 12-6, HENSYNSSONER
§ 11-8a jf §12-6
a.1) Sikringssone frisikt (140)
a.3) Faresoner Høyspenningsanlegg (370)
c) Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø (570)
Juridiske linjer og symboler
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Regulert senterlinje veg
Frisiktlinje
Grense hensynssoner
Tunnel
Avkjørsel
Tunnelåpning
Eksisterende tre som skal bevares
Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Karttrekk pr: juni 2013
Ekvidistanse 1m
Høydereferanse: NN2000
Kilde: Trondheim kommune
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 11/44209
r20110049
Jonsvannsveien
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 31.10.2013 og saksnummer 154/13 vedtatt planen
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.
Rita Ottervik
Plankart 3 av 3
Plankart 2 av 3
Plankart 1 av 3
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Jonsvannsveien
Plankart 2 av 3
Målestokk:
1:1000 (A3)
REVISJONER
DATO
SIGN.
Revisjon etter teknisk kontroll
31.01.2013
KBF
Til sluttbehandling; bevaring av trær
14.06.2013
bm/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet
18.02.2013
Offentlig ettersyn
26.02.2013 - 11.04.2013
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Utsatt
20.08.2013
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Utsatt
03.09.2013
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
17.09.2013
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen
17.10.2013
Godkjent i bystyret
31.10.2013
Forslagsstiller:
asplan viak
Reguleringsplan nr:
r20110049
Kommunens saksnr.:
11/27370 11/44209
Dato: 16.12.2012

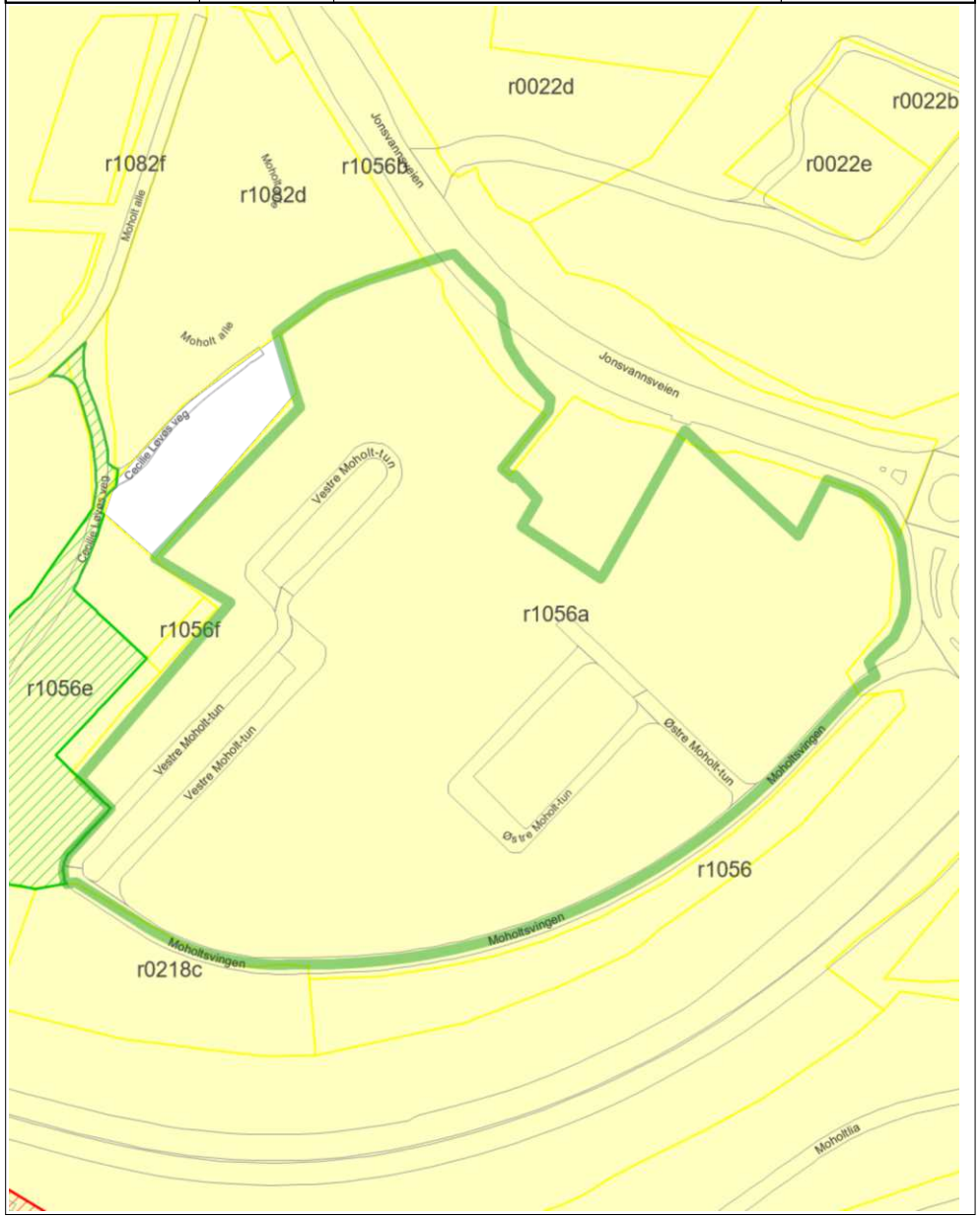

TEGNFORKLARING
PBL av 2008
§ 12-5, AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg
Forretning/kontor (1810)
Forretning/kontor/industri(lager) (1811)
2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelvei (2015)
Sykkelveifelt (2017)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
§ 12-6, HENSYNSSONER
§ 11-8a jf §12-6
a.1) Sikringssone frisikt (140)
a.3) Faresoner Høyspenningsanlegg (370)
c) Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø (570)
Juridiske linjer og symboler
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Regulert senterlinje veg
Frisiktlinje
Grense hensynssoner
Tunnel
Avkjørsel
Tunnelåpning
Eksisterende tre som skal bevares
Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Karttrekk pr: juni 2013
Ekvidistanse 1m
Høydereferanse: NN2000
Kilde: Trondheim kommune
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 11/44209
r20110049
Jonsvannsveien
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 31.10.2013 og saksnummer 154/13 vedtatt planen
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.
Rita Ottervik
Plankart 3 av 3
Plankart 2 av 3
Plankart 1 av 3
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Jonsvannsveien
Plankart 3 av 3
Målestokk:
1:1000 (A3)
REVISJONER
DATO
SIGN.
Revisjon etter teknisk kontroll
31.01.2013
KBF
Til sluttbehandling; bevaring av trær
14.06.2013
bm/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet
18.02.2013
Offentlig ettersyn
26.02.2013 - 11.04.2013
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Utsatt
20.08.2013
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
Utsatt
03.09.2013
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget
17.09.2013
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen
17.10.2013
Godkjent i bystyret
31.10.2013
Forslagsstiller:
asplan viak
Reguleringsplan nr:
r20110049
Kommunens saksnr.:
11/27370
Dato: 16.12.2012

Trondheim

PlanOversikt

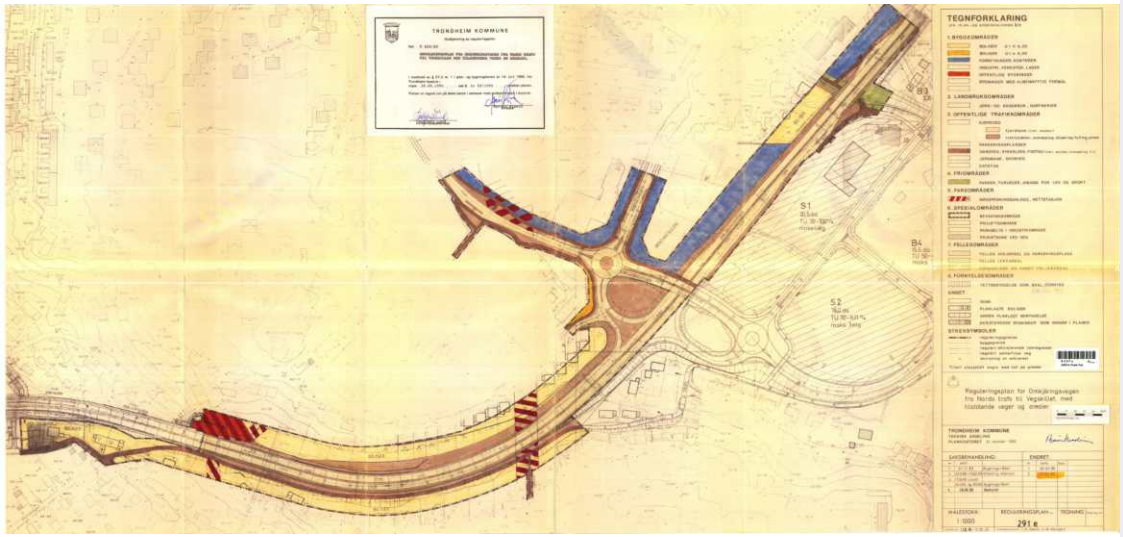
Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Moholt-tun 13 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

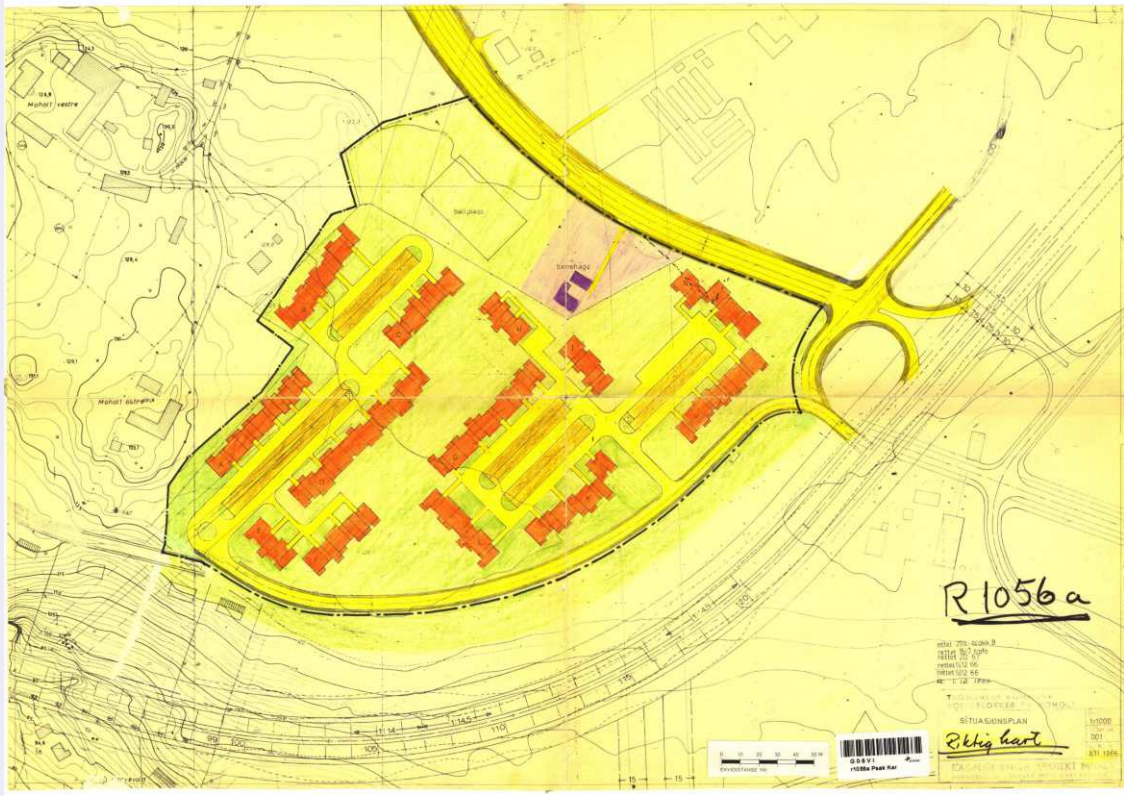
Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde forslag
- Europaveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt


TRONDHEIM KOMMUNE
TEGNFORKLARING
Reguleringsplan for Omkjøringsvegen fra Nardo trafo til Vegardalet, med tilstøtende veger og område
291 e


Mehalf vestre
Mehalf østre
lekeplass
R 1056a
SITUASJONSPLAN
Riktig kart

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250131 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Vestre Moholt-tun 13, 7050 Trondheim.
Andelsnr. 262 i Moholt Borettslag, org.nr. 948721414, 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: 34250131
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2025

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no