

MØLLENBERG

Nedre Møllenberg gate 87B

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad ønsker velkommen til Nedre Møllenberg gate 87B!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 650 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

49/59 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

Kr 9 496

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

674.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

Kr 2 992 899

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

Kr 5 885 pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 333 403

ETASJE

1

FELLESFORMUE

Kr 18 136

BYGGEÅR

1954

Din megler



Adrian Dyrstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no

+47 905 01 824



Pen og sentrumsnær 2-roms leilighet i høy 1. etg | Sørøstvendt balkong | Bad fra 2018 | Kort vei til Solsiden | 3 boder

Emera Eiendomsmegling ved Adrian Dyrstad ønsker velkommen til Nedre Møllenberg gate 87B!

En pen og innbydende 2-roms leilighet i høy 1. etasje på populære Møllenberg. Stuen har store vindusflater og peisovn, mens kjøkkenet ligger separat og måler 9 kvm. Badet ble totalrenovert i 2018 og fremstår moderne. Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med integrert skyvedørsgarderobe og tre boder. Leiligheten har en sørøstvendt balkong med gode solforhold, samt tilgang til en pent opparbeidet felles hage med lysthus og sitteplasser. Her bor du meget sentralt, med kort vei til både dagligvare, kollektivtransport og Solsiden.

Høydepunkter:

- Nytt bad fra 2018
- Sørøstvendt balkong m/gode solforhold
- Veldrevet borettslag
- Kabel-TV/internett og varmtvann inkl.
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- 3 boder
- Peisovn







Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.







Stuen har peisovn som gir lun stemning og god varme på vinteren.









Lunt og innbydende soverom på hele 10,5 kvm. Rommet kan enkelt innredes med både dobbeltseng.



Det er god plass til stor garderobeløsning.



Fra soverommet har man utgang til balkong.



Balkongen er sørøstvendt og har gode solforhold. Her kan man virkelig nyte fine sommerdager.





Balkongen måler 5 kvm og har plass til å innrede med sittegruppe.





Felleskostnadene inkluderer blant annet kabel-TV/internett, kommunale avgifter og a-konto varmtvann.









Plantegning



Nedre Møllenberg gate 87B

1.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

NEDRE MØLLENBERG GATE 87B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 650 000

Omkostning kjøper

Kr 2 650 000 (Prisantydning)

Kr 333 403 (Andel av fellesgjeld)

Kr 2 983 403 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

Kr 545 Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument

Kr 545 Tinglysingsgebyr BRL - skjøte

Kr 8 406 Gebyr utlysing forkjøpsrett

Valgfri omkostninger:

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring

Sum omkostninger kr 9 496 ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 992 899

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 885 pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, driftsdel, a-konto for oppvarming varmtvann, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, samt en kollektiv avtale for TV og internett levert av Telenor.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnad renter: kr 1 783

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 811

- Felleskostnad avdrag: kr 525

- A konto oppvarming varmtvann: kr 230

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 503

- Kostnad målingsbasert avregning: kr 33

Boligselskapet har fellesmåling på varmtvann. Det betales et månedlig a-konto-beløp som en del av felleskostnadene, og det faktiske forbruket avregnes årlig.

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene endres i takt med rentendringer.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 333 403 pr. 20.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Låne nummer: 90517275440

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 20.02.2026: kr 18 296 722,-

Andel av saldo: kr 333 403,-

Restløpetid: 45 terminer (siste termin 30.06.2048)

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,1 %

Sikringsordning

Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. 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 mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, i henhold til borettslagsloven. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor. Kostnaden for TV/internett er inkludert i felleskostnadene under posten "Tillegg elektroniske fellesavtaler" og utgjør kr 503 per måned.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 136 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 778 158 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 112 632 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Møllenberg, et område som kombinerer byens puls med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Dette er en adresse for deg som verdsetter å bo midt i smørøyet, med kort vei til både studiesteder, arbeidsplasser og byliv.

Herfra er det gangavstand til det meste. De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Bunnpris eller Rema 1000, begge bare fire minutters gange unna. En kort spasertur på rundt syv minutter tar deg til Solsiden kjøpesenter, med sitt rike utvalg av butikker, restauranter, kafeer og Apotek 1. For trening og aktivitet ligger treningssenteret Feel24 Buran et par minutter fra døren, og 3T-Solsiden er kun fem minutter unna.

Kollektivtilbudet er upåklagelig. Busstoppet Buran, med over ti ulike linjer, ligger kun fire minutters gange unna og tar deg effektivt rundt i hele byen. Lademoen stasjon er seks minutter unna til fots, og hovedknutepunktet Trondheim S, med buss, tog og flybuss, når du på et drøyt kvarter. For de som foretrekker å gå eller sykle, gir beliggenheten enkel tilgang til sentrum og områdene rundt.

Bydelen er spesielt populær blant studenter og unge voksne. I nærområdet finner du også grønne lunger som Buranbanen for ballspill og rekreasjon. Med denne beliggenheten får du en bekymringsfri og urban livsstil, der du sjeldent har behov for bil.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten, men det er gode muligheter for parkering i regi av Møllenberg borettslag.

Ifølge selger kan beboere søke om privat parkeringsplass med lademulighet for ca. 3 000 kr per år. Ledige plasser kunngjøres via oppslag og tildes av styret etter søknad. For gjester disponerer borettslaget 2 egne gjesteparkeringsplasser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 674.2 m²

Felles tomt, eid av borettslaget. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntanlegg, diverse beplantninger og en hyggelig bakgård med lysthus og sitteplasser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig innflytningstillatelse for boligblokk datert 30.01.1954. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget i kommunens arkiver.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for rehabilitering av 48 bad, datert 2019.
- Byggetillatelse for rehabilitering av fasade og utskifting av balkonger, datert 1990. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

- Byggetillatelse utskifting av vinduer, datert 1984. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 1952. Tegningene innvendig samsvarer med dagens bruk av boligen. Balkongen har i dag en annen utforming enn opprinnelig. Det finnes en byggetillatelse for utskifting av balkong, men ferdigattest for arbeidet er ikke utstedt.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Balkong på 5 m².

Leiligheten disponerer to boder i kjeller og én bod på loft.

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 49 m² Stue, kjøkken, soverom, bad og entre.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

2 boder i kjeller (på 3,5m² og 1,5m²) og en bod på loft (på 4,5m²) avrundet til 10m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og romslig entré, malt i lyse og behagelige fargetoner. Her er det god plass til yttertøy og sko, samt oppbevaring i en stor integrert skyvedørsgarderobe.

Stue

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og peisovn som gir lun stemning og god varme på vinterdager. Det er god plass til både sofakrok og spisegruppe uten at rommet oppleves trangt, noe som gjør stuen til et perfekt samlingspunkt.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i et eget rom, adskilt fra stuen, og måler 9 kvm. Det er lyst og luftig med store vindusflater, og har en praktisk og funksjonell planløsning med gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad

Badet ble totalrenovert i 2018 og fremstår moderne og stilrent. Det er utstyrt med dusjhjørne, toalett, vegghengt servantinnredning, høyskap samt speil med belysning.

Soverom

Soverommet er lunt og innbydende på 10,5 kvm. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt rom for garderobeløsning. Fra soverommet er det utgang til balkong.

Balkong og uteområder

Leiligheten har en sørøstvendt balkong på 5 kvm med gode solforhold, perfekt for morgenkaffe eller hyggelige sommerkvelder. I tillegg disponerer borettslaget en pent opparbeidet felles hage med lysthus og sitteplasser som kan brukes av alle beboere.

Lagring

Lagringsmulighetene er gode med en integrert skyvedørsgarderobe i entréen og totalt tre boder: to i kjeller på 3,5 og 1,5 kvm, samt en bod på loft på 4,5 kvm.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Just Roar Dragsten

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: AF gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Etter det jeg kjenner til ble hvertfall sluk oppgradert.

Er arbeidet byggemeldt? Nei. Dette vet jeg ikke.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Mulighet for å søke styret om parkeringsplass og lading. Selv har jeg ikke benyttet meg av ladestasjonen.

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Finner ikke informasjon om dette.

Radonmåling:

År: 2024

Verdi: Finner ikke informasjon om dette.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet oppført i en etasje, bygget i 1954. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre/betong og er utvendig forblendet med teglstein. Etasjeskillere er i betong, beskrevet som betongdekke.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Kjøkken, avtrekk | Avtrekk fungerte ved enkel test. TG2 er satt da kjøkkenet kun har kullfiltervifte/omluftsvifte som avtrekk.

- Avløpsrør | Det er påvist avvik pga. alder på anlegget.

- Ventilasjon | Det er påvist avvik pga. manglende ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Bad, ventilasjon | Det er påvist avvik selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Øvrig informasjon

Adresse

Nedre Møllenberg gate 87B, 7068 TRONDHEIM

Gnr. 410, bnr. 279

i Trondheim kommune. Andelsnr. 42 i MØLLENBERG BORETTSLAG med orgnr. 948720442

Selger

Malin Helen Strand

Borettslag

MØLLENBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948720442

Andelsnummer: 42

Møllenberg Borettslag (org.nr. 948720442) er et samvirkeforetak i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB.

Borettslaget har egne regler for parkering og bruk av vaskerom. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

Fellesarealer:

Borettslaget har fellesarealer som inkluderer grøntanlegg, lekeområder og en bakgård med lysthus. Det er egne husregler for lysthuset. Grilling på balkonger er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.

Vaskerom:

Plassering av vaskemaskin på vaskeloft kan bare skje med styrets samtykke. Det skal betales strømleie iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser. Leie betales forskuddsvis, årlig. Leie blir refundert dersom maskinen fjernes fra loftet. Vaskemaskiner skal kun benyttes i de tidsrom som er tillatt iht. de generelle husordensreglene. Brukerne av vaskerommet plikter selv å ivareta renhold på vaskerommet.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP588550

Husdyr: Ethvert dyrehold skal godkjennes av styret. Styret bør normalt godkjenne hold av hund eller katt, forutsatt at dyreholdet har et begrenset omfang

(maksimalt 1-2 katter eller hunder), at andelseier undertegner erklæring om særskilte ordensregler, og at det ikke fremkommer vesentlige, dokumenterte innvendinger av helsemessig art fra noen av de øvrige beboere i oppgangen. Hunder skal føres i bånd på boligselskapets område. Det tillates ikke anskaffelse av hund eller katt uten styrets samtykke.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og deretter medlemmer av Boligbyggelaget TOBB forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 3 707 837 og samlede driftskostnader på kr 1 869 204. Dette ga et positivt årsresultat på kr 699 582.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Brukere av vaskerommet på loftet er selv ansvarlige for å ivareta renholdet der.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0229 og r0306 regulert til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse og bevaringsområde. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - framtidig, byggesone 1 og er merket med bevaring kulturmiljø og naturmiljø.

Eiendommen ligger innenfor virkeområdet for kommunens hyblifiseringsbestemmelse. Dette innebærer at det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre en boenhet til hybler.

Det er pågående plansaker i nærområdet som kan påvirke eiendommens omgivelser:
- Plansak r20190002: Planprogram for fornying av Innherredsveien.

Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen. Gaten skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

- Plansak r20250002: Gjelder Nedre Møllenberg gate 99 og 101, og Gamle Kirkevei 16.

Planen har som hensikt å legge til rette for fortetting ved å oppføre en ny, klassisk bygård med boliger. Den skal romme ca. 30 leiligheter, med næring i første etasje ut mot Nedre Møllenberg gate.

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

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseiere som selv bor i

boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Dette fremgår av borettslagets vedtekter:

Andelseiere kan leie ut leiligheten sin for en kortere periode på to til tre uker i året så lenge andelseiere selv bor i leiligheten. Alt annet regnes som fremleie og er søknadspliktig til TOBB. Enhver fremleie må søkes om til TOBB og deretter godkjennes av styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.
Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f. eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 33 125
Grunnpakke kr 10 000,00
Markedspakke kr 20 000,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
Tobb innhenting av info kr 5 000,00
Visningshonorar (betaler for 1 stk.) kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 475,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 114 990,-. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.dyrstad@emera.no
Tlf: 905 01 824

Ansvarlig megler

Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.dyrstad@emera.no
Tlf: 905 01 824

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NEDRE MØLLENBERG GATE 87B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260031	
Selger 1 navn	
Malin Helen Strand	
Gateadresse	
Nedre Møllenberg gate 87B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 05260031

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad totalrenovert i 2018

Arbeid utført av

AF gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Etter det jeg kjenner til ble vertfall sluk oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Dette vet jeg ikke

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Er mulighet for å søke styret om parkeringsplass og lading. Selv har jeg ikke benyttet meg av ladestasjonen

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Finner ikke informasjon om dette

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Finner ikke informasjon om dette

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Helen Strand	864652d0f8714bcf41f205 4d82a250274cedeb29	20.02.2026 14:05:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260031

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

Nedre Møllenberg gate 87B 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1954

BRA: 59 m²

BRA-i: 49 m²

Rapportdato: 24.2.2026 (Gyldig til 24.2.2027)



TAKST FORUM TRØNDELA

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 410 BNR: 279

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Nedre Møllenberg gate 87B
7068 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40297>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG 2 er satt da kjøkken kun har kullfiltervifte/omluftsvifte som avtrekk.
Avløpsrør	TG 2 er satt pga alder på anlegget.
Ventilasjon	TG 2 er satt pga manglende ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom	Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TGIU er satt da bereder ikke er kontrollert og vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2026

Rapportdato
24.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Malin Helen Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ole-Einar Fjeldheim**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 87B, 7068 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **410**

Bruksnr: **279**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1954**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre/betong og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er et saltak, etasjeskillere i betong og vinduer med to-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Nedre Møllenberg gate 87B

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49 Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, bad og entre.	0	0	5
Kjeller	10	0	10 Romfordeling: 1 bod på loft og 2 boder i kjeller.	0	0
Totalt m²	59	49	10	0	5

Kommentar til arealberegning

2 boder i kjeller (på 3,5m² og 1,5m²) og en bod på loft (på 4,5m²) avrundet til 10m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Balkong er etablert på ukjent tidspunkt.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte/materialbruk. Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Vindusglass er datostemplet 2009.	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning av ukjent alder fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. Det opplyses at det ble etablert ny benkeplate, nye hvitevarer samt at kjøkkenfronter ble malt i 2018.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 30.01.1954.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i leiligheten i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt oppgraderinger av avløpsrør utover det som naturlig blir oppgradert ved oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakemuligheter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørøpplaget ble oppgradert i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Utvidet elkontroll

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

VVb ble ikke påvist, derfor ikke kontrollert og vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foreta en kontroll av bereder for å avdekke eventuelle skader samt alder på bereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og omluftsfilter på kjøkken, utover dette ventileres leiligheten via åpningsvinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaifventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.11 Våtrom



Plastsluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

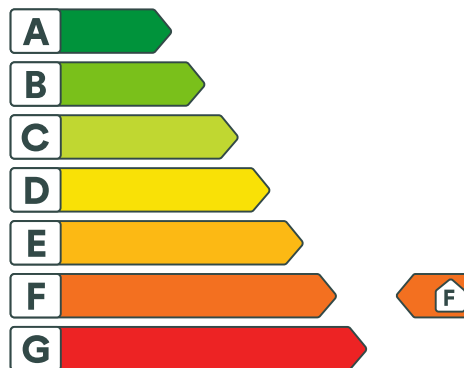
Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Nedre Møllenberg gate 87B, 7068 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262872
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182135437
Gårdsnummer 410	Bruksnummer 279
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1954	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
294,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
317,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år
15 551 kWh



Nedre Møllenberg gate 87B, 7068 TRONDHEIM



Detaljering

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



Nedre Møllenberg gate 87B, 7068 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 20.02.26 Side 1 av 3

Møllenberg Borettslag	Vår ref.: 11/42	Fødselsdato eier: 18.09.1998
Nedre Møllenberg gate 87 B	Type: Borettslag tilknyttet	
7043 TRONDHEIM	Eiere: Malin Helen Strand	
Organisasjonsnr: 948 720 442	Andelsnr: 42	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 885

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 783
	Felleskostnad driftsdel	2 811
	Felleskostnad avdrag	525
Tilleggsytelser:	A konto oppvarming varmtvann	230
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	503
	Kostnad målingsbasert avregning	33

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet 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. Sikringselskapet 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>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	333 403	Gjeld siste årsoppg.:	333 355
Klient ajourf. lån:	18 296 722	Klient gj. s. årsoppg.:	18 296 721

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517275440, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 20.02.2026: 18 296 722

Andel av saldo: 333 403

Første termin: 30.06.2019 Første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2048)

Flytende rente

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vegard Frantzen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 20.02.26 Side 2 av 3

Møllenberg Borettslag	Vår ref.: 11/42	Fødselsdato eier: 18.09.1998
Nedre Møllenberg gate 87 B	Type: Borettslag tilknyttet	
7043 TRONDHEIM	Eiere: Malin Helen Strand	
Organisasjonsnr: 948 720 442		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Øvre Møllenberg Gate 78 A
Postnr/-sted: 7068 TRONDHEIM
E-post: styret@mollenberg-borettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2026

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	333 355	Andre inntekter:	616
Annen formue:	18 136	Utgifter:	19 695	

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 3 900
Andelsnr: 42

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1953
Gårds/bruksnr: 410/32, 410/279
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspålydende endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP588550

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.12.1953	SSBnr:	H0101		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA-I	48
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	48
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og 3 - Felles forkjøpsrett storby 3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

PARKERING

Ledige parkeringsplasser kunngjøres ved oppslag i borettslaget, og tildeles av styret i Møllenberg borettslag. Borettslaget har 3 gjesteparkeringsplasser til disposisjon for besøkende i borettslaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 20.02.26 Side 3 av 3

Møllenberg Borettslag	Vår ref.: 11/42	Fødselsdato eier: 18.09.1998
Nedre Møllenberg gate 87 B	Type: Borettslag tilknyttet	
7043 TRONDHEIM	Eiere: Malin Helen Strand	
Organisasjonsnr: 948 720 442		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DIVERSE INFORMASJON

POSTKASSESKILT

Postkasseskilt bestilles via borettslagets styre.

INNSETTING AV OVN, PEIS ELLER KAMIN

Styret i borettslaget minner om at fjerning og/eller innsetting av ovn, peis og kamin forutsetter godkjenning av styret.

LYSTHUS

Borettslaget har fått lysthus i bakgården. Det er egne husregler for lysthuset.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for Møllenberg Borettslag org nr. 948.720.442 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.06.1954,
sist endret 10.06.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Møllenberg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) 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.

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 husstandsfelleskapslovens § 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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. Styret kan bestemme at kostnader ved endringer og tilbakestilling bæres av andelseier.

(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) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

(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 brukeren 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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, sikringskap 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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.

REGLER FOR RO OG ORDEN I MØLLENBERG BORETTSLAG

Sist vedtatt av ordinær generalforsamling 27.04.2023.

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Borettslaget har egne regler for parkering og bruk av vaskerom. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der.

Et hvert dyrehold skal godkjennes av styret. Styret bør normalt godkjenne hold av hund eller katt, forutsatt

- at dyreholdet har et begrenset omfang (maksimalt 1-2 katter eller hunder)
- at andelseier undertegner erklæring om særskilte ordensregler (se vedlegg)
- at det ikke fremkommer vesentlige, dokumenterte innvendinger av helsemessig art fra noen av de øvrige beboere i oppgangen.

Andelseiere 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 borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr må gjøre seg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.

Eier må erklære seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret/ene måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Eier må forplikte seg til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

Eier er også ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er dette er mislighold av reglene fra dyreeiers side.

Dyreeier må også godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

De fleste borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte denne.
Respekter skiltingen i området.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER OG ANDRE DYR

Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Det må derfor ikke legges igjen mat ute.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Det skal generelt være ro mellom 22:00 og 07:00 på hverdager, og mellom 23:00 og 07:00 på fredag og lørdag.

Aktiviteter som medfører sjenerende støy (eksempelvis hamring, boring, riving av vegg og annet støyende vedlikeholdsarbeid) må ikke foregå på søn- eller helligdager, ikke etter kl 2000 på hverdager og kun mellom kl 1000 og 1800 på lørdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Borettslaget har dørtelefon med callinganlegg, og inngangsdørene holdes låst hele døgnet.

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

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

Grilling på balkonger er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Engangsgrill eller annen kullgrill er på grunn av brannfare ikke tillatt å bruke på balkonger, men kan fritt benyttes i bakgården. Ved bruk av gassgrill er beboere selv ansvarlig for forsvarlig oppbevaring av gassbeholdere. Gassbeholder må lagres utendørs! Beboere skal utvise hensyn ved grilling for å unngå unødvendig røyk fra grillingen og plager for øvrige beboere.

BRUK AV LEILIGHETEN

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

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekk på indre luftesjakter. Dette gjelder både bad, toalett og kjøkken. (Dette pga balanse i ventilasjonsanlegg, og sentralt montert vifte på toppen av sjaktene. Det kan også føre til brann pga. fett o.l. så fagfolk advarer sterkt mot dette.)

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, parabolantenner eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

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

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboeder.

Endringer i bygningsmassen og planløsninger og arbeid på vann, avløp og pipe kan kun gjennomføres etter godkjenning av styret. Arbeidet må kun utføres av kvalifisert fagfolk.

UTLEIE AV LEILIGHET

Andelseiere kan leie ut leiligheten sin for en kortere periode på to til tre uker i året så lenge andelseier selv bor i leiligheten. Alt annet regnes som fremleie og er søknadspliktig til TOBB.

Enhver fremleie må søkes om til TOBB og deretter godkjennes av styret.

Ved utleie er andelseier forpliktet til å påse at leietager følger husordensreglene.

BRUK AV VASKE- OG TØRKELOFT

Plassering av vaskemaskin på vaskeloft kan bare skje med styrets samtykke. Tilsvarende skal styret varsles dersom maskinen fjernes fra vaskeloftet.

Maskinen skal justeres slik at den står i vater og forårsaker minst mulig støy.

Det skal betales strømleie iht. de enhver tid gjeldende bestemmelser. Leie betales forskuddsvis, årlig. Leie blir refundert dersom maskinen fjernes fra loftet. Manglende innbetalte leie blir purret. Styret forbeholder seg retten til å belaste et purregebyr som kompensasjon for merarbeidet.

Vaskemaskiner skal kun benyttes i de tidsrom som er tillatt iht. de generelle husordensreglene.

Av sikkerhetsmessige årsaker, skal maskiner være frakoblet strøm og vann, når maskinen ikke er i bruk. Maskinen skal under ingen omstendigheter være tilkoblet strøm og vann om natten.

Brukerne av vaskerommet plikter selv å ivareta renhold på vaskerommet.

Brudd på reglene om bruk av vaskeloft kan medføre at maskinen må fjernes fra loftet. Dersom beboer flytter, skal maskinen fjernes av beboer.

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, 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.

VEGGDYRSKONTROLL

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, pelsbiller, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen.

Møllenberg Borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen, 13.05.2004, med senere endringer vedtatt av generalforsamlingen 15.05.200, 07.05.2019, 21.04.2021 og 27.04.2023.

Vedlegg: Søknad om dyrehold i Møllenberg BRL

Til styret i Møllenberg Borettslag

Søknad om dyrehold i Møllenberg Borettslag

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde

(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

TIL ANDELSEIERNE I
MØLLENBERG BORETTSLAG

Trondheim, 20. april 1995/ mai 2008

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLENE I MØLLENBERG BORETTSLAG
VEDTATT AV GENERALFORSAMLINGEN 20.04.95, endring sist 15.05.2008

Det tillates ikke anskaffelse av hund eller katt uten styrets samtykke.

MØLLENBERG BORETTSLAG
Styret

Møllenberg Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 851 312	2 872 704	1 851 250	1 851 250
Felleskostnader kapitalandel		1 520 256	0	1 520 000	1 520 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		262 656	247 104	262 500	290 000
Andre driftsinntekter	1	73 613	74 740	75 000	60 000
Sum driftsinntekter		3 707 837	3 194 548	3 708 750	3 721 250
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-13 254	-13 254	-13 300	-13 300
Styrehonorar		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Forretningsførerhonorar		-104 373	-99 751	-103 000	-106 200
Honorar administrative tjenester		-67 571	-66 759	-68 800	-71 000
Eksterne honorar	3	-13 058	-8 363	-11 000	-11 000
Kontingent boligbyggelag		-19 175	-18 300	-19 825	-20 650
Drifts- og serviceavtaler	4	-11 494	-15 985	-16 000	-18 000
Vaktmestertjenester		-285 810	-246 751	-260 000	-260 000
Renholdstjenester		-135 985	-128 835	-140 000	-147 000
Løpende vedlikehold	5	-2 402	-49 333	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	6	0	-76 785	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-273 814	-250 078	-262 500	-290 000
Forsikring		-145 025	-135 323	-146 000	-154 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-371 903	-315 801	-303 000	-360 000
Eiendomsavgifter		-210 229	-206 264	-237 000	-221 000
Energi, felles		-93 701	-95 979	-100 000	-100 000
Andre driftsutgifter	7	-27 410	-14 907	-20 900	-29 500
Sum driftskostnader		-1 869 204	-1 836 468	-2 095 325	-2 195 650
DRIFTSRESULTAT		1 838 633	1 358 080	1 613 425	1 525 600
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		29 292	22 657	5 000	5 000
Finanskostnader		-1 168 343	-994 750	-1 174 000	-1 150 000
Netto finansposter		-1 139 051	-972 093	-1 169 000	-1 145 000
Resultat før skattekostnad		699 582	385 987	444 425	380 600
Ordinært resultat etter skatt		699 582	385 987	444 425	380 600
ARSRESULTAT	8, 12	699 582	385 987	444 425	380 600
Disponering av totalresultat:		699 582	385 987	444 425	380 600
Overført til annen egenkapital		699 582	385 987	0	0



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	410	279	0	0	Nedre Møllenberg gate 87A, 7068 TRONDHEIM Nedre Møllenberg gate 87B, 7068 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	523.41m ²
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	674.24m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Bevaringsområde	379.16m ²
5001 r0229	Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986)		
5001 r0306	Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0140h	Kirkegata 43 (28.11.1986)
r0140i	Kirkegata 63, gnr. 410/133 (15.6.1987)
r0140j	Nedre Møllenberg gate 56, gnr. 410/249 (18.5.1988)
r0140k	Nedre Møllenberg gate 76A, gnr.410/269 (2.6.1988)
r0140l	Nordre Berggate 4, gnr. 409/122 (24.8.1988)
r0140m	Nedre Møllenberg gate 69, gnr. 410/262 (6.9.1988)
r0140n	Rosenborg gate 16, gnr.410/71 (26.9.1988)
r0140o	Rosenborg gate 23, gnr.410/78 (27.9.1988)
r0140p	Kirkegata 7, gnr.409/14 (21.12.1988)

r0140q	Kirkegata 5, gnr. 409712 (2.12.1987)
r0140r	Weidemanns gate 2, gnr. 410/289 (9.2.1988)
r0140s	Rosenborg gate 13, gnr. 410/68 (1.3.1989)
r0140t	Nedre Møllenberg gate 23, gnr. 409/216 (29.6.1989)
r0140u	Nedre Møllenberg gt. 82, gnr. 410/275 (28.8.1989)
r0140v	Nedre Møllenberg gate 74, gnr. 410/267 (18.9.1989)
r0140w	Deling av eiendommen Kirkegata 47, gnr. 410/117 Erstattes av r0140aa (30.5.1990)
r0140x	Nedre Møllenberg gate 19, gnr. 409/212 (8.10.1990)
r0140y	Kirkegata 37, gnr. 410/109 Deling av eiendom (16.1.1996)
r0140z	Bakke gård, gnr. 409/2 (22.9.1997)
r0140aa	Kirkegata 47a og b, gnr. 410/117 og 637 Reguleringsendring og fradeling. Erstattes r0140w (30.5.2003)
r0229c	Gyldenløves gate 27, gnr. 410/105 Reguleringsendring / deling. (5.2.1999)
r0229e	Weidemanns vei 6A, gnr. 410/292 Deling og reguleringsendring. (12.7.2002)
r0297a	Fradeling av en parsell av eiendommen Nedre Møllenberg gate 30, gnr.409/225 (27.9.1988)
r1170b	E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006)
18730913	13.09.1873 (13.9.1873)
r0010	Kvilhaugen, bebyggelsesplan. (2.11.1937)
r0010a	Kvilhaugen (17.11.1958)
r0010b	Nordahl Bruns veg. Kvilhaugen (14.11.1933)
r0078k	Strindvegen 36 Deling av eiendom (16.12.1994)
r0078n	Kong Inges gt. 27B, 58/81 (22.4.2005)
r0157b	Nedre Baklandet 56 m.fl. 409/56,60,62,74,87,89,90 og 482.
r0157c	Nedre Baklandet 56 m.fl. Gnr. 409 bnr.87 m.fl. (24.5.2007)
r0172f	NTH, Norges Tekniske Høgskoles interesseområde (4.8.1967)
r0280b	Thomas Von Westens gt. - Innherredsvegen til gamle bygrense omkring Katrinelyst hovedgård (25.6.1937)
r0280d	Landstads veg 13, 15 og 17 Endret tomtedeling. (1.11.1933)
r0280i	Tomtedelingsplan og bebyggelsesplan, Asbjørnsens gt. 8 -12 og 15 - 21 og Landstads veg 11 - 25 (6.5.1931)
r0306a	Deling av Statsingeniør Dahls gate 63 (26.5.1986)
r0306ab	Maristuveien 5, 406/85. (21.9.1990)
r0306ac	Tyholt alle 14, 57/21 (1.6.2005)
r0306ad	Nordahl Bruns veg 2, 57/111. (31.3.1987)
r0306ae	Veimester Kroghs gt. 20, 11/77 (1.9.1987)

r0306af	Nedre Petersborg gate 6, 407/254. (30.8.2005)
r0306ag	Klingenbergs veg 7, 411/16. (23.2.2006)
r0306ai	Veimester Krohgs gate 8, 11/71
r0306aj	Gamle Kongevei 66, 9/147 (11.12.2006)
r0306ak	Vegmester Krohgs gt. 3, 11/56 og V.M.Krohgs gt. 13 11/63 (14.11.2007)
r0306al	Skule Bårdsons gate 13, 58/53 og 15, 58/52.
r0306am	Stadsing. Dahls gt 46 og 48, gnr 411 bnr 30 og 32 (4.12.2009)
r0306b	Kristianfelds gt. 1 og 1 B Reguleringsendring (5.8.1986)
r0306c	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Guttorms gate 8 (10.11.1986)
r0306e	Øvre Møllenbergs gt. 22, Gnr.409 Bnr.154. Deling (22.6.1987)
r0306i	Strindvegen 67, 61/4, fradeling. (18.7.1989)
r0306m	Deling av eiendommen Nidarøy gate 4, gnr. 404/281 (18.9.1990)
r0306q	Klingenbergs vei 3. Fradeling. (1.3.1982)
r0306r	Klingenbergs vei 5, gnr 411 bnr 14 (22.1.1998)
r0306s	Stadsingeniør Dahls gate 24, gnr. 410/400 Reguleringsendring / deling. (16.7.1999)
r0306t	Petersborg 10, gnr 407 bnr 253 (20.12.1999)
r0306w	Henrik Mathiesens vei 57, gnr. 410/455 Reguleringsendring og deling. (7.2.2002)
r0306z	Strindvegen 48 (48A), 58/24. (27.10.2005)
r0306aa	Christian Fredriks gt. 20, gnr.406/529 (1.12.2003)
r0335d	Frostaveien 3, 411/249,229,113, midlertidig plassering av hus som skal flyttes. (30.8.2007)
r0566a	Weidemanns vei 40, gnr. 410/2 - off. barnehage (21.6.2007)
r0574	Bjørnssons gate, Welhavens gate, Statsing. Dahls gate, Chr. Monsens gate og Henrik Mathiesens gate. (26.1.1959)
r0574a	St.ing. Dahls gate. Norges lærerhøgskole.Plassering av undervisningspaviljonger og servicebygg. (21.12.1965)
r0622a	Nidarø. (14.10.1963)
r0631	Skrenten (11.2.1963)
r0641b	Tormods gate gategrunn, gnr. 405/214 og gnr. 405/17, samt Tormods gate nr.6, gnr. 405/12 Endret regulering og grensejustering. Utgår ved komm.delplan Elgeseter K-236 (16.10.1998)
r1098c	Byggeplan og tomtedeling for kvartalet mellom Lindemanns gt-Holbergs gt-S Sivertsons gt og Henrik Mathiesens veg (6.9.1923)
r1170a	E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet. (23.11.2006)
r20100015	Tungasletta 6, gnr/bnr 15/77 (28.4.2011)
r20110062	Kong Inges gate, fortau (30.1.2014)
r20110081	Mellomveien 18A, B, C, D (31.10.2013)
r20220039	Innherredsveien 71 (20.11.2025)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20190002	Planprogram fornying Innherredsveien
5001 r20250002	Nedre Møllenberg gate 99 og 101, og Gamle Kirkevei 16

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

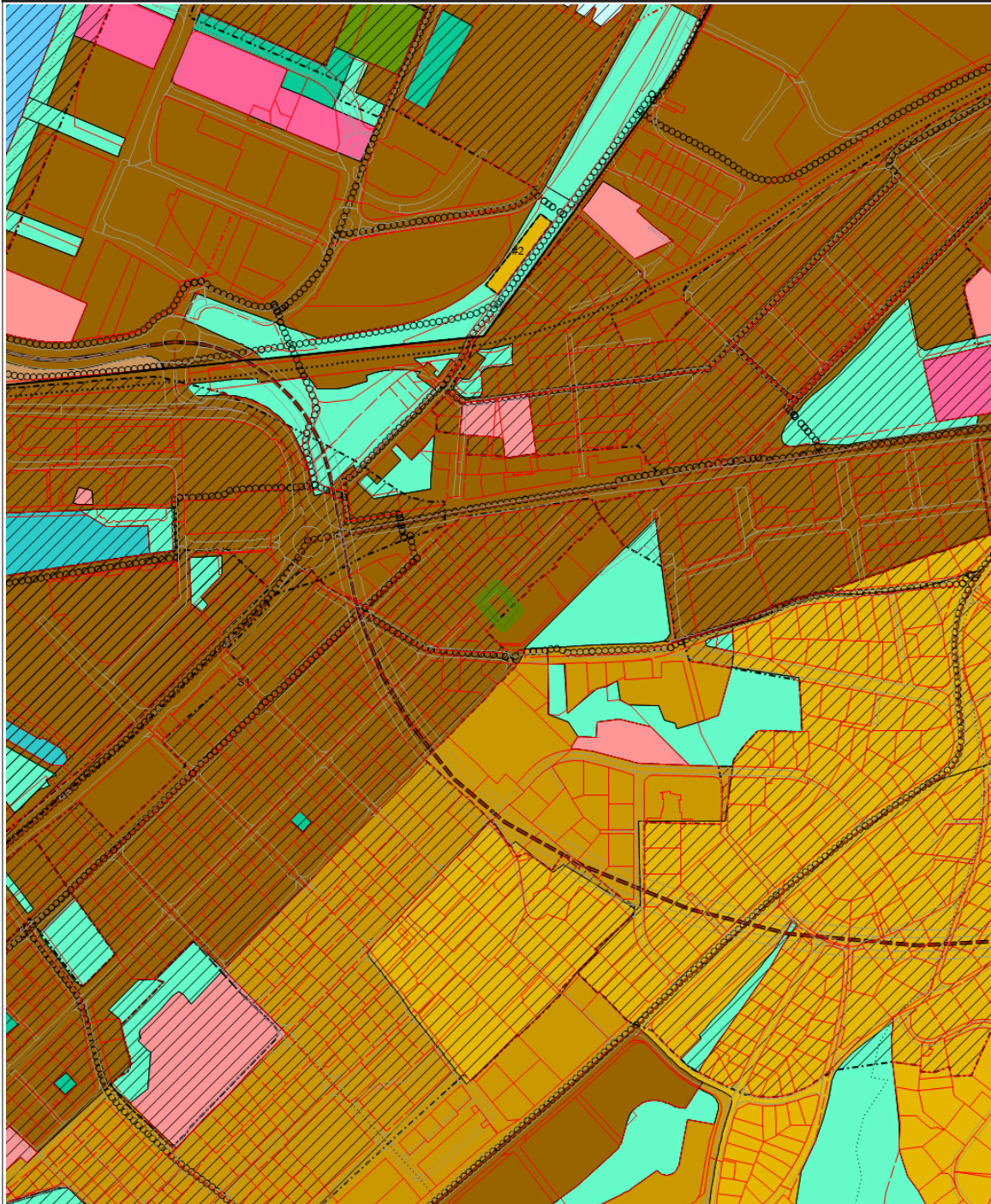
Eiendom: Gnr: 410 Bnr: 279 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nedre Møllenberg gate 87A
7068 TRONDHEIM, m.fl.
































Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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


PILEGRUNDEN I SAN TRONDHEIM
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076

Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076

Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076

Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076
 Byggesaksnummer: 1027/1 3076



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- [Symbol] BOLIGER SF
- [Symbol] BOLIGER SF
- [Symbol] FORRETNINGS KJØPSTOR
- [Symbol] INDUSTRI
- [Symbol] OFFENTLIGE BYGNINGER
- [Symbol] ALMENNUTLIG FORMÅL
- [Symbol] BLANDING AV BYGGEOMRÅDEFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- [Symbol] JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- [Symbol] KILDEVEI
- [Symbol] Veier for Agriertrafikk
- [Symbol] Spenningslinje, trafikkvei, skolevei, fylting, annet
- [Symbol] skulder

4. FRIOMRÅDER

- [Symbol] PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPILT

5. FAREOMRÅDER

- [Symbol] HOGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- [Symbol] FRILUFTSOMRÅDE
- [Symbol] BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- [Symbol] FELLES AVKJØPSEL, FELLES PARKERING
- [Symbol] FELLES GANGVEI

STREKSMBOLER M.V.

- [Symbol] reguleringsgrense
- [Symbol] byggesaksnummer
- [Symbol] tekniske bestemmelser
- [Symbol] merkings, fraktiltligte
- [Symbol] arkivnr

[Symbol] område av planlagte boliger, garasjer og boder
 område av annen planlagt bebyggelse
 område av eksisterende bygg som ligger i planen
 vann

0 10 20 30 40 50
 METER


VENNERPLAN FOR HØLLENBERG / KIRKESLETTEN / ROSENBERG BYGNING KOLEKTORER REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRADE

OPPRÅDSDIVER:
 BISPEHAUSEN OG ROSENBERG BEBOERFORENING
 V. JAN. 1957

KONSULENT/MEJASBEREIDER:
 OVE RAK, GUNNAR SANDVIK, PLANKONTOR T. H. KOM
 ARK. GUNNAR HOJEN, KIRKE/KULTUR/FRID - T. H. KOM
 ARK. FROD SANSTEN, PILEGRUNDEN/STADEN
 RANDI ALSTAD, ROSENBERG BYGGEUTVALD

ARKIVET: MIAL, SAGRENE MYRSTEN, DATO 08.04.1963
 KIRKEDATA 12A, 7000 TRONDHEIM

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:
1. 16.10.1962 Byggesak	
2. 21.10.1963 Om utvalg	
3. 03.08.64 Byggesak	


 08414 0000000000000

MALESTOKK: 1:2000 **REGULERINGSPLAN -** **TEGNING**

229.



Trondheim

Reguleringsplaner

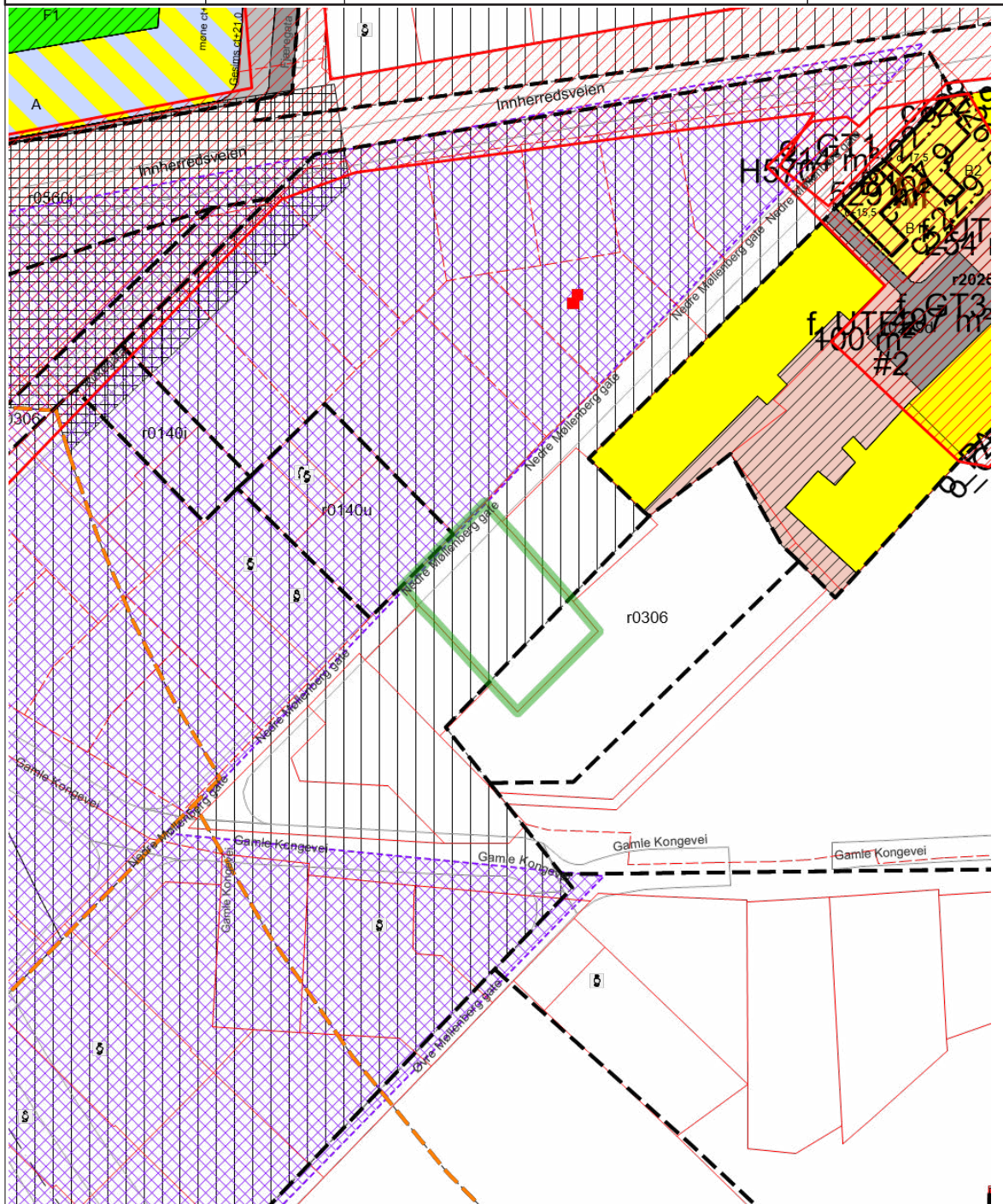
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 279	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Nedre Møllenberg gate 87A 7068 TRONDHEIM, m.fl.
----------	--













Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Riksveg gatenavn .
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		Plan mindre endring
	Midlertidig forbud mot tiltak		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Planlagt bebyggelse
	Midlertidig trafikkområde		Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger
	Blokkbebyggelse		Offentlig bygg - barnehage		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Felles lekeareal		Felles gårdsplass
	Annet fellesareal		Bolig/Forretning		Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse		RpGrense		Regulert senterlinje
	Restriksjonsområde flyplass				

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

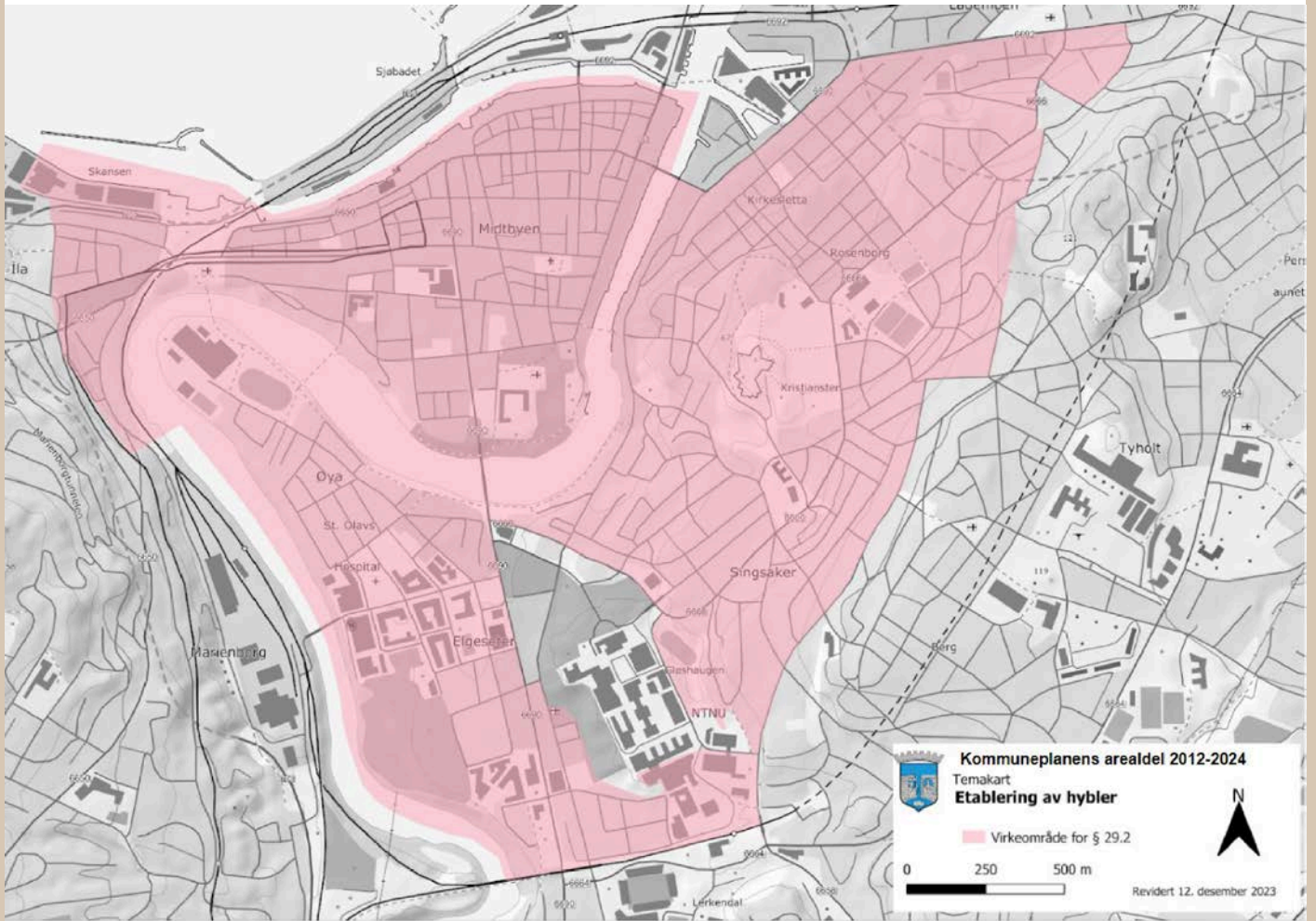
Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andreassen's tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.





Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på 87 Nedre Møllenberg gate.....
nemlig boligbygg i 4 et. i betong.....

hvilket eieren herr TOBB..... har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 15.1.54.....

Gunnar Stokke

Attest nr. 8022
Byg.jnr. 293/52

Attest nr. 8022
Byg.jnr. 293/52

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

Bruksattest.

TOBB

Herved bevidnes at det for heff

utførte bygningsarbeide på nr 87 Nedre Mölkenberg gate
nemlig boligblokk av betong i 4 etasjer

er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 25-6-52

Gebyr betalt den:

Trondheim den

Erklæring fra Helserådets formann den 26-1-54

293/52.

TOBB,

Olav Tryggevassons gt. 2a,
H e r.

Ang. boligblokk i betong på nr. 87 Nedre Møllenberg gate,
inneholdende 16 leiligheter.

Midlertidig innflytningstillatelse med-
deles for samtlige leiligheter.

TRONDHEIM BYGNINGSSEKKEKONTOR, den 30. januar 1954.

Emner Toluy

Jungelløds-

8022

J.-nr.

293/52

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygnings sjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhøld av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. **Nedre Møllenberg gt. 87. (Gamle kirkevei 8)** aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Boligblokk med 2 trappeoppganger og ialt 16 leiligheter.

Trondheim, den 12 mai 1942.

Trondheim og Omegn

Byggherre: Bolig- og Byggeselskap (TOBB)

Anmelder: O.L. Guttormsen

Adresse:

Adresse: Bispegata 9 D.

Ansvarshavende:

O.L. Guttormsen

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 254 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

B1, B2, B3, B4, B5 og B6 samtligge in duplo.

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)
Leire og sann
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:
1 rad 4"
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Ligger i byggelinjen mot Nedre Møllenberg gate.
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
cfr. tegn.
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
cfr. tegn

Sendes helserådet til uttalelse.

Trondheim bygningssjefkontor, den 16. mai 1952.

Gunnar Stabell.
(sign.)

Byggesak 293/52
N. Möllenberg 87 (Gamle Kirkevei 8) Boligblokk på 16 leiligheter
v/ TOBB.

Sendes Trondheim bygningssjefkontor.
Planløsningen av entré, w.c. og dusjrom ansees
lite hensiktsmessig og bør søkes løst på annen måte.
Der bør innredes ventilerte garderobeskap i
soverommene.

Forøvrig har helserådet intet å bemerke.

Trondheim helseråd, 6/6- 1952.

A. Weidemann
(sign.)

Bj. Rogan
(sign.)

Sendes herr brannsjefen til uttalelse angående trappesfor-
holdene for 4. etasje.

Trondheim bygningssjefkontor, den 7. juni 1952.



KIN/AF.

T.B.jnr. 318/52.

N. Møllenberg 87 (Gamle Kirkevei 8). Bygningssjefens ekspedisjon av 7/6-1952.

Oversendes Trondheim brannstyre.

Våningshuset er på 4 etasjer, men har 5 etasjers fasade mot gaten. Leilighetene har balkonger mot gårds plass og bare adgang til en trapp.

Jeg tillater meg å foreslå følgende vedtak:

1. Inkjørsel og gårds plass må alltid, også om vinteren, være farbar med brannvesenets motorstige (svingradier 6 - 9 meter, akseltrykk 5 tonn).
2. Feieluker må ikke legges til søppelrom.
3. Loftsinnredningen skal utføres av ubrennbart materiale, s f.eks. netting på rekker.
4. Forøvrig må gjeldende bestemmelser følges. Dog kan luftverndører godkjennes som branddører mot tilfluktsrom.

Trondheim brannsjefkontor, den 19/6- 1952.

K.I. Nielsen
(sign.)

N/AF

T.B.jnr. 70/52.

Sendes Trondheim bygningsråd.

Brannstyret er enig i brannsjefens forslag.

Trondheim brannstyre, den 24. juni 1952.

K.I. Nielsen
(sign.)

293/52.

Etter helserådets erklæring av 6/6-52 og brannsjefens uttalelse av 19/6-52 og på vilkår som der er satt, godkjennes planen. På tomten hviler refusjon for gategrunn og gateopparbeidelse.

Tilfluktsrommet må utstyres med gassluse og reservenød-utgang anordnes ved branngavlens mot nabokjellerne ved begge sider. Rette tegninger av kjelleren må sendes inn.

Trondheim bygningsråd, den 25. juni 1952.

Olav Fjell

293/
52.

27. juni 1952.

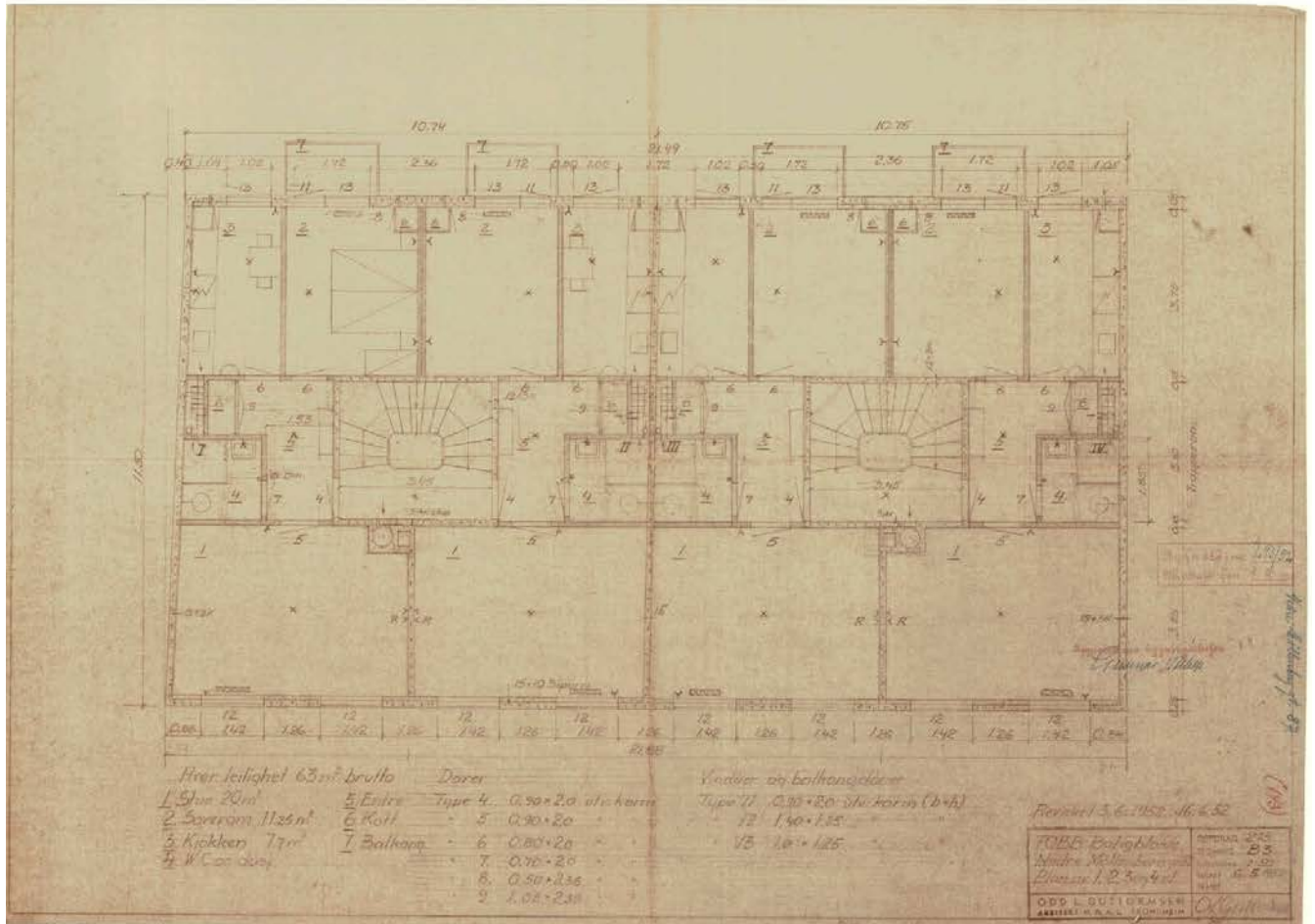
Arkitekt O.L. Guttormsen,
Bispegata 9D,
h e r .

Deres byggemelding av 12/5-52
på vegne av TOBB om oppføring av boligblokk på nr. 87,
Nedre Möllenberg gate, ble behandlet av bygningsrådet
på møtet den 25. ds. med beslutning:

"Etter Helserådets erklæring av 6/6-52 og brann-
sjefens uttalelse av 19/6-52 og på vilkår som der
er satt, godkjennes planen. På tomten hviler refu-
sjon for gategrunn og gateopparbeidelse.
Tilfluktsrommet må utstyres med gasluse og reserve-
nødutgang anordnes ved branngavlene mot nabokjellerne
ved begge sider. Rettede tegninger av kjelleren må
sendes.inn."

Avskrift av helserådets og brannstyrets
./. uttalelse legges ved.

Emma Stålen





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

AF GRUPPEN NORGE AS

Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Vår saksbehandler Bente Svendsen	Saksnummer BYGG-18/83191 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 13.05.2019
-------------------------------------	---	---------------	--------------------

Nedre Møllenberg gate 87 A og 87 B, ferdigattest for rehabilitering av 48 bad

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 410/279/0/0
 Ansvarlig søker: AF GRUPPEN NORGE AS
 Tiltakshaver: MØLLENBERG BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: MØLLENBERG BORETTSLAG

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

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.04.2019.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Vi forutsetter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggets eier.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/83191-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Nabolagsprofil

Nedre Møllenberg gate 87B - Nabolaget Buran vestre - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

☰ Strandveien Buss, tog	2 min 🚶 0.2 km
🚋 Buran Totalt 13 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
🚋 Lademoen stasjon Linje R60, R70	6 min 🚶 0.5 km
☰ Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	13 min 🚶 1.1 km
🚋 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 🚶 1.3 km

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	12 min 🚶 1 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	13 min 🚶 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 🚶 3 km
Bybroen videregående skole 210 elever	18 min 🚶 1.5 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	18 min 🚶 1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

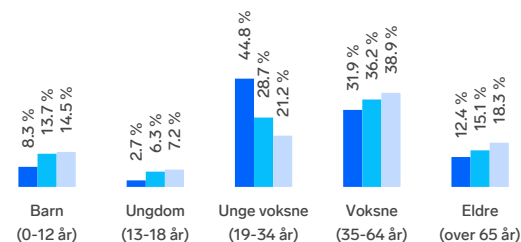
Veldig trygt 67/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran vestre	518	380
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 🚶 0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	6 min 🚶 0.5 km
Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Buran Post i butikk	4 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Møllenberg PostNord	4 min 🚶 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100



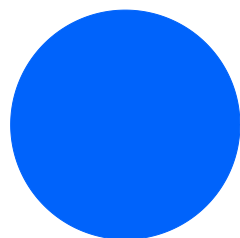
Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100

Sport

Buranbanen	3 min
Fotball	0.3 km
Bispehaugen skole -gymsal	8 min
Aktivitetshall	0.6 km
Feel24 Buran	2 min
3T-Solsiden	5 min

Boligmasse

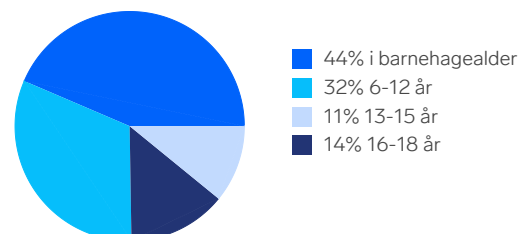


■ 100% blokk

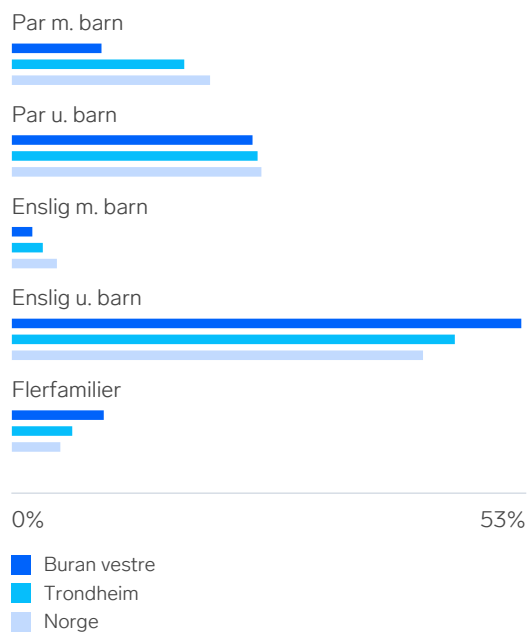
Varer/Tjenester

Solsiden Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Solsiden	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

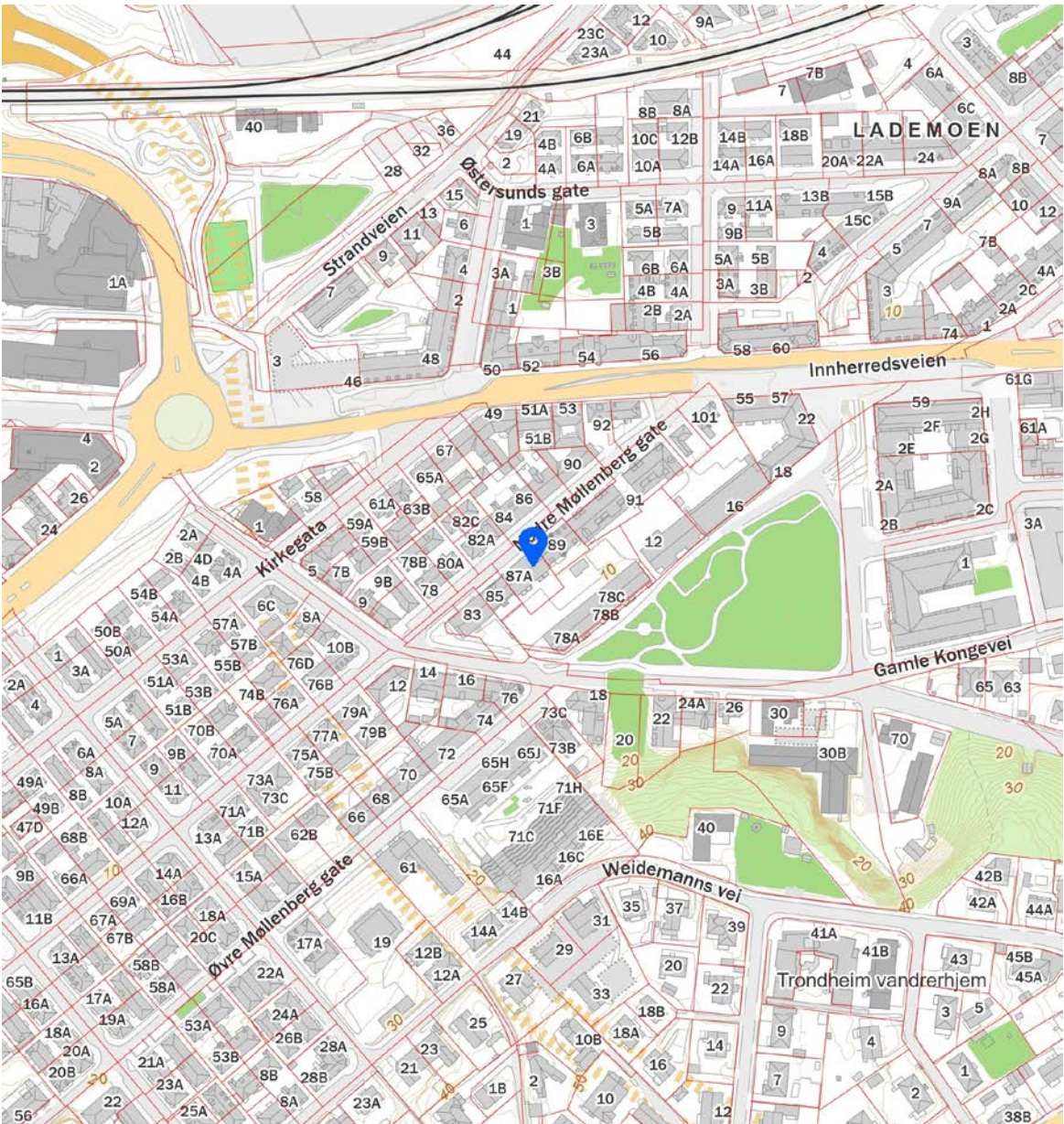
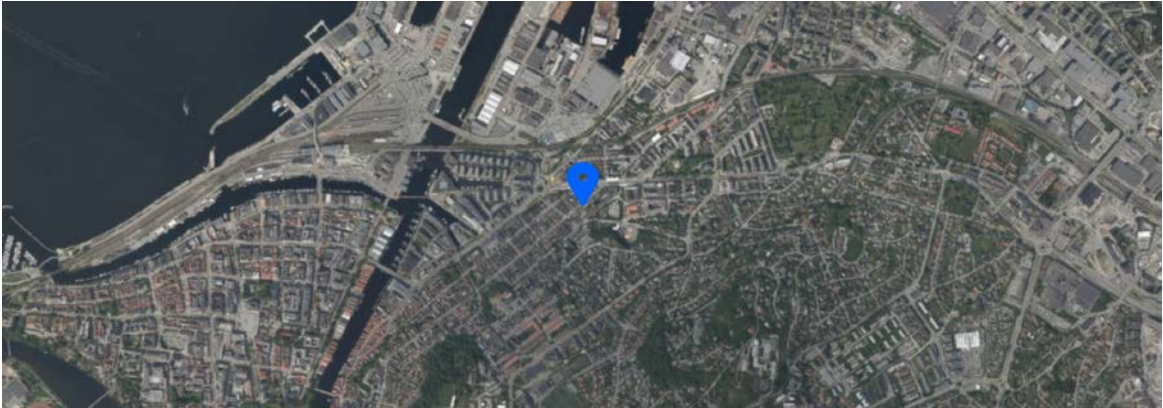


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



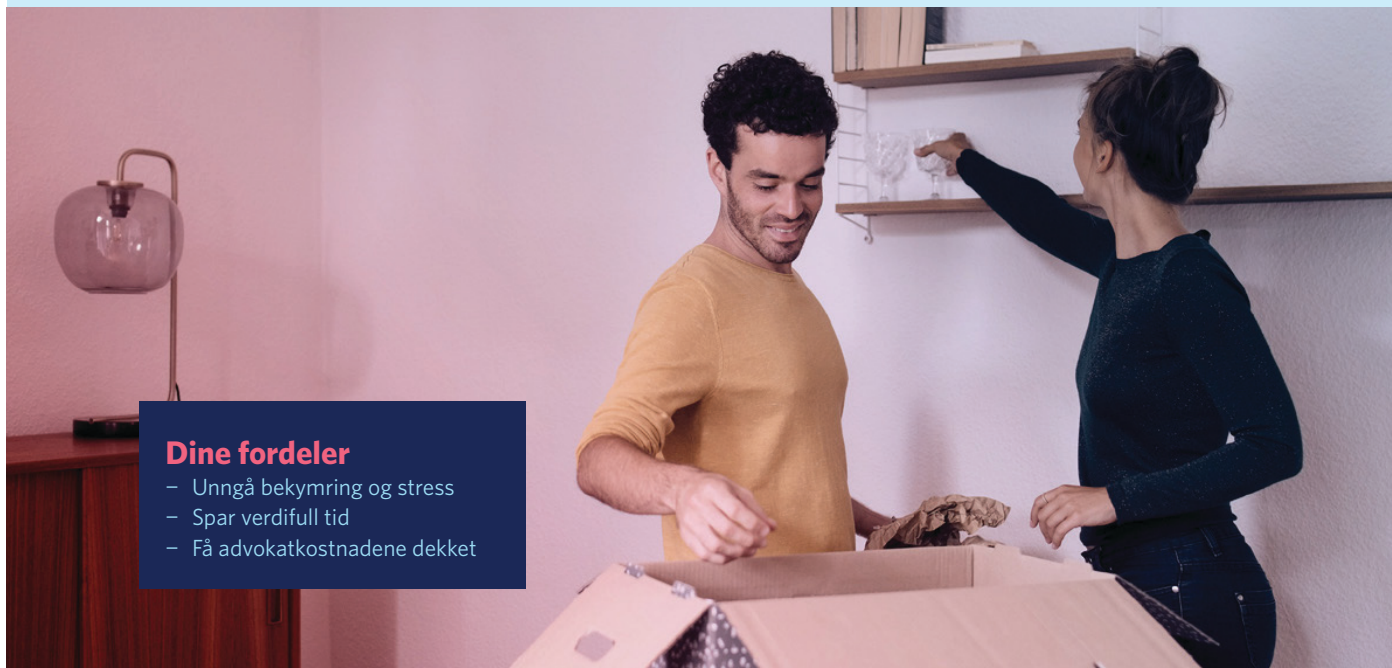
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Adrian Dyrstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.dyrstad@emera.no
+47 905 01 824

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema



Adrian Dyrstad
adrian.dyrstad@emera.no
905 01 824

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING