

MØLLENBERG

Nedre Møllenberg gate 49C

Velkommen til
din nye bolig





Geir Einar Moen ved Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Nedre Møllenberg gate 49C



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

66/74 kvm

ENERGIMERKING

F - Oransje

OMKOSTNING KJØPER

21 731,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

1706.3 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 751 743,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

5 385,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 240 012,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

15 470,-

BYGGEÅR

1954

Din megler



Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige ferdigheter jobber han målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig.





Sentral og romslig 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet | Balkong med herlig utsikt | Nært Solsiden & sentrum

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Nedre Møllenberg gate 49C!

Dette er en lys og trivelig 3-roms toppetasje leilighet med sentral beliggenhet på populære Møllenberg. Her bor du med gangavstand til både Solsiden, Bakklandet og Trondheim sentrum, samtidig som området oppleves rolig og etablert. Leiligheten har en praktisk planløsning med to gode soverom, romslig stue, balkong og gode lagringsmuligheter.

Høydepunkter:

- Sentral beliggenhet med kort vei til Solsiden og sentrum
- Balkong med utgang fra stuen
- Begge soverommene er vendt mot en rolig bakgård
- 3 boder med gode lagringsmuligheter
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnader
- Rørfornying i bygget utført i 2019
- Gode kollektivforbindelser

Velkommen til visning!



Fra stuen har man utgang til en herlig balkong på ca. 5 kvm.





Her bor du sentralt på Møllenberg med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.











Stuen har god plass til både TV-sone og spiseplass med langbord, hvor du kan invitere til hyggelige middagselskaper.



Et lekkert kjøkken utstyrt med god benke- og skaplass.



Kjøkkenet har en stor vindusflate som gir godt med lysinnslipp og gjør at kjøkkenet oppleves lyst og luftig.



Kjøkkenet har en funksjonell løsning med opplegg for vaskemaskin.





Det er god plass til garderobe eller annen oppbevaringsløsning.



De rolige fargetonene skaper en behagelig og harmonisk atmosfære.







Flislagt bad utstyrt med dusjhjørne, servant og speilskap med integrert belysning.



Et separat toalettrom er en funksjonell
løsning i hverdagen.





Fra entréen er det adkomst til boligens
øvrige rum via en praktisk og romslig
gang.



Sone
30
Sone 22
P
Här gäller
Sone 22 och 23
Sone 22 och 23
Sone 22 och 23

Taxi

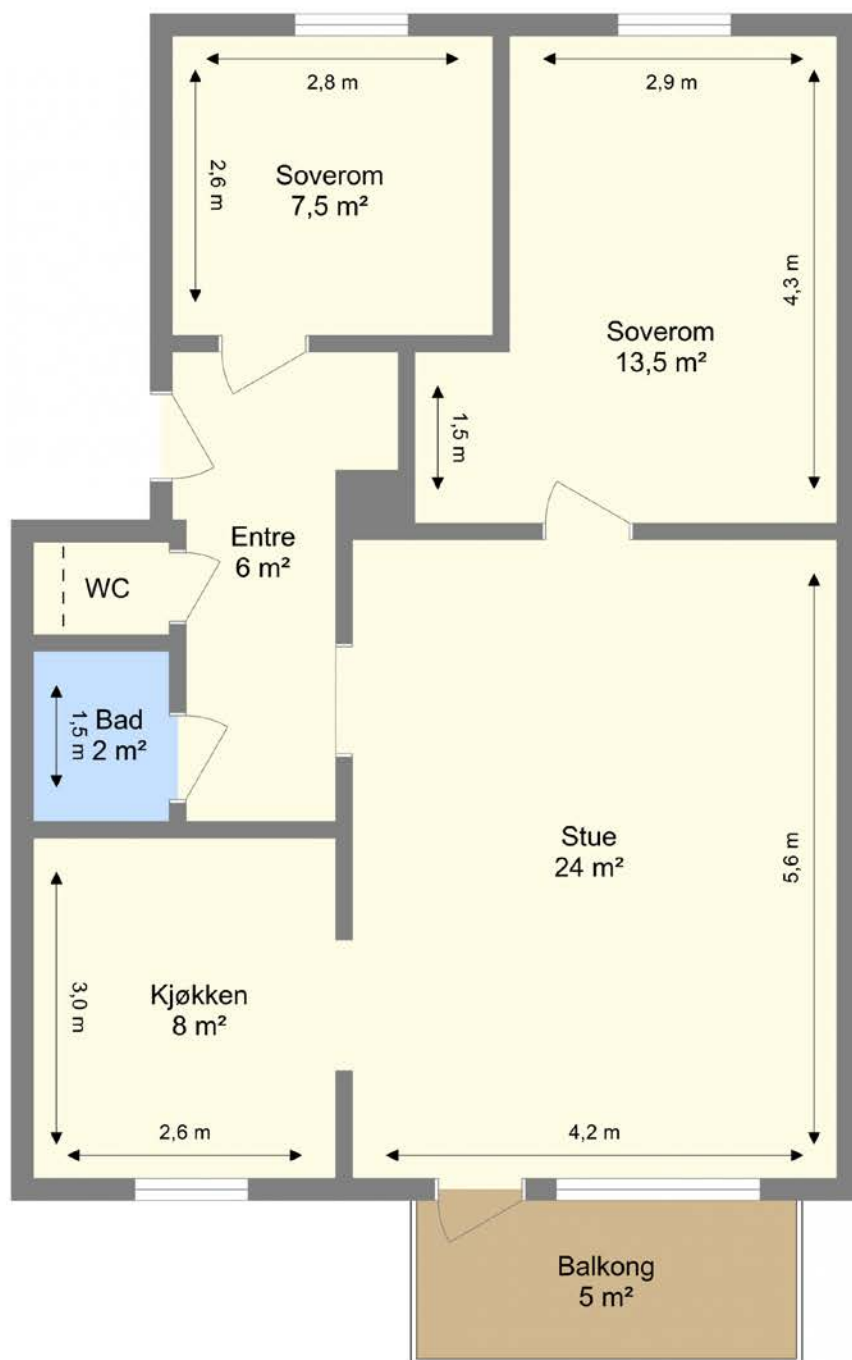


Plantage



Nedre Møllenberg gate 49C

4. Etasje



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 49C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 490 000

Omkostning kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

240 012 (Andel av fellesgjeld)

3 730 012 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

3 850 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 475 (Transportgebyr)

8 406 (Avklaring av forkjøpsrett)

34 231 (Omkostninger totalt)

3 764 243 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 751 743

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 385,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er på kr 5 385,- per måned. Dette inkluderer betjening av fellesgjeld, driftskostnader, varmtvann, tillegg for balkong og en kollektiv avtale for TV/internett med Telia.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnad renter: kr 1 072,-
- Felleskostnad avdrag: kr 363,-
- Felleskostnad avdrag: kr 143,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 197,-
- Felleskostnad renter: kr 127,-
- Tillegg balkong: kr 273,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 210,-

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres aksjelaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 240 012 pr. 05.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjeselskapet har totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 90517277966

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 05.03.2026: kr 5 755 599,-

Andel av saldo: kr 215 373,-

Antall terminer til innfrielse: 47

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5.5%

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2049)

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 90517277974

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 05.03.2026: kr 591 340,-

Andel av saldo: kr 24 639,-

Antall terminer til innfrielse: 21

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5.75%

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2036)

Aksjelagets lån har ikke in-ordning.

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 470 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 945 263 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 781 051 (2025)

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

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i Nedre Møllenberg gate, i det populære området Møllenberg. Her bor du sentralt med kort gangavstand til både Solsiden, Bakklandet og Trondheim sentrum, samtidig som området oppleves etablert og hyggelig. Beliggenheten passer godt for studenter, enslige og førstegangskjøpere som ønsker en enkel hverdag med det meste i umiddelbar nærhet.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, blant annet Coop Extra og Bunnpris, samt et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud på Solsiden. Området har svært gode kollektivforbindelser med bussholdeplass kun få minutter unna, og det er kort gangavstand til Trondheim S med tog- og flybussforbindelser.

For deg som liker en aktiv livsstil er det kort vei til flere treningssentre, idrettsanlegg og flotte turmuligheter ved blant annet Festningen, Bakklandet og langs Nidelva.

Barnefamilier vil også sette pris på nærheten til både barnehager og skoler i området, med blant annet Møllenberg barnehage og Bispehaugen skole like i nærheten.

Her bor du midt i byen med kort vei til det meste Trondheim har å by på, samtidig som området gir en god kombinasjon av byliv og etablerte omgivelser. Flybussforbindelse fra Solsiden.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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: 1706.3 m²

Eiet tomt, eid av aksjelaget.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5. ledd.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for utvendig etterisolering og nye balkonger, datert 30.03.2007. Det foreligger en igangsettingstillatelse for brannteknisk gjenoppbygging av brannskiller, datert 08.11.2012. Byggesaken for brannteknisk gjenoppbygging fra 2012 er ikke avsluttet med ferdigattest.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 1954. Det er ikke manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av entré, WC, bad, stue, kjøkken og to soverom.

Leiligheten har en balkong på 5 m².

I tillegg disponerer leiligheten 3 boder i kjeller på til sammen 8 m².

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Tre boder

4. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, wc, bad, stue, kjøkken og to soverom

TBA fordelt på etasje

4. 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 aksjelaget fellesareal, men disponeres av denne aksjeleiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

3 boder i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

Standard

Velkommen hjem!

Leiligheten ligger i 4. etasje, som er byggets øverste etasje. Dette gir gode lysforhold og en skjermet beliggenhet uten naboer over. Planløsningen er tradisjonell og romslig med en praktisk romfordeling, og fra entréen er det adkomst til alle rom. Dette gir en funksjonell og oversiktlig løsning.

Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til balkong som gir et hyggelig uteområde med plass til sittegruppe.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap. Innredningen gir gode arbeidsforhold og har plass til hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet ble oppgradert i 2007 og er utstyrt med dusjhjørne, servant med innredning og speilskap. I tillegg har leiligheten separat toalettrom, noe som er praktisk i hverdagen.

Boligen har gode lagringsmuligheter med tre boder i kjeller, som gir god plass til oppbevaring av blant annet sportsutstyr og sesongutstyr.

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: Fredrik Johnsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av toalett og overflatebehandling på bad og toalett

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: PowerTech Solutions AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av strømmåler og el-kontroll/samsvarserklæring

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

ventilasjon)?

Ja.

Kontroll og skifte av strømmåler i 2018.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Byggmester Indergård og Nyplan AS

Beskrivelse av arbeidet: Vindu og balkongdør ble byttet

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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 bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. 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:

Boligblokk oppført i 1954 med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår i pusset utførelse. Etasjeskillere er av betongdekke.

Bygningsdeler med TG2:

- Vinduer og dører: Det er påvist avvik pga. alder da isolerglass på vinduer er fra 1985 og har dermed passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist avvik pga. skader i skrog med servant og i gulvflater etter tidligere lekkasje. Kjøkkenet vurderes å opprettholde sin funksjon.

- Vannledninger: Det er påvist avvik pga. alder på deler av vannrør, som gir større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.

Bygningsdeler med TG3:

- Bad: Det er påvist avvik da det er fuktskader i baderomsplater i dusjsone som følge av at baderomsplater ikke er tette i skjøter. Se punkt "bad" i takstrappen for ytterligere kommentarer. Ihht informasjon fra tidligere salg er badet opprinnelig gjort av faglært. Nye veggplater er lagt utenpå i ettertid. Gjør også oppmerksom på at det er mulig å slå toalett og bad sammen om ønskelig.

Øvrig informasjon

Adresse

Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 TRONDHEIM

Gnr. 409, bnr. 255

i Trondheim kommune.

Selger

Viktor Nygård Ellevseth

Aksjeselskap

AS Nedre Møllenberg Gt 49

Organisasjonsnummer: 931496255

AS Nedre Møllenberg gate 49 er et boligaksjeselskap og forretningsføreren er Boligbyggelaget TOBB.

Aksjelaget har felles vaskerier med tørkerom som disponeres etter lister, samt tørkestativ ute til fri bruk om det ikke er oppgitt annet på listene i kjelleren.

Kun fysiske personer kan være aksjonærer, og ingen kan eie mer enn én aksje. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjen.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i aksjelaget: Aksjelaget ønsker å bytte alle vinduene fra 80-tallet, men å ta alle 25 samtidig ville tømte økonomien eller krevd nye lån. En betydelig økning i fellesutgifter er heller ikke ønskelig. Derfor byttes vinduene ut trinnvis, med rundt 10 per år. Målet er at alle vinduene er skiftet innen overgangen 2026/2027. Utsiftingen skjer fortløpende, tilpasset aksjelagets økonomi.

Piper: En beboer fikk tilsendt en rapport fra Trøndelag Brann- og Redningstjeneste: Ved feiing i 2022 ble det gitt avvik på begge pipene på grunn av dårlige fuger. I 2023 kunne feiing ikke gjennomføres fordi brannforebygger ikke fikk tilgang til pipene. Styret følger opp saken.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 24845912

Husdyr: Styret kan tillate dyrehold i laget dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hver enkelt søknad om dyrehold må behandles av styret.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til aksjelagets 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: En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boligaksjeselskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor boligaksjeselskapet.

Styret 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.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen. Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Aksjelaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 1 550 790 og samlede driftskostnader på kr 998 658. Dette ga et positivt årsresultat på kr 150 505.

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

Beboerne i de respektive etasjer er ansvarlige for vask av vinduene i yttergangen. Beboerne i 1. etasje skal vaske ytterdørene. Dersom leiligheten leies ut, er leietaker pliktig til å utføre vaskingen. Aksjonæren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk og fram til boligaksjeselskapets felles-/hovedledning.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstending energisattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elekrisitet
- Boligen har pipeløp, men det er ikke montert ildsted.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bevaringsområde i henhold til reguleringsplan r0229. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 1, bevaring kulturmiljø/naturmiljø, sentrumsformål - framtidig, og blå/grønnstruktur - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor et område med utvidet virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen, vedtatt 07.03.2024. Dette innebærer at det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre en boenhet til hybler.

Det er igangsatt planleggingsarbeid i området som berører eiendommen:

Plan-ID: r20230005 - Gyldenløves gate

Deler av gata har allerede gjennomgått en oppgradering. Nå er det laget forslag til reguleringsplan for gata for å kunne fortsette arbeidet med flere etapper av gata. Hensikten med planen er å skaffe juridisk grunnlag for å bygge om gategrunnen i Gyldenløves gate til å bli et mer attraktivt gangstrøk – hele året.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/409/255:

27.04.1938 - Dokumentnr: 303234 - Bestemmelse om bebyggelse

Inneh. div. innskrenkninger

30.04.1954 - Dokumentnr: 302180 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1954 - Dokumentnr: 304486 - Erklæring/avtale Byggeforbud på nærv. eiendom som skjuler noe av Bispehaugen skoles hovedbygning - godkj. i Formannskapet.

08.06.1972 - Dokumentnr: 7486 - Rettighet Rettighetshaver: As Nedre Møllenberg Gt 49 Org.nr: 931 496 255

LEIEAVTALE

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 25

UTLEIER: TRONDHEIM KOMMUNE

21.01.1936 - Dokumentnr: 340 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 233765 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1601 Gnr:409 Bnr:255

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Aksjelaget har legalpant i aksjen

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 aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

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.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Kontrakts- 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,-. Egenerklæringsskjema 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/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

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

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 uoppfordret 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 oppgjøret 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.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 25 128,00
Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 9 000,00
Markedspakke kr 20 000,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 16 500,00
Tobb - innhenting av info kr 5 000,00
Visningshonorar - 0,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 19 425,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 111 560,00.

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

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

Tlf: 970 54 431

Ansvarlig megler

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no

Tlf: 970 54 431

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

17.03.2026

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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene 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 49C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260034	
Selger 1 navn	
Viktor Nygård Ellevseth	
Gateadresse	
Nedre Møllenberg gate 49C	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	7451777

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VNE

1

Document reference: 05260034

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av toalett og overflatebehandling på bad og toalett i 2018.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyning i 2019

Arbeid utført av

Olimb

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av strømmåler og el-kontroll/samsvarserklæring fra 2018.

Arbeid utført av

PowerTech Solutions AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll og skifte av strømmåler i 2018.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VNE

2

Document reference: 05260034

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vindu og balkongdør ble byttet i 2018 av Byggmester Indergård og Nyplan AS.

Arbeid utført av

Byggmester Indergård og Nyplan AS

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

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 skjevgkre 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. 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
Viktor Nygård Ellevseth	113cfe22ebde411454808ff 32e8317a3cc398e04	03.03.2026 21:37:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260034

- 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 49C 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 74 m²

BRA-i: 66 m²

Rapportdato: 9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

3

TG-3

1

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 409 BNR: 255

Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Nedre Møllenberg gate 49C
7014 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/40599>

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

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Bad	TG 3 er satt da det er fuktskader i baderomsplater i dusjsone som følge av at baderomsplater ikke er tette i skjøter. Se punkt "bad" for ytterligere kommentarer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 settes på grunn av at isolerglass på vinduer fra 1985 har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det er skader i skrog med servant og i gulvflater etter tidligere lekkasje. Kjøkkenet vurderes å opprettholde sin funksjon.
Vannledninger	TG 2 er satt siden deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	Boligen har pipeløp som strekker seg gjennom flere boenheter og det er ikke montert ildsted. Forhold er derfor ikke vurdert. Det anbefales å kontakte sameiet for eventuelle tilsynsrapporter.
Varmtvannsbereider	Det er felles varmtvann i bygget.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2026

Rapportdato
9.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Viktor Nygård Ellevseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke fremvist før befarings.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

Tittel:

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **409**

Bruksnr: **255**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1954**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader fremstår i pusset utførelse. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaksform.

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 boenhetsens 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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	66	66 Romfordeling: Entre, wc, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	0	0	5
Felleskjeller (boder)	8	0	8 Romfordeling: 3 bodar.	0	0
Totalt m²	74	66	8	0	5

Kommentar til arealberegning

3 bodar i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
Balkong fremstår med normal aldersslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og stuevindu fra 2018. Ellers er vinduer fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktsskader 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-2
TG 2 settes på grunn av at isolerglass på vinduer fra 1985 har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre isolerglass har ikke behov for tiltak idag men disse har større risiko for skader og punkteringer i tiden som kommer.	

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 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Boligen har pipeløp som strekker seg gjennom flere boenheter og det er ikke montert ildsted. Forhold er derfor ikke vurdert. Det anbefales å kontakte sameiet for eventuelle tilsynsrapporter.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er skader i skrog med servant og i gulvflater etter tidligere lekkasje. Kjøkkenet vurderes å opprettholde sin funksjon. Det er ikke tegn til fukt idag.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedring må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.6 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
Det foreligger bruksattest fra byggeår.	
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?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger har opplyst om rørfornyng i 2019.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG 2 er satt siden deler av vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag. Stoppekran er plassert i kasse bak toalett.	

6.9 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	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er gjort sporadiske arbeider på anlegget etter byggeår men omfang er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
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 relevant, bereder ikke installert

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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det foreligger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringdagen.	

6.12 Bad

Beskrivelse
Badet er etablert med baderomsplater og flis på gulv. Dusjhjørne, servantskap og mekanisk avtrekk.

Oppsummering**TG-3**

TG 3 er satt da det er fuktskader i baderomsplater i dusjsone som følge av at baderomsplater ikke er tette i skjøter. Omsluttende konstruksjon av badet er utført i mur/betong og det er rimelig å anta at skader begrenses seg til innvendige vegger. Selger har opplyst at badet er oppgradert i 2007. Selger opplyser at det er trolig etablert baderomsplater over eksisterende tettesjikt, noe som kan bidra til magasinering av fukt. Eldre støpejernsluk er utført uten klemring og mansjett, noe som gjør at tetthet er usikker. Tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid.

Utover dette så bemerkes det mindre svelling på servantskap uten at forholdet anses som vesentlig. Fall vurderes å være tilfredstillende ved test med dusj. Det bemerkes noe ujevnhet på flis ved sluket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av oppbygging bak våtromsplater anbefales før utbedringstiltak kan vurderes. Utbedring av skade krever demontering av våtromsplater i våte soner. I påvente av dette så kan det etableres dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. Utbedringskostnader er vurdert for lokal utbedring alene.

Med tanke på alder på støpejernsluk og membran så er det ikke vurdert med behov for strakstiltak da det ikke registreres svekkelser idag, men med alder så øker risikoen for skader i tiden som kommer.

Utbedringskostnader**20 000 - 100 000****6.13 Ikke relevante bygningsdeler**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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



Adresse

Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 TRONDHEIM

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-267653

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182174092

Gårdsnummer

409

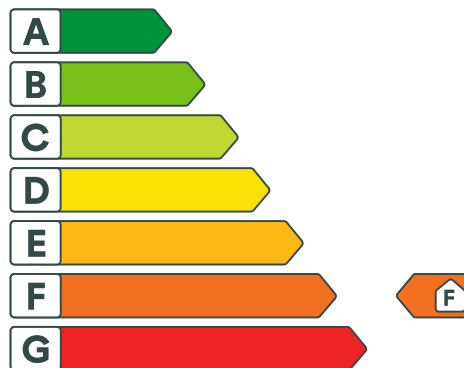
Bruksnummer

255

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0401


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 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

283,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

304,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 097 kWh



Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 TRONDHEIM



Detaljering

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



Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 varmelementer 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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: Kjersti Valsrø Martinsen

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 1 av 3

AS Nedre Mjølberg gate 49	V³ r ref.:	415/21	Fjdselsdato eier:	28.03.1999
Nedre Mjølberg gate 49 C	Type:	Aksjeselskap fritts³ ende		
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Viktor Ellevseth		
Organisasjonsnr: 931 496 255	Aksje:	1	Aksjeboenhetsnr:	21

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 385

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 072
	Felleskostnad avdrag	363
	Felleskostnad avdrag	143
	Felleskostnad driftsdel	3 197
	Felleskostnad renter	127
Tilleggsytelser:	Tillegg balkong	273
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	210

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inng³ tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjør opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	240 012	Gjeld siste ³ rsoppg.:	240 012
Klient ajourf. l³ n:	6 346 939	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 346 939

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 90517277966, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.03.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 05.03.2026: 5 755 599

Andel av saldo: 215 373

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2049)

Flytende rente

L³ nenummer: 90517277974, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.03.2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 05.03.2026: 591 340

Andel av saldo: 24 639

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2036)

Flytende rente

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 liggende avdrag p³ l³ net. 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 m³ nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv³ og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom p³ at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall p³ avdraget s³ pengene er p³ konto n³ r avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for ³ sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og sm³ prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan p³ virke økonomien til boligselskapet.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ola Henning Meistad

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsøy Martinsen

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 2 av 3

AS Nedre Mjølberg gate 49	V³ r ref.:	415/21	Fjdselsdato eier:	28.03.1999
Nedre Mjølberg gate 49 C	Type:	Aksjeselskap fritts³ ende		
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Viktor E ljevseth		
Organisasjonsnr: 931 496 255				

4: Skilte opplysninger

Adresse: Nedre Mjølberg gate 49 C
Postnr/-sted: 7014 TRONDHEIM
E-post: nmg49@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.03.2026

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 470	Gjeld:	240 012	Andre inntekter:	677
		Utgifter:	15 160		

7: P³ lydende

P³ lydende:	3 400	Opprinnelig innskudd:	6 900
Aksjenr:	1	Aksjeboenhetsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1956
G³ rds/bruksnr: 409/255
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: E iet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³knadspålitte endringer som er utf³rt. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomtforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 24845912

FORSIKRING BOLIGAKSJELAG. Alle aksjelag skal ha felles bygningsforsikring. Hver enkelt aksjeeier m³ skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid f³r v³ re opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe	SSBnr:	H0401
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	70
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livs³p standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i boligaksjelaget 2 - S³kt av aksjeeier				

Fasiliteter:

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, r³kvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³kler til t³rkerom og utvendige kraner, r³d boks for farlig avfall etc. f³lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STR³d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Tr³ndelagKraft om levering av str³m til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF f³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsøy Martinsen

Dato utkjørt: 05.03.26 Side 3 av 3

AS Nedre Mjølberg gate 49	V³ r ref.:	415/21	Fødselsdato eier:	28.03.1999
Nedre Mjølberg gate 49 C	Type:	Aksjeselskap frittsl. ende		
7014 TRONDHEIM	Eiere:	Viktor Ellevseth		
Organisasjonsnr:	931 496 255			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I BOLIGAKSJELAG - Styret behandler. Eierskifte kr 6 725,-. Transport av adkomst dok. kr. 1 819,-. Besittelseserkl. ring per stk. kr. 3 363,-. Pantattest kr. 336,-. 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 ³ rskiftet. Se eget infoskriv til megler.

AS Nedre Møllenberg gate 49 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		849 959	1 278 660	853 255	1 025 080
Felleskostnader kapitaldel		563 869	0	572 733	480 909
Tillegg elektroniske fellesavtaler		71 010	113 220	71 450	74 350
Andre tillegg	1	65 952	65 952	65 952	78 527
Sum driftsinntekter		1 550 790	1 457 832	1 563 390	1 658 866
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-80 404	-77 558	-80 400	-83 060
Honorar administrative tjenester		-14 750	-14 238	-15 000	-15 240
Eksterne honorar	3	-1 487	-1 488	-2 000	0
Vaktmestertjenester		-196 923	-81 316	0	0
Renholdstjenester		0	-74 224	-133 350	-10 000
Løpende vedlikehold	4	-6 875	-16 399	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-70 794	-110 359	-71 450	-74 350
Forsikring		-113 950	-106 072	-115 170	-129 240
Kommunale tjenester og renovasjon		-207 062	-163 518	-177 700	-200 000
Eiendomsavgifter		-138 415	-135 804	-142 600	-145 340
Energi, felles		-102 430	-105 784	-120 000	-125 600
Andre driftsutgifter	5	-8 517	-3 929	-4 500	-6 500
Sum driftskostnader		-998 658	-947 738	-979 220	-1 106 380
DRIFTSRESULTAT		552 132	510 094	584 170	552 486
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 334	24 732	7 000	7 000
Finanskostnader		-426 961	-362 109	-445 158	-419 225
Netto finansposter		-401 627	-337 377	-438 158	-412 225
Resultat før skattekostnad		150 505	172 717	146 012	140 261
Ordinært resultat etter skatt		150 505	172 717	146 012	140 261
ARSRESULTAT	6, 1 1	150 505	172 717	146 012	140 261
Disponering av totalresultat:		150 505	172 717	146 012	140 261
Overført til annen egenkapital		150 505	172 717	0	0

Org.nr: 931 496 255 - 415

AS NEDRE MØLLENBERGGATE 49

ORDENSREGLER

Hovedregelen er at leilighetene ikke må brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt eier/husstand er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt.

Dersom leiligheten leies ut, er eier ansvarlig for at leietaker følger reglene.

1. Sykler, barnevogner, sparker og lignende må ikke oppbevares i trapper og korridorer slik at det er til hinder for andre.
2. Om natten mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leilighetene og ellers i gården. Dører til entreer og trapperom skal lukkes og ikke slås igjen.
3. Oppussingsarbeid som fører til mye bråk, for eksempel slagboring og spikring, skal ikke foregå etter kl 2100 og heller ikke på søn- og helligdager.
4. Utlufting av leilighetene skal skje gjennom vinduer eller altandører.
5. Altanen må ikke benyttes til lufting av sengetøy, matter eller lignende. I trappegangen må det ikke ristes matter eller tøy.
6. Beboere skal parkere i gaten.
7. Besøkende kan parkere i bakgården på dag- og kveldstid. Eier av leilighet/husstanden er ansvarlig for at det legges en lapp i frontruten på bilen med informasjon om telefonnummer og hvem vedkommende er på besøk til. Lappen må være godt synlig i ruten. Umerkede biler kan taues bort av styret.
8. Utelys og lys i ganger, trapper og kjellere må ikke brenne unødige.
9. Beboerne i respektive etasjer er ansvarlig for at vinduene i yttergangen vaskes. Beboerne i 1. et skal vaske ytterdørene.
Dersom leiligheten leies ut er leietaker plikting til å utføre vaskingen.
10. Vaskeriene med tørkerom disponeres av leieboerne etter tur. Lister står oppslått i kjelleren. Tørkestativ ute er til fri bruk om det ikke er oppgitt annet på listene i kjelleren.
11. Vaskemaskinene, sentrifugene og tørkeviftene må behandles pent. Instruks for bruken skal følges nøye. Vaske- og tørkerom samt skyllekar skal rengjøres etter bruk.
12. Tørkeplassene ute må ikke brukes søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager.
13. Styret kan tillate dyrehold i laget dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hver enkelt søknad om dyrehold må behandles av styret.
14. Det er forbudt å mate fugler (og evt. andre dyr) fra vinduer og verandaer. Slik mating vil tiltrekke seg rotter – og det vil vi ikke ha i gården.

AS Nedre Møllenberg gate 49

Styret

Sist revidert, generalforsamling 09.03.16

Vedtekter

for AS Nedre Møllenberg gate 49, org nr 931496255

**vedtatt på generalforsamling den 26.04.1995,
sist endret 03.03.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Nedre Møllenberg gate 49 er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjer og aksjonærer

2-1 Aksjer og ansvar

(1) Aksjekapitalen er kr 102.000,- fordelt på 30 aksjer à kr 3.400,-.

(2) Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

(3) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjonærer i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og aksjebrev.

2-2 Sameie i aksje

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjen.

(2) Dersom flere eier en aksje 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 aksje og godkjenning av ny aksjonær

(1) En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boligaksjeselskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor boligaksjeselskapet.

(2) Styret 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) Nekte boligaksjeselskapet å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligaksjeselskapet. 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 aksjen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom aksje skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Aksjonær i boligaksjeselskapet.
2. Aksjonærs slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen overdras til ektefelle, til aksjonærens 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 aksjen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar aksjen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapet mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom boligaksjeselskapet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at aksjen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at aksjen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Står flere aksjonærer med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(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) Aksjonær som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligaksjeselskapet.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligaksjeselskapet 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) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjonæren 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 aksjonærer.

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Aksjonærene kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut voer dette kraver samtykke fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonærene overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjonæren selv eller aksjonærens 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. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonærens eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær. 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) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boligaksjeselskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Aksjonæren 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 aksjonæren skade i boligen som boligaksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til boligaksjeselskapet.

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

5-2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt

(1) Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

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

(3) Boligaksjeselskapets 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) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet 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 aksjonæren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boligaksjeselskapet 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 aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boligaksjeselskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Boligaksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Boligaksjeselskapets 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) Boligaksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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 aksjer eller å knytte aksjer 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 aksjekapitalen,
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 boligaksjeselskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i boligaksjeselskapet 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 tre aksjonærene 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 aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonær 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

- Presentasjon av årsmelding fra styret
- 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 aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje 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 aksjeloven 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 framtreddende 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.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et boligaksjeselskap 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 aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i boligaksjeselskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til aksjeloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44 og lov om borettslag av 06.06.2003.



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	409	255	0	0	Nedre Møllenberg gate 49A, 7014 TRONDHEIM Nedre Møllenberg gate 49B, 7014 TRONDHEIM Nedre Møllenberg gate 49C, 7014 TRONDHEIM Nedre Møllenberg gate 49D, 7014 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)	1705.83m ²
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	848.77m ²
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	857.56m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			Bevaringsområde	1354.98m ²
	5001 r0229	Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986)		

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. Erstatter 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)

BEBYGGELSESPÅN

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 r20230005	Gyldenløves gate
----------------	------------------

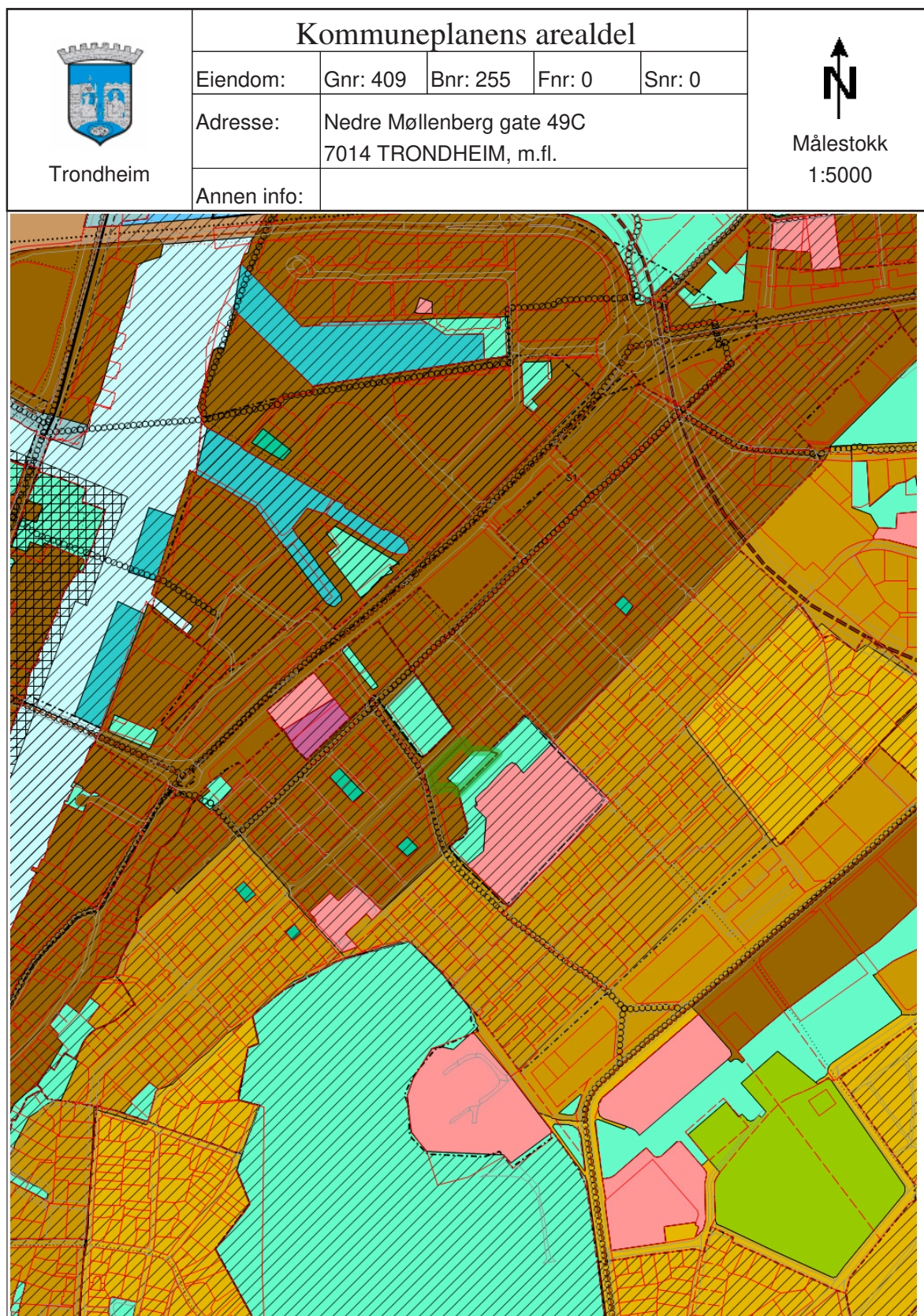
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

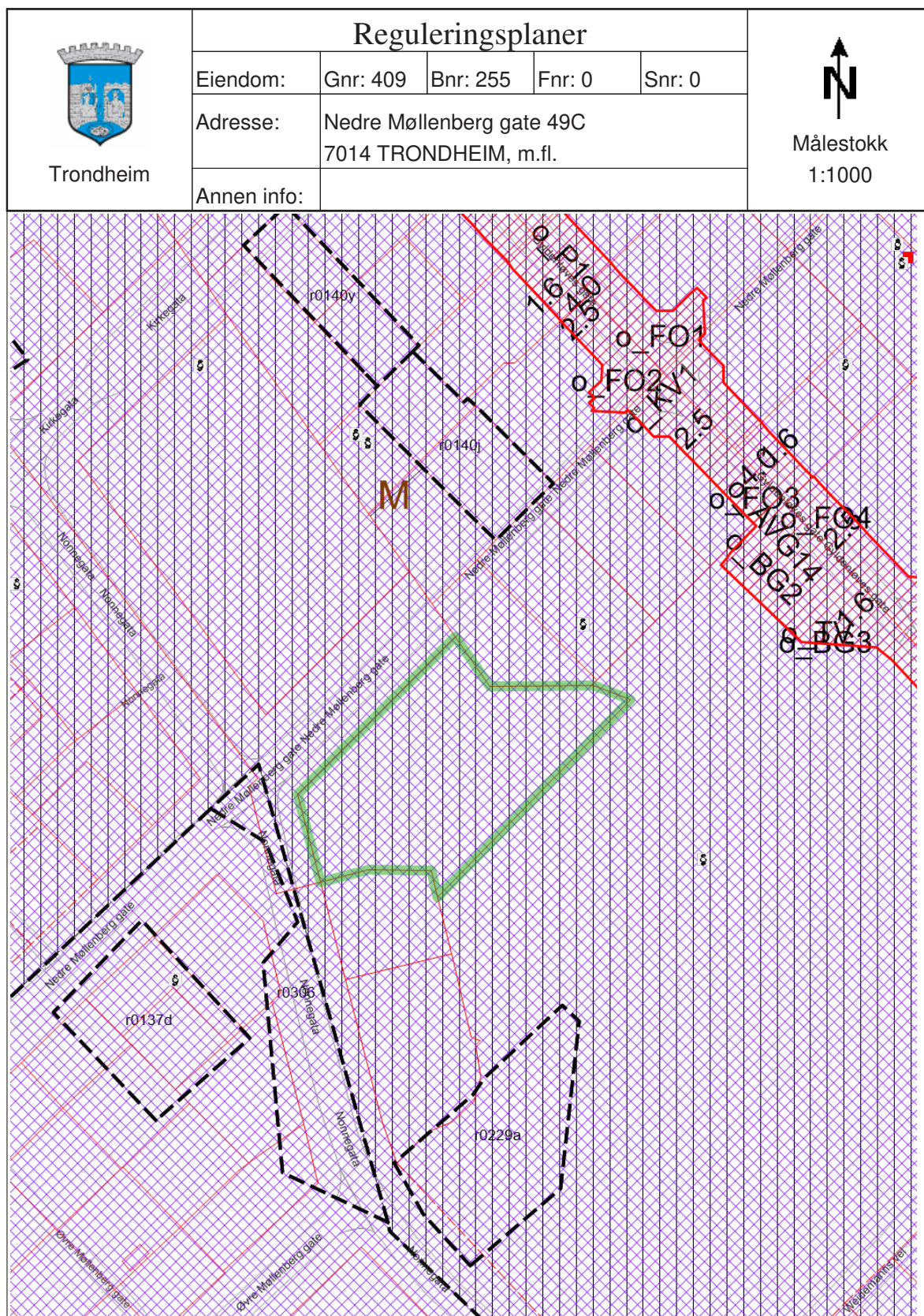
Nei

KOMMENTARFELT:



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Jernbane - bro		Kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		Grav og urnelund
	Bane		Havn		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel
	Småbåthavn				



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		Plan mindre endring		Midlertidig forbud mot tiltak
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Bevaring av bygninger og anlegg
	Kjøreveg				

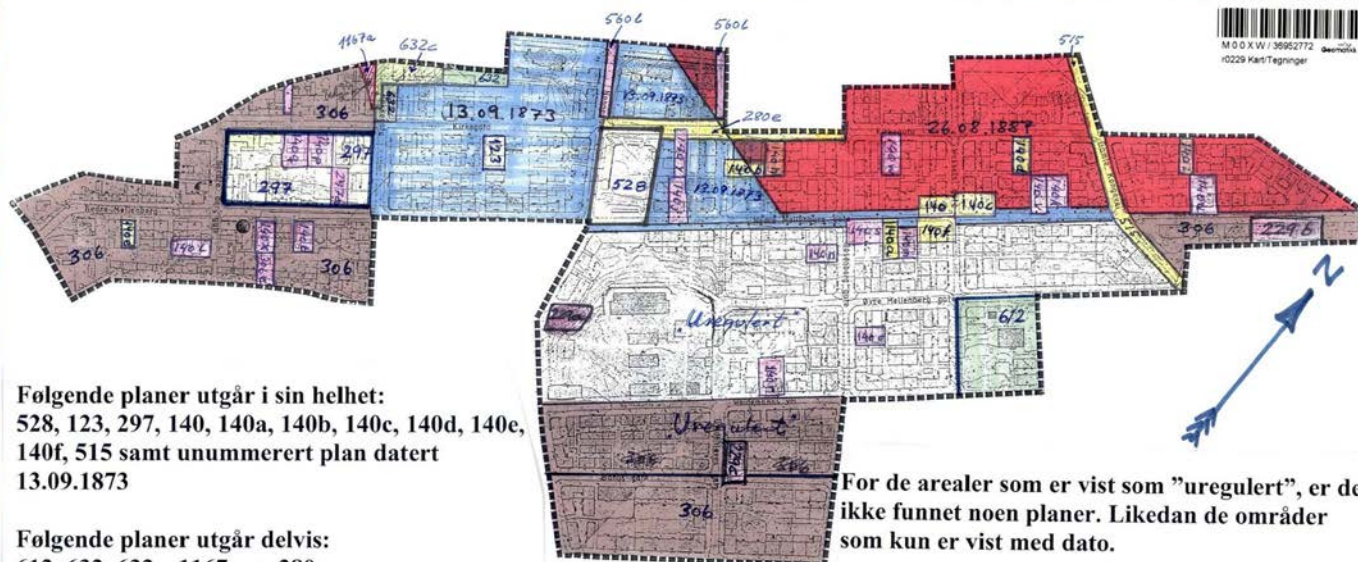
Plan 229, stadfestet 01.09.1986

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

NB!!

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

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



Følgende planer utgår i sin helhet:

528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

Følgende planer utgår delvis:

612, 632, 632c, 1167a og 280e

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

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

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 alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":

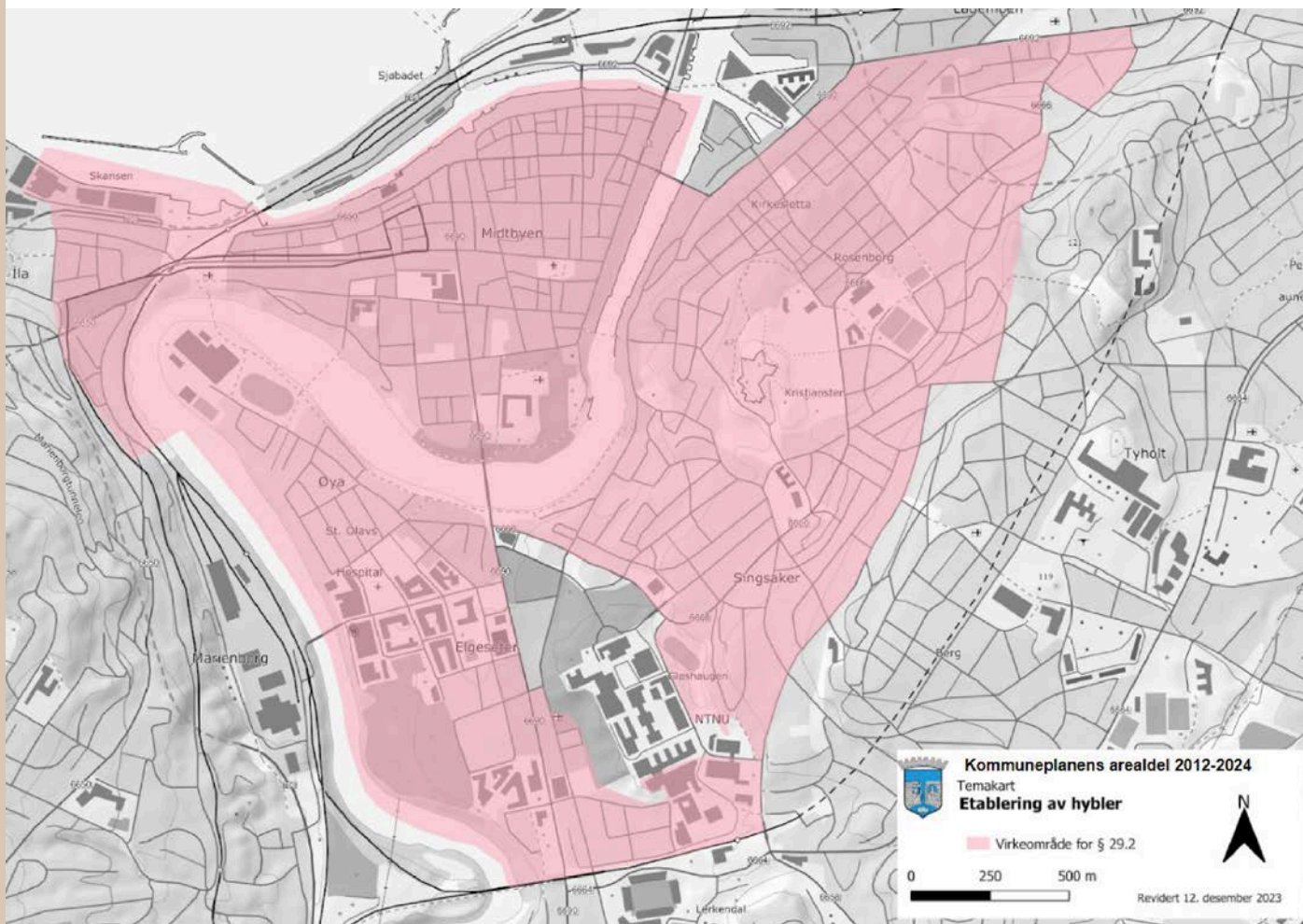
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens 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.



J.-nr. 573/53

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 udføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 49

Nedre Møllen berg gate aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.) 4 etasjes boligblokk i jern betong innholdende:

15 stkr 3 roms leiligheter

3 - 2 - - - my alkove

9. 2 - - - - -

3 - 1 - - - - - my alkove

Trondheim, den 9-11 1953

Byggherre:

(egenhendig underskrift).

Adresse:

Sandra qt. 20

Ansvarshavende:

Torleif G. Lund
Byggnadsföretag
O. Fosse.

Anmelder:

Adresse:

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

Tomtas størrelse ca 1700 m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 591,12 m²

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

Planer snitt af fasader

$$m = 1: 100$$

Silicatos, on plane

M-1250

Fotografi fra krydset Nonregt.-Kirkeg. og med den projekterede
Terrænslutning m. 1:250 bygning indtegnet

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)
F. M.
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel:
- § 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:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Se dept. forskrifter kap. 9—19 og 26.)

Yttervegger og trappesidevegger av 15 cm jernbetong isolert
på inndre side med 2 lag glassvattmatten og 1/4 blocks teglstein.
Indre. bjelke bærende vegger av 15 cm jernbetong
Etasjeadskillelse og tak over 4de etasje av jernbetong
Kjellermur av betong. Indre delvegger av 1/2 st. tegl.
Sperretak.

§ 81.

Isolasjon: 2 lag asfaltpapp på banketten og kjellermurens
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87.

Taktekking: om ønskelig på krumtegl (slik sementstein) på asfaltpapp
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§ 89—93.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

1,15 m 18/27

§ 101.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

(Se dept. forskrifter kap. 27—30.)

Elekt. oppvarming 7000 & reserve

§ 104—107.

Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

Se snitt og 2de etasjes plan.

§ 108.

Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)

§ 109.

Klosetter: 1 stk i hver leilighet.

§ 110.

Oppbevaring av søppel: 4 søppelbøtter som fører ned til hver sitt
(Spesielle forskrifter.) søppelrom i kjeller

§ 148.

Innhegning:

(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

På mate nr 49 Nedre Møllen berg gt. skal ikke utleie for mams skole
rets sam lykke kunne oppføres noen bygning som spjiler Bispehaugens
skole hovedbygning eller øverste parti av den foran skolen liggende for-
støtningssmur - bet fra krysset Nonnegaten - Kildegaten
(Se vedl. fotografi)

Sendes helserådet til uttalelse.
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 11. november 1953.

Sumner Stahell

Ad: Nedre Möllenberg gt. 49 - byggesak 573/53.

Sendes Trondheim bygningsssjefskontor.

Oppsamlingsrommene for søppel må ha en minste bredde av 1.3 m. og lengde 2,4 m. Rommet skal ha et friskluftinntak (20 x 20)cm². Videre må der være sluk i gulvet og vannkran for spyling.

For hver oppgang bør der i kjelleretasjen være en kjellerbod for plasing av sykler, barnevogner m.m.

Samtlige kottrom må ventileres.

Vaskerommene forutsettes utstyrt med vaskemaskin, sentrifuge og tilfredsstillende tørkemuligheter.

Trondheim helseråd, 17/11 1953.

A. Weidemann
A. Weidemann

C.V. Lange
C.V. Lange

Jnr. 460/53.

Ad byggemelding for 4 etasjes boligblokk på Nedre Möllenberg gate 49. T. Lund.

Saken sendes over til bygningsssjefen.

Prosjektet er i overensstemmelse med den stadfestede soneplan av 3. november 1928 som bestemmer at tomten skal bebygges med sammenhengende murbebyggelse inntil 4 etasjer. Det er likeledes i overensstemmelse med den klausul som er påheftet tomten angående siktelinjen fra Kirkegata mot Bispehaugen skole.

Av reguleringsmessige grunner skulde det derfor ikke være noe å bemerke til det foreliggende prosjekt.

Trondheim Reguleringsssjefkontor, den 28/11- 1953.

Oddmund Suhl
(sign.)

nr. 813/53.
KIN/GS.

573/
53.

Nedre Möllenberg gate 49, 4-etasjes våningshus. Bygningssjefens ekspedisjon av 11/11-53.

Sendes Trondheim brannstyre idet jeg tillater meg å foreslå følgende vedtak.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

- 1) Også leilighetene i fløyen langs Nonnegata må gis balkonger som antydnet med rødt på planene.
- 2) Dører mrk. rød x må være selvlukkende branndører 30.
- 3) Der må sørges for uhindret adgang til feining av pipene. Feielukene kan ikke plasseres i boder. Pipevanger må forøvrig mot boder og faste brennbare innredninger være 1 steins. I samme forbindelse henledes oppmerksomheten på at senger er forutsatt plassert inntil $\frac{1}{2}$ steins pipevange.
- 4) Forøvrig må gjeldende forskrifter følges.

Trondheim brannsjefkontor, den 21. november 1953.

K.I. Nielsen (sign.)

Brannstyret tiltrer brannsjefens forslag av 21/11-1953.

Trondheim brannstyre 24/11- 1953.

K.I. Nielsen (sign.)

Bygningsrådet godkjenner planen. Brannstyrets krav i påtegning av 24/11-53 og helserådets krav av 17/11-53 må etterkommes. Før byggearbeidet settes i gang, må der gjøres rede for isolasjon av yttervegger, dekker m.v. og ventilasjonssystemet. Rette tegninger må sendes inn. Beregninger og tegninger av jernbetongkonstruksjonene må sendes inn for kontroll i god tid. ~~På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.~~

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 2. desember 1953.

Quinn Stabell

573/
53.

5. desember 53.

Arkitekt E. Krogseth,
Bynesveien 5,
h e r .

Ad: Oppføring av 4-etasjes boligblokk av jernbetong på nr. 49,
Nedre Möllenberg gate.

(Deres byggemelding av 9/11-53).

Bygningsrådet behandlet saken på møtet den 2. ds.
med beslutning:

"Bygningsrådet godkjenner planen. Brannstyrets krav i påtegning av 24/11-53 og helserådets krav av 17/11-53 må etterkommes. For byggearbeidet settes i gang, må der gjøres rede for isolasjon av yttervegger, dekker m.v. og ventilasjonssystemet. Retteede tegninger må sendes inn. Beregninger og tegninger av jernbetongkonstruksjonene må sendes inn for kontroll i god tid. På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse".

Arbeidet må ikke settes i gang før:

- 1) Anvisning på materialer foreligger.
- 2) Blokkens beliggenhet på tomten er påvist av bygningssejfkontorets oppmålingsavdeling.
- 3) Ansvarshavende i henhold til Trondheims vedtekt til bygningslovens § 137 har underskrevet byggemeldingen.
- 4) Planene for rørleggerarbeidet er forelagt byingeniøren og godkjent av ham.

Når huset på det nærmeste er ferdig, og før innflyttingstillatelse blir gitt må det sendes inn retteede tegninger på trasingleret for bygningsrådets arkiv.

./.

En legger ved avskrift av brannstyrets og helserådets uttalelser.

Carlner Næver

Herr murmester T.G.Lund,
Søndre gate 20,
h.e.r.

47.573/53.

Ad: Nedre Mølleberg gate 49.

(Deres skriv av 9/12-55).

Bygningsrådet behandlet saken i møtet den 21. ds. med beslutning:

"Etter stadsfysikatets uttalelse av 3/12 - og 16/12-55 kan bygningsrådet ikke godkjenne de foretatt endringer. Planen av 1. etasje må bringes i overensstemmelse med bygningsrådets godkjenning av 2/12-53. Bygningsrådet må på det strengeste påtale at det under utførelsen er foretatt slik endring i den approberte plan, uten at saken på forhånd har vært forelagt bygningsrådet."

./. Avskrift av stadsfysikatets uttalelser legges ved.
TRONDHEIM BYGNINGSJEFKONTOR, den 22. desember 1955.

A. Nelson.

Ad. 573/53

Herr murmester T. G. Lund,
h e r.

Ad: Nedre Møllenberg gate 49. Endring av planen i 1. etasje, oppg. A og C
(Deres skriv av 9/12-55).

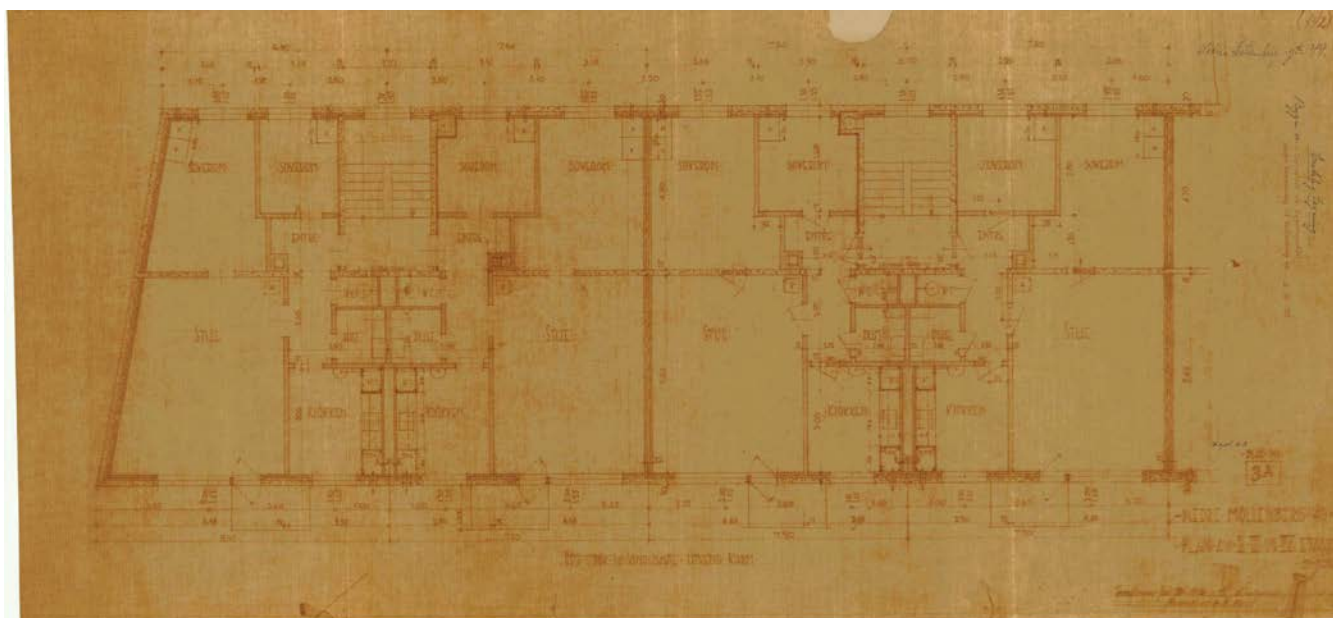
Bygningerådet behandlet saken i møtet den 8. ds. med beslutning:

"Bygningerådet finner etter stadsfysikatets uttalelse av 25/1-56 å kunne godkjenne den endrete plan ved oppgang C. De krav som stadsfysikatet har satt i sin påtegning av samme dato må etterkommes."

./.. Avskrift av stadsfysikatets uttalelse av 25 f.m. legges ved.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFFKONTOR, den 10. februar 1956.

H. Semmelmann





FROST Entreprenør AS
Hornebergvegen 7

N-7018 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
05/1134/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
30.03.2007

Nedre Møllenberg gate 49, ferdigattest for utvendig etterisolering og nye balkonger

Byggested: **Nedre Møllenberg gate 49** Gnr.: **409** Bnr.: **255**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **FROST Entreprenør AS**
Tiltakshaver: **Borettslaget Nedre Møllenberg gate 49 v/Per O. Tangen**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

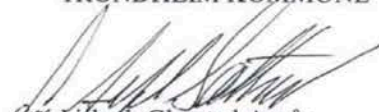
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.03.2007.
Anmodningen er komplettert 30.03.2007.

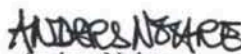
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 185/05 og FBR IP 1401/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Anders Nohre
saksbehandler

Kopi:
Borettslaget Nedre Møllenberg gate 49, v/Per O. Tangen,
Nedre Møllenberg gate 49, 7043 Trondheim.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

GABOK NR.	GABOK FØRT
07486	-8 6.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMSETE	

Sampe kr. 10.-

----- E R K L Å R I N G -----

Trondheim formannskap har i møte 10. februar 1972 samtykket i at eieren av Nedre Møllenberg gate 49 legger ned en oljetank i fortauet i Nedre Møllenberg gate utenfor eiendommen. Tanken må plasseres slik at den ikke stikker mer enn 1,5 m ut fra veggen.

Det er en betingelse at eieren av Nedre Møllenberg gate 49 ved tinglyst erklæring forplikter seg og senere eiere av eiendommen til å fjerne tanken når som helst kommunen måtte forlange det. Alle utgifter i forbindelse med å fjerne tanken er kommunen uvedkommende.

For tillatelsen betales en årlig avgift til kommunen av kr. 25,-.

TRONDHEIM FINANSRÅDMANN, den 16.2.1972

Odd Sagør

Hans Dahldorff

Erklæring som foran forlangt avgis herved og kan tinglyses på vår eiendom Nedre Møllenberg gate 49.

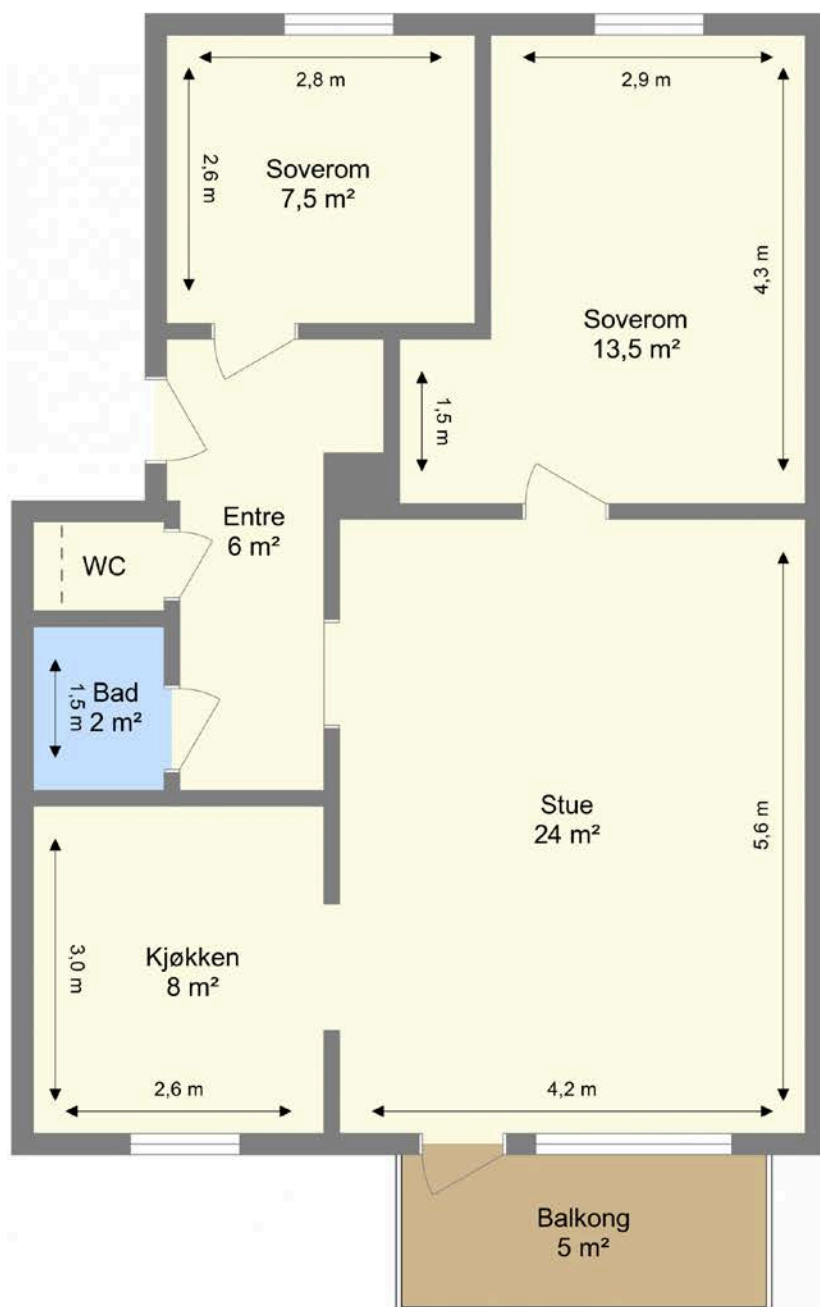
Trondheim, den 23. mars 1972.
for A/S Nedre Møllenberg gt. 49

Arne Lund
styremedl.

Oscar Guldseth
form.

Nedre Møllenberg gate 49C

4. Etasje



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.

Nabolagsprofil

Nedre Møllenberg gate 49C - Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Solsiden	3 min
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km
Strandveien	7 min
Buss, tog	0.6 km
Lademoen stasjon	10 min
Linje R60, R70	0.8 km
Trondheim S	11 min
Buss, ferge, flybuss, tog	0.9 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.1 km

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	3 min
245 elever, 15 klasser	0.2 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	7 min
225 elever, 12 klasser	0.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.)	15 min
290 elever, 17 klasser	1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	6 min
476 elever, 31 klasser	0.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	24 min
553 elever, 27 klasser	1.9 km
Bybroen videregående skole	12 min
210 elever	1 km
Thora Storm videregående skole	13 min
1100 elever	1.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

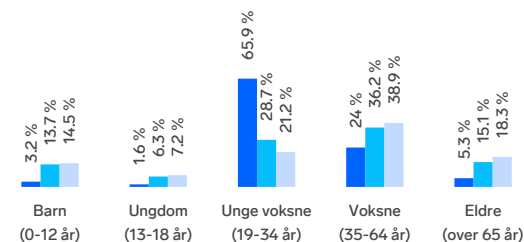
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år)	3 min
61 barn	0.2 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	6 min
56 barn	0.5 km
Småbergan barnehage (0-5 år)	7 min
29 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Rosenborg	3 min
Bunnpris Rosenborg	4 min
PostNord	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport



Bispehaugen skole -gymsal

4 min

Aktivitetshall

0.3 km



Rosenborg idrettsplass

7 min

Ballspill, fotball

0.5 km



3T-Solsiden

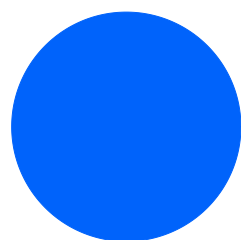
8 min



Fresh Fitness Trondheim sentrum

8 min

Boligmasse



100% blokk

«Det er kort avstand til alt du trenger i Trondheim. Festningen, Solsiden, Bakklandet o.l er rett utenfor døren. Livlig område, hvor du aldri føler deg alene.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Solsiden Kjøpesenter

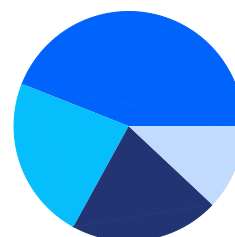
6 min



Vitusapotek Solsiden

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



44% i barnehagealder
23% 6-12 år
12% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

Møllenberg/Bispehaugen

Trondheim

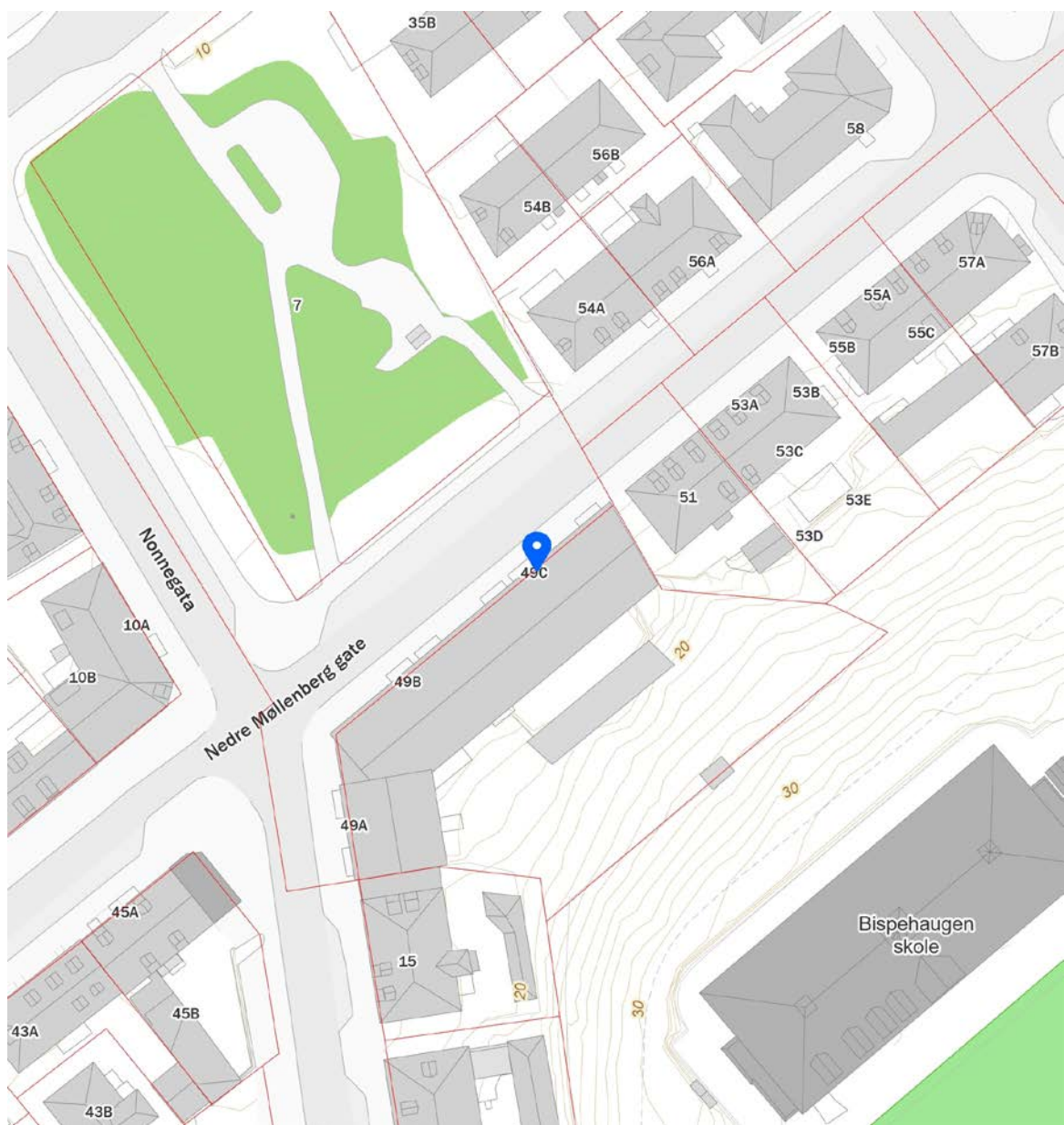
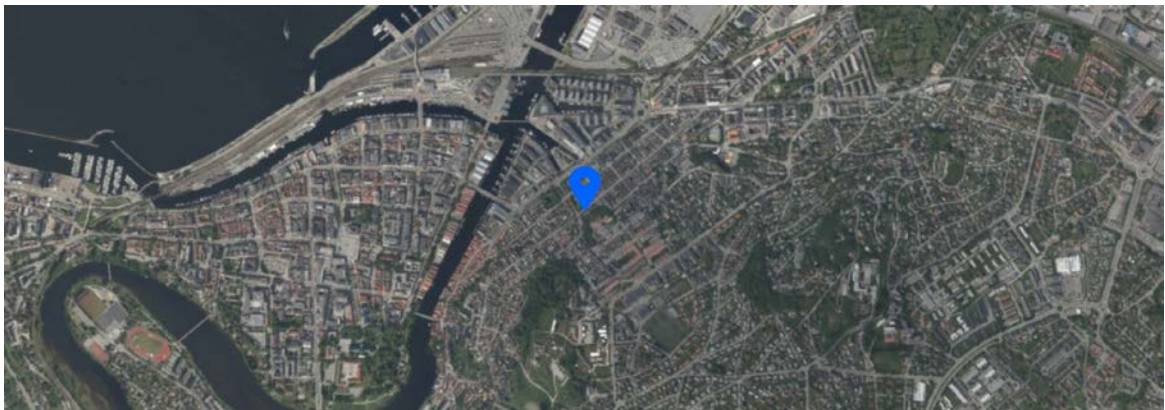
Norge

Sivilstand

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



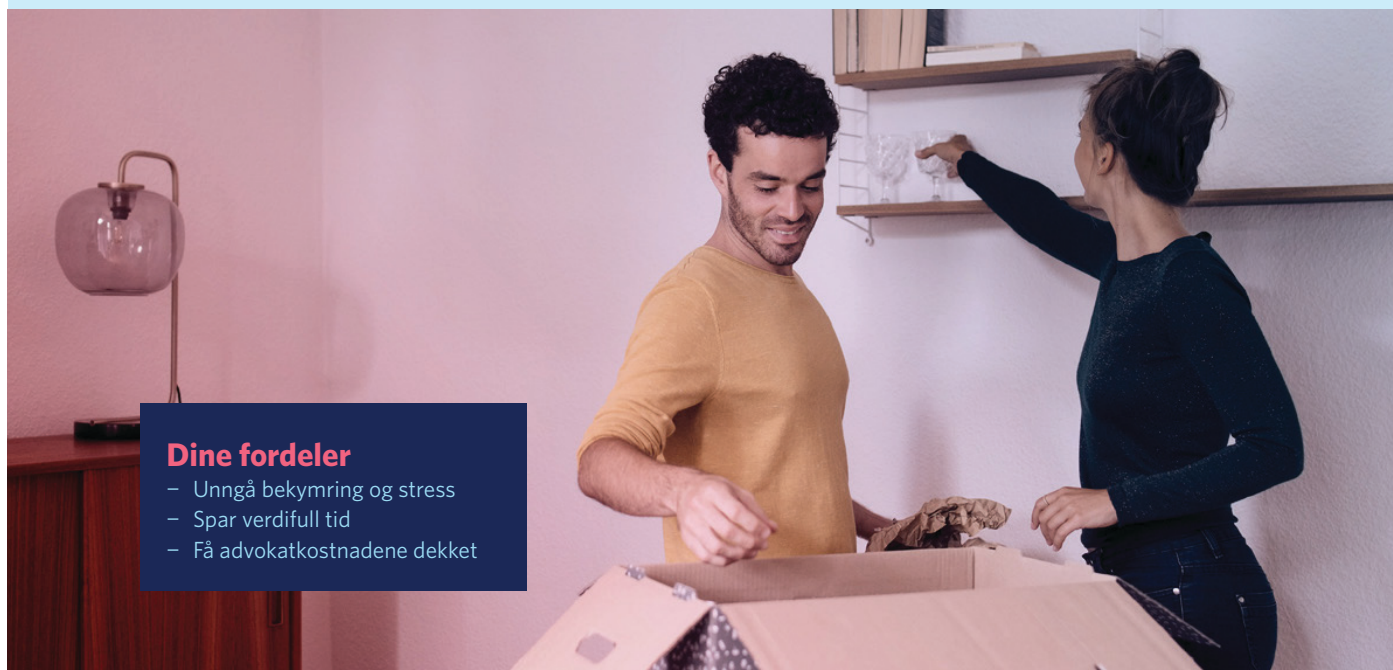
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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



Geir Einar Moen
Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no
+47 970 54 431

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.



Geir Einar Moen
geir.einar.moen@emera.no
970 54 431

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 BINDENDE 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