NORDVIK

Øvre Møllenberg gt. 65A

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Øvre Møllenberg gate 65A

Innhold

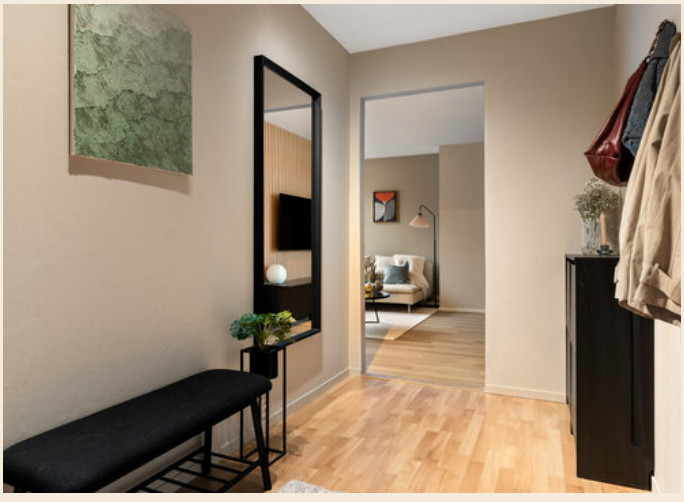
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
135	Vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.12.2025









Nøkkelinformasjon

Fantastisk 2-roms toppleilighet med nydelig takterrasse, p-garasje og moderne standard. Svært attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**9 594,-**
Totalpris	**3 372 394,-**
Fellesgjeld	**172 800,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 108,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Øvre Møllenberg gate 65A og en strålende 2-roms toppleilighet med romslig planløsning og gulvareal på hele 70m².

Leiligheten ligger usjenert til i et sentrumsnært og svært attraktivt område på Møllenberg. Standarden er gjennomgående pen og moderne, så her flytter man rett inn i en bolig uten umiddelbare behov for oppussing.

Kvaliteter:

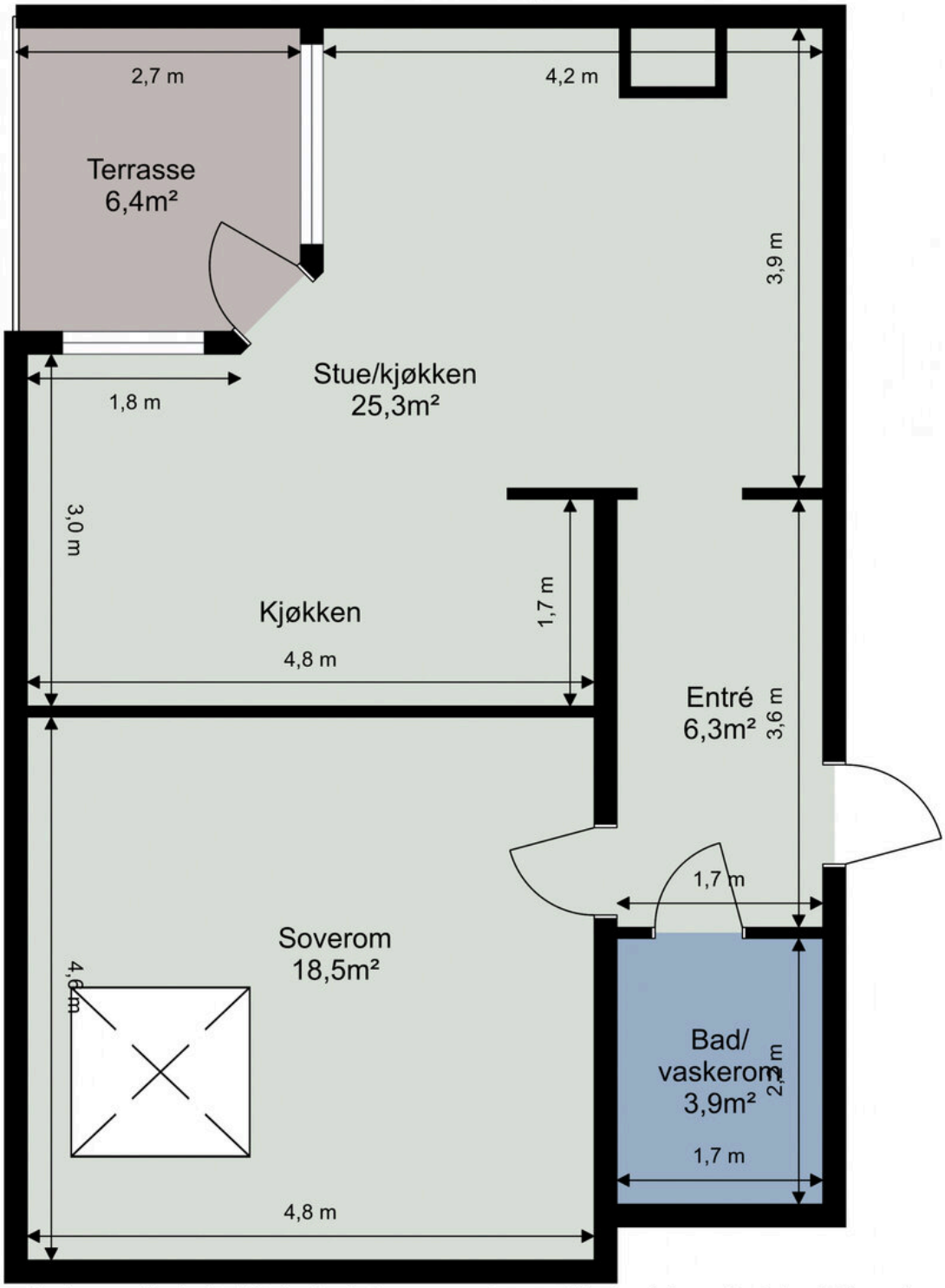
- Delikat standard med lekre material- og fargevalg
- Nydelig hjørnekjøkken med TG1 fra takstmann
- Badmed varmekabler i gulv og opplegg til vaskemaskin
- Solrik balkong på 6,4m² med god møbleringsplass
- Store vindusflater med rikelig lysinnslipp
- Fantastisk soverom på hele 18,5m²
- Fast p-plass i garasjeanlegg
- Særdeles attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt"
- Utmerket som førstegangskjøp og for studenter
- IN-ordning på fellesgjeld

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm

Gjetnes takst

Øvre Møllenberg gate 65 A
Loftsetasje



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














































52
15
14

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0122/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Øvre Møllenberg gate 65A, 7014 TRONDHEIM
Gnr 410, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 15 i Borettslaget Øvre Møllenberg, org.nr. 950374136

Selger
Samuel Jøssang

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
172 800,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 362 800,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 214,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 594,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 094,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 372 394,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 381 894,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbare arealer:

GUA (leilighetens gulvareal) er på 70kvm.
ALH (ikke målbare arealer) er på 14kvm.

Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA)

Innhold

P-ROM

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

S-ROM

Kjeller: Bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer fra byggeåret. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres manglende fallforhold på gulv mot sluket.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Parkering
Borettslaget har parkering til andelseierne i parkeringskjeller. Plass nr. 15 benyttes av denne andelen. Ta kontakt med styret for spørsmål om lademuligheter for elbil.

I tillegg leier borettslaget ut noen ekstra parkeringsplasser. Tildeles av styret etter søknad.

Gjesteparkering skal bare benyttes av andelshavernes gjester, det er 3 leiligheter pr plass, fordelt på 19 plasser i U1 og 2 plasser i Weidemanns vei. De to gjeste-parkeringsplassene i Weidemanns vei er forbeholdt gjestene til andelseiere som bor der.

Modernisering og påkostninger
- Bygd inn skap på kjøkkenet.
- Malt taket i stuen og vinduskarmer i stuen.
- Pusset opp gang for å få finere overflate og malt veggene i gang og soverom.
- Soverommet har fått nye lister.
- Badet har det blitt satt inn nytt speil med lys.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Geir O furunes. Skiftet vannkran til vaskemaskin ble gjort 18.september.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Liten lekkasje ved vindu fra taket i fellesgang. Dette vil bli rettet opp i og gjennomført av borettslaget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgaven fra sist salg. Usikker på når målingene ble gjort.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Det er forslag om at det skal bli gjennomført renovering av borettslaget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Borettslaget planlegger å renovere borettslaget bygninger.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1986, er på 2 etasjer + kjeller og loftsetasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere består av betong. Utvendige fasader består av teglsteinsforblending og stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Løst kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende medfølger ikke i handelen:
- Gardiner og kommode (lav).

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 108,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

Renter Kr. 265,-
Driftsdel Kr. 4 450,-
Renter IN-lån Kr. 485,-
Avdrag Kr. 184,-
Avdrag IN-lån Kr. 958,-
Vasking Kr. 203
Elektroniske fellesavtaler Kr. 563,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Felleskostnadene har fra januar 2026 økt til kr. 7.180,-. Dette på grunn av økning i pris for blant annet elektroniske tjenester, samt avsetting til en planlagt totalrenovering av den utvendige fasaden i borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 834 054,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 336 216,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Øvre Møllenberg org nr. 950 374 136. Borettslaget består av 63 andeler og har en fellesgjeld på kr. 13.065.313,- per 02.12.2025.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Renhold: Renhold av fellesareal i oppgangene Øvre Møllenberg gate 65 A og Øvre Møllenberg gate 71 A utføres av innleid hjelp.

Vaktmester: Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma.

Dyrehold: Enhver borettshaver som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor hyblifiseringssone i kommuneplanens arealdel, som innebærer at økning i antall soverom kan være søknadspliktig. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for info om antall meldte til forkjøpsretten.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 172 800,-pr. 02.12.2025

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 314,- pr. 02.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1.018.154,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 34.680,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Borettslaget igangsetter rehabilitering av deler av bygningsmassen i 2026. Prosjektet vil i hovedsak finansieres med nytt låneopptak. TFS er valgt som entreprenør for prosjektet. Se vedlagte tabell for stipulerte datoer og fremdriftsplan. Arbeid med lavblokk planlegges ferdigstilt ila året.

Styret har vedtatt en større økning av felleskostnader f.o.m. 01.01.2026. Kjøper bør likevel forvente en justering av felleskostnader og økning av fellesgjeld når totalpris for prosjektet og ny lånesum er kjent.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP588601

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 408 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet i lite trafikkert og skjermet gate Møllenberg, bare 5 minutters gange til populære Solsiden. Her er det enkel og praktisk adkomst i høy 1. etasje fra gatenivå. Møllenberg er kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og frodige bomiljø.

Det er sykkel- og gåavstand til Solsiden og sentrum, samtidig som hyppige bussavganger tar deg til midtbyen, Værnes flyplass og Trondheims øvrige lokasjoner.

På Solsiden finner du Solsiden kjøpesenter og Portalen, som er et sentrum for shoppingglade mennesker. På Portalen finner du dagligvarebutikk, treningssenter og interiørforetning, mens Solsiden Kjøpesenter legger stor vekt på god atmosfære og trivsel, og er et shoppingsenter for alle og en hver. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende serveringssteder med et yrende uteliv, spesielt i sommerhalvåret. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv på kveldstid.

Man er en kort sykkeltur unna badeplasser på Lade, og da spesielt Korsvika. Fra leiligheten har man også et fint utgangspunkt for fine og populære gå-/joggeløyper langs elvepromenaden og på Marinen. BI, Dronning Mauds Minne, NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital når man til sykkel på 10-15 minutter. For øvrig er det kun et par minutter i gangavstand til nærmeste busstopp med gode forbindelser til NTNU Dragvoll og Værnes flyplass.

Med ca. 10 minutters gangavstand i retning av Trondheim sentrum finner man ærverdige Bakklandet med sine fredelige gater, sjarmerende små kaféer og kvalitetsrike restauranter. Herfra er det bare en kort spasertur over Gamle Bybru til sentrum av Trondheim og den flotte Nidarosdomen. Kristiansten festning og festningens flotte parkområder ligger ca. 1 km fra leiligheten og er en populær sommerdestinasjon i Trondheim. Her kan man fint møtes for sosiale aktiviteter, grilling eller spise et bedre måltid på restauranten Kommandanten.

Avstander til ulike servicefasiliteter:
- Byhaven: ca. 1.5 km
- Bakklandet: Ca. 1.3 km
- Rosenborg Bakeri: Ca 400 meter.
- Solsiden senter / Vinmonopolet: Ca. 800 meter
- Trondheim Torg: Ca. 1.9 km
- Kommandanten - Kristiansten Festning: Ca. 1.8 km

Avstander til studiesteder fra leiligheten:
- Norges Kreative Høgskole ca. 1 km.
- BI Trondheim ca. 2 km.
- HIST Kalvskinnet ca. 2 km.
- Dronning Maud ca. 2,5 km.
- NTNU Gløshaugen ca. 2,5 km.
- HIST St. Olavs ca. 3 km.
- HIST Elgeseter ca. 4 km.
- NTNU Dragvoll ca. 6 km.

Bebyggelse
Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Skoler og barnehager
- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,4 km.
- Voldsminde barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Svartlamoen Kunst- og kulturbarnehage. 0,6 km.

- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,7 km.
- Lilleby skole (1-7 kl.) 0,8 km.
- Lade skole (1-10 kl.) 1,6 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.
- Thora Storm videregående skole, 1,8 km.
- Bybroen videregående skole, 1,8 km.
- Barneskolekrets: Bispehaugen
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 17.06.1986.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 27.01.1986.

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 godkjent installasjon av brannalarmanlegg med ledesystem datert 27.09.2021.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende sentrumsformål iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
r0176 Øvre Møllenberg gate 65 og 71 (22.6.1984). Regulert til blant annet boligbebyggelse.
r0306 Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)
r1170c E6 øst. Delplan 2, parsell Nedre Møllenberg gate - Lauritz Jenssensgt. (30.10.2006). Regulert til tunnel.

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

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

5001/410/25:
09.01.1912 - Dokumentnr: 900355 - Erklæring/avtale
Avståelse av grunn til Trondheim kommune.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg m.v.

14.08.1931 - Dokumentnr: 900410 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

09.04.1985 - Dokumentnr: 7952 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

27.08.1985 - Dokumentnr: 20653 - Bestemmelse om bebyggelse
Avtale mellom borettslaget Øvre Møllenberggt. 65/71 og Trondheim kommune vedr. offentlig parkeringsanlegg.

22.05.1986 - Dokumentnr: 13070 - Erklæring/avtale
Eier av denne eiendom vedtar Retningslinjer for legging av
varmekabler i offentlig fortau .Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Kommunen, E-verket og Televerket.

27.03.1987 - Dokumentnr: 7487 - Rettighet
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
LEIEAVTALE
UOPPSIGELIG
Gjelder parkeringsareal for 41 biler samt tekniske rom, tils. 935 kvm.

27.03.1987 - Dokumentnr: 7487 - Best. om adkomstrett

09.01.1912 - Dokumentnr: 900004 - Opprettelse av matrikkelenheten
Fradelt gnr 410 bnr 2

19.02.1986 - Dokumentnr: 990077 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 410 bnr 585

01.01.2018 - Dokumentnr: 107523 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:410 Bnr:25

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 35 628,-
Grunnpakke Leilighet (Høstkampanje) kr. 8 900,-

Markedspakke inkl. Interiørveiledning kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr TOBB kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører TOBB kr. 4 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 118 473,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. juli 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Øvre Møllenberg gate 65A

Nabolaget Møllenberg nordre - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	**5 min**
269 elever, 15 klasser	0.4 km
Trondheim International School...	**11 min**
219 elever, 12 klasser	0.9 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	**14 min**
216 elever, 17 klasser	1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	**10 min**
539 elever, 38 klasser	0.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	**7 min**
549 elever, 27 klasser	2.8 km
Bybroen videregående skole	**17 min**
210 elever	1.5 km
Thora Storm videregående skole	**18 min**
1100 elever	1.5 km

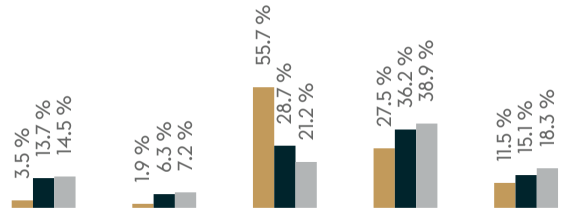
Offentlig transport

Buran	**6 min**
Totalt 13 ulike linjer	0.4 km
Lademoen stasjon	**7 min**
Linje R60, R70	0.6 km
Trondheim S	**16 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.3 km
St. Olavs gate	**23 min**
Linje 9	1.9 km
Trondheim Værnes	**30 min**

Barnehager

Weidemannsveien barnehage (0-5...	**4 min**
25 barn	0.3 km
Lademoen barnehage (0-5 år)	**7 min**
48 barn	0.5 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 ...	**7 min**
27 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg nordre	690	537
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Sykkel

Sport

Buranbanen	3 min
Bispehaugen skole -gymsal	6 min
Feel24 Buran	4 min
3T-Solsiden	6 min

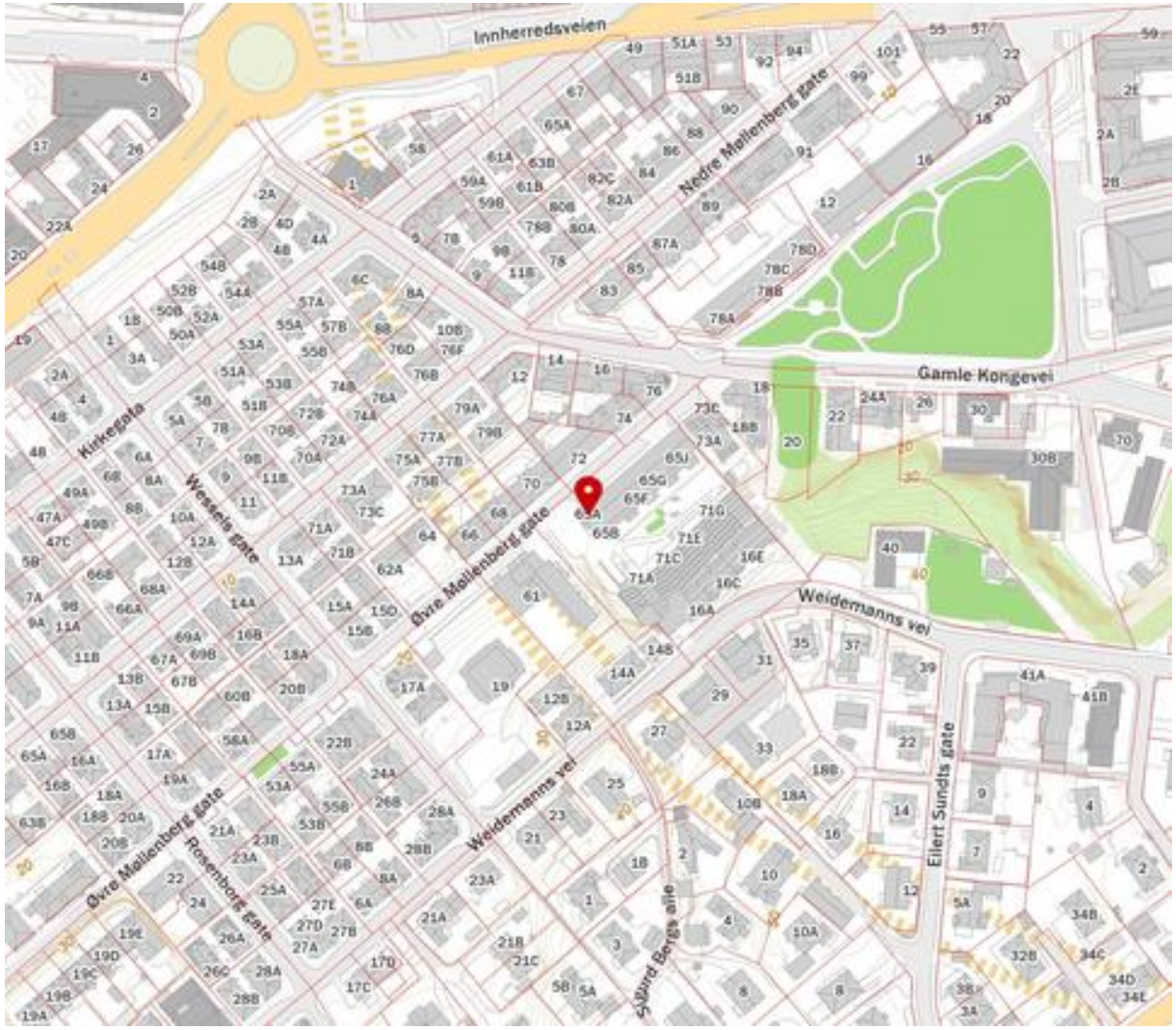
«Nærhet til alle fasiliteter, stille del av Møllenberg, gode solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Møllenberg gate 65 A

7043 TRONDHEIM

5001/410/25/0/15/0

Rapportdato

17.12.2025

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

Befaring utført den 16.12.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Om boligen

Adresse: Øvre Møllenberg gate 65 A , 7043, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/25/0/15/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1984

Tomt: 5 407.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Samuel Jøssang

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1986, er på 2 etasjer + kjeller og loftsetasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere består av betong. Utvendige fasader består av teglsteinsforblending og stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkkeninnredning skiftet ut en gang etter 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Loftsetasje			
Primærrom 56 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 56 m^2	**BTA** 60 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Loftsetasje			
BRA-i 56 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 6 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 56 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 6 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 63 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loftsetasje	
BRA 56 m^2	**ALH** 14 m^2
GUA 70	**Beskrivelse av ALH** Ekstern bod.

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer fra byggeåret. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres manglende fallforhold på gulv mot sluket.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
01.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.07.1984.

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt takvindu på soverom i senere tid.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer fra byggeåret.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når badet sist ble pusset opp.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Moderat fall på gulv mot sluket. Tilnærmet flatt gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres manglende fallforhold på gulv mot sluket.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

5 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

6 VVS TG 1

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, ukjent produksjonsår er installert i benkeskap på kjøkken.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye kurser i skapet i nyere tid. (Ukjent årstall) Retting av feil etter EL-kontroll i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger på retting etter EL-kontroll med QR-kode i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

ØVRE MØLLENBERG GATE 65 A - 5001/410/25/0/15/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jøssang, Samuel	9578-5993-4-4551377	2026-01-14 17:00:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
42-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Møllenberg gate 65A, 7014 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Samuel Jøssang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP588601
Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Geir O furunes. Skiftet vannkran til vaskemaskin ble gjort 18.september

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Liten lekkasje ved vindu fra taket i fellesgang. Dette vil bli rettet opp i og gjennomført av borettslaget.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra sist salg. Usikker på når målingene ble gjort.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er forslag om at det skal bli gjennomført renovering av borettslaget.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Borettslaget planlegger å renovere borettslaget bygninger.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jøssang, Samuel	**2026-01-14**

Identifikasjon

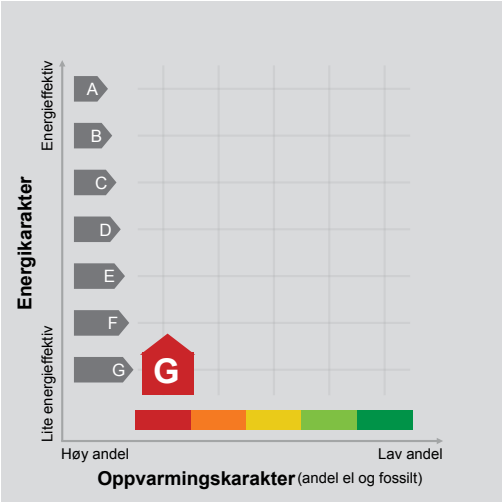
bankID Jøssang, Samuel

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Møllenberg gate 65A
Postnummer	7043
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10462347
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-195068
Dato	03.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Møllenberg tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Weidemannsveien barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag på styreleder Einar Kvalø

Vedtak:

Valgt ble: Einar Kvalø

1.2 Valg av sekretær

Forslag på styremedlem Lisa Sigurdson

Vedtak:

Valgt ble: Lisa Sigurdson

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

Forslag på beboer Mathias Flott

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Flått

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 18

Antall fullmakter:0

Totalt stemmeberettigede: 18

Totalt møtt: 22

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styremedlem Einar Heier gikk igjennom regnskapet og forklarte de største avvikene.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ligger vedlagt innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Årsmeldingen ble gjennomgått av styreleder.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styret ønsker en økning av styrehonoraret på grunn av generell økning i kostnadsutviklingen. Økning fra kr. 101 000,- til kr. 106 000,- (kr. 100 000.- + kr. 6 000,-).

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 106 000,-

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Einar Kvalø

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Einar Kvalø

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Odd Arne Hiller

Styremedlem Pia Blichfeldt har meldt flytting og hadde 1 år igjen av sin periode.

Derfor ble varamedlem Kjersti Tangen foreslått som nytt styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Rolf Sterten

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Kjersti Tangen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Finn Sagmyr
Harald Foss Sigurdson
Kjersti Tangen
Øystein Wasskog

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Ragna Torås Halseth

Arnstein Buøy

Bengt Rognes

Odd Arne Hiller

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Erik Andreas Sæther
Stig Kirkhus
Wenche Jünge

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Erik Andreas Sæther

Stig Kirkhus

Odd Arne Hiller

Protokoll for Borettslaget Øvre Møllenberg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Einar Kvalø (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Lisa Sigurdson (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Einar Kvalø (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Mathias Flått (sign.)	24.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Møllenberg tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Weidemannsveien Barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Einar Kvalø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Lisa Sigurdson

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

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Løvli

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 23

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 24

Totalt møtt: 34

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår en liten økning av styrehonoraret på grunn av generell økning i kostnadsutviklingen.

Total økning fra kr. 106000,- til kr.116000,- (kr. 110000,- + kr. 6000,-)

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 116000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Planlagt renovering - sak fra styret

Sak 1: Lavblokk
I dag er det vinduer med sprosser, men styret mener disse kan utelates.
I tilsendt dokumentasjon etter beboermøte 11.03.2025 vises begge alternativene.

Endringsforslaget forutsetter kommunal godkjenning.

Vedtak:
Nye vinduer i lavblokken skal fortsatt ha sprosser som implementeres i glassene.

5.2 Planlagt renovering - sak fra styret

Sak 2: Terrasseblokk
Da det er nødvendig å bytte dekke på terrassene er det vurdert å fjerne de eksisterende rekkverkene. Rekkverkene er ikke høye nok i henhold til dagens krav og styret mener det er bedre å bytte hele rekkverket til en ny type og flytte rekkverket helt ut på kanten av terrassene. Dette vil innebære at det vil bli litt mer innsyn fra etasjen over ned til terrassene, men samtidig blir alle terrassene litt større. I tilsendt dokumentasjon etter beboermøte 11.03.2025 vises det nye alternativet.

Endringsforslaget forutsetter kommunal godkjenning.

Vedtak:
Rekkverkene i terrasseblokka byttes ut med rekkverk som oppfyller dagens krav og flyttes helt ut på kanten av terrassen.

5.3 Planlagt renovering - sak fra styret

Sak 3: Installasjon av port og dør U1

I tiltakspakke 2 er det et forslag om å installere port og dør til gjestegarasje U1. Denne installasjonen vil bedre hindre uvedkommende å komme inn i vårt anlegg og kan også være med på å hindre at mange bruker vår gjestegarasje uten tillatelse. Den kan også gi litt bedre isolasjon. Det må da installeres et åpnings system på port som kan styres av den enkelte sin telefon.

Endringsforslaget forutsetter kommunal godkjenning.

Vedtak:

Installasjon av port og dør til gjestegarasjen U1 kan implementeres.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Einar K. Heier
Lisa Sigurdson
Kjersti Tangen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Einar K. Heier
Lisa Sigurdson
Rainer Hoppe

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Arnstein Buøy
Ragna Torås Halseth
Odd Arne Hiller
Bengt Rognes

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Arnstein Buøy
Anniken Arnøy
Odd Arne Hiller
Bengt Rognes

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Stig Jostein Kirkhus
Erik Andreas Sæther
Odd Arne Hiller

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Stig Jostein Kirkhus
Erik Andreas Sæther
Øystein Løvli

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Einar Kvalø

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Einar Heier

Protokoll for Borettslaget Øvre Møllenberg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Einar Kvalø (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Lisa Sigurdson (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Einar Kvalø (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Øystein Løvli (sign.)	29.04.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Møllenberg

Tid: Tirsdag 23.04.2024 - kl. 18:00
Sted: Weidemannsveien barnehage

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styret ønsker en økning av styrehonoraret på grunn av generell økning i kostnadsutviklingen.
Økning fra kr. 101 000,- til kr. 106 000,- (kr. 100 000.- + kr. 6 000,-).

Styrets innstilling: Styret ønsker et vedtak på foreslåtte løsning.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Einar Kvalø

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite:
Einar Kvalø

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Odd Arne Hiller

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite:
Rolf Sterten

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Finn Sagmyr
Harald Foss Sigurdson
Kjersti Tangen
Øystein Wasskog

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite:
Kjersti Tangen
Arnstein Buøy
Ragna Torås Halseth
Bengt Rognes

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Erik Andreas Sæther
Stig Kirkhus
Wenche Jünge

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomite:
Erik Andreas Sæther
Stig Jostein Kirkhus
Odd Arne Hiller

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

Det skal avholdes et beboermøte like etter at generalforsamlingen er hevet.

03.04.2024
Borettslaget Øvre Møllenberg
styret

Borettslaget Øvre Møllenberg - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 577 660	2 332 680	2 577 449	2 351 863
Felleskostnader kapitaldel		947 781	934 666	927 373	1 430 391
Inntekter garasjer		9 120	9 120	9 120	9 120
Tillegg elektroniske fellesavtaler		372 330	412 020	392 350	356 416
Andre tillegg	1	94 560	91 044	103 000	114 320
Andre driftsinntekter	2	61 402	43 634	44 000	44 000
Innbetaling IN-ordning		320 579	0	0	0
Sum driftsinntekter		**4 383 432**	**3 823 164**	**4 053 292**	**4 306 110**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 241	-24 805	-13 395	-14 241
Styrehonorar	4	-101 000	-95 000	-95 000	-101 000
Forretningsførerhonorar		-119 132	-118 259	-122 520	-126 950
Honorar administrative tjenester		-44 757	0	-38 870	-46 381
Eksterne honorar	5	-14 165	-24 657	-10 700	-14 175
Kontingent boligbyggelag		-24 000	-24 300	-24 300	-26 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-26 264	-359 111	-26 640	-31 400
Vaktmestertjenester		-213 214	0	-201 750	-217 550
Renholdstjenester		-144 573	0	-103 000	-114 320
Løpende vedlikehold	7	-262 144	-396 348	-230 000	-230 000
Periodisk vedlikehold	8	-320 437	-742 687	-200 000	-350 000
Elektroniske fellesavtaler		-362 228	-362 091	-392 350	-356 416
Forsikring		-375 651	-345 547	-380 100	-411 230
Kommunale tjenester og renovasjon		-319 057	-254 481	-266 200	-328 500
Eiendomsavgifter		-436 312	-433 408	-450 800	-458 200
Energi, felles		-115 639	-91 283	-106 600	-105 000
Andre driftsutgifter	9	-17 600	-26 405	-19 400	-19 450
Sum driftskostnader		**-2 910 413**	**-3 298 383**	**-2 681 625**	**-2 950 813**
DRIFTSRESULTAT		**1 473 019**	**524 781**	**1 371 667**	**1 355 297**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 683	25 580	5 500	20 000
Finanskostnader		-644 689	-400 078	-477 578	-701 590
Netto finansposter		**-589 006**	**-374 498**	**-472 078**	**-681 590**
Resultat før skattekostnad		**884 013**	**150 283**	**899 589**	**673 707**
Ordinært resultat etter skatt		884 013	150 283	899 589	673 707
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**884 013**	**150 283**	**899 589**	**673 707**
Disponering av totalresultat:		884 013	150 283	899 589	673 707
Overført til annen egenkapital		689 536	368 065	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		320 579	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-126 102	-217 781	0	0

Borettslaget Øvre Møllenberg - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	43 535 039	43 535 039
Sum anleggsmidler		**43 535 039**	**43 535 039**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	0	55 666
Periodiserte kostnader	12	507 678	468 442
Mellomregning Klare Finans	12	45 989	31 524
Opptjente renter	12	55 683	25 580
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 371 775	1 443 641
Sum omløpsmidler		**1 981 125**	**2 024 853**
SUM EIENDELER		**45 516 163**	**45 559 892**

Borettslaget Øvre Møllenberg - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	6 300	6 300
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	2 102 451	1 907 974
Annen egenkapital	14	10 628 277	9 938 742
Sum egenkapital		**12 737 029**	**11 853 015**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	12 013 017	13 024 214
Borettsinnskudd	15, 17	20 065 943	20 065 943
Sum langsiktig gjeld		**32 078 960**	**33 090 157**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		625 748	590 812
Forskudd kunder		62 523	23 852
Påløpte kostnader		11 904	1 880
Annen kortsiktig gjeld		0	176
Sum kortsiktig gjeld		**700 175**	**616 720**
Sum gjeld		**32 779 135**	**33 706 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 516 163**	**45 559 892**
Pantstillelser	15	32 078 960	33 090 157

Sted:_____, dato:_____

Einar Kvalø Leder	Odd Arne Hiller Styremedlem	Lisa Sigurdson Styremedlem
Pia Ingjerd Blichfeldt Styremedlem	Einar Knutsøn Heier Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	94 560	91 044
Sum andre tillegg	**94 560**	**91 044**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Tilskudd	9 360	0
Utleie av parkering/garasjer	25 147	26 250
Viderefakturering energi, strøm	26 773	17 384
Andre driftsinntekter	122	0
Sum andre inntekter	**61 402**	**43 634**

Tilskudd er fra Trondheim kommune ifbm dyrkningshage.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	14 241	14 805
Andre lønnskostnader	0	10 000
Sum personalkostnader	**14 241**	**24 805**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**101 000**	**95 000**

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 165	10 313
Fakturerte tjenester	0	14 345
Sum eksterne honorarer	**14 165**	**24 657**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	12 756
Avtale om sekretærtjenester	0	19 516
Andre administrasjonsavtaler	0	5 100
Avtale om vaktmestertjenester	0	195 529
Avtale om renholdstjenester	0	96 086
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 345	22 267
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	3 188
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 919	4 672
Sum drifts- og serviceavtaler	**26 264**	**359 111**

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	175 106	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	54 620	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	3 315	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	17 570	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 655	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 877	0
Sum vedlikehold	**262 144**	**396 348**

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

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	320 437	742 687
Sum periodisk vedlikehold	**320 437**	**742 687**

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting av porttelefonsystem utført av Vintervoll, samt arbeid med tetting av fasade sør utført av Basis Bygg AS.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	6 891
Kontorrekvisita, trykksaker	1 325	320
Gaver	308	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 800
Generalforsamling/årsmøte	1 304	1 372
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	702	759
Andre gebyrer	2 580	9 170
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 885	3 735
Servering dugnad	0	1 356
Andre kostnader	7 000	1
Sum andre driftsutgifter	**17 600**	**26 405**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**1 408 134**	**1 305 980**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	884 013	150 283
Opptak lån	0	800 000
Avdrag lån	-690 618	-848 130
Avdrag IN ordning	-320 579	0
Innbetalt innskudd	126 102	0
Utbetalt innskudd	-126 102	0
Årets endring i disponible midler	**-127 184**	**102 153**
Disponible midler i periodens slutt	**1 280 950**	**1 408 134**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 280 950**	**1 408 134**

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 388 000	29 203 993	123 167	1 943 046
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 388 000	29 203 993	123 167	1 943 046
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	123 167	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 388 000	29 203 993	0	1 943 046
Antatt levetid i år :			5	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger og tomter er anskaffet i 1984.
Rehabilitering er gjennomført i perioden 1997-2004.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	17	17
Bankinnskudd	1 371 758	1 443 624
Sum bankinnskudd	**1 371 775**	**1 443 641**

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**11 853 015**	**11 702 732**
Andelskapital 01.01	6 300	6 300
Andelskapital 31.12	**6 300**	**6 300**
Annen egenkapital 01.01	9 938 742	9 570 677
Årets resultat	884 013	150 283
Justering for innbetaling IN-ordning	-320 579	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	126 102	217 781
Annen egenkapital 31.12	**10 628 277**	**9 938 742**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	1 907 974	2 125 755
Innbetalt IN-ordning i år	320 579	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-126 102	-217 781
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**2 102 451**	**1 907 974**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**12 737 029**	**11 853 015**

Andelskapitalen er kr 6 300,- fordelt på 63 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**43 535 039**
Restgjeld 31.12	**32 078 960**

Pålydende pantstillelser var kr 40 065 943,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering	Refinansiert lån samt opplåning til heis	
Lånenummer:	**90517321167**	**90517293821**	**90517170479**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2009
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	5.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.06.2040	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	4 265 000	18 586 124
Lånesaldo 01.01:	790 413	3 821 482	8 412 319
Avdrag i perioden:	14 153	148 834	848 210
Lånesaldo 31.12:	**776 260**	**3 672 648**	**7 564 109**
Saldo 5 år frem i tid:	715 040	2 918 490	4 354 927
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 907 974
Innbetalt IN i perioden:	0	0	320 579
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	126 102
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**2 102 451**
Sum pantegjeld for lån:	**776 260**	**3 672 648**	**9 666 560**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517170479	4	185 904	743 616
	8	184 220	1 473 760
	5	176 009	880 045
	2	158 324	316 648
	8	156 692	1 253 536
	16	129 428	2 070 848
	5	127 849	639 245
	1	107 212	107 212
	1	79 172	79 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517293821	6	70 631	423 786
	9	69 991	629 919
	6	66 872	401 232
	2	60 153	120 306
	12	59 533	714 396
	1	58 913	58 913
	21	49 174	1 032 654
	6	48 574	291 444
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517321167	6	14 929	89 574
	9	14 794	133 146
	6	14 134	84 804

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

2	12 714	25 428
12	12 583	150 996
1	12 452	12 452
21	10 394	218 274
6	10 267	61 602

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	20 065 943	20 065 943
Sum innskudd	**20 065 943**	**20 065 943**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Øvre Møllenberg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Øvre Møllenberg

Styreleder	Einar Kvalø (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Odd Arne Hiller (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Lisa Sigurdson (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Einar Knutsøn Heier (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Pia Ingjerd Blichfeldt (sign.)	10.03.2024

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Øvre Møllenberg

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Øvre Møllenberg.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: NE0PZ-C6LW1-5EXZB-FHTAL-P32DE-YMU24

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NE0PZ-C6LW1-5EXZB-FHTAL-P32DE-YMU24

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

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

John Christian Løvaas
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-11 09:13:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NE0PZ-C6LW1-5EXZB-FHTAL-P32DE-YMU24

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 for Borettslaget Øvre Møllenberg

ÅRSMELDING for 2023 - BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG

Styret har i perioden avholdt styremøter i henhold til oppsatt møteplan.

9 styremøter avholdt og 58 saker er blitt behandlet.

Diverse vedlikeholdsoppgaver.

Nytt port telefon systemet installert til leiligheter med adresse 65A og 71A

Utvendig nødtrapp har blitt høytrykks vasket og påført alge hindrende stoff.

Dør fra 8ende etasje og ned til terrasse 7ende etasje terrasseblokk byttet.

Rengjøring av takrenner på de svarte feltene både over hoved inngang og over leilighet 71H.

Her er det flere takrenner som har rustskader og lekker over vinduer.

Nye reparasjon av flisbelagt dekke utenfor hoved inngang gjennomført.

Utvendig reparasjon av mur/betong vegg ved 5the og 6the etasje grunnet vanninntrengning.

Årlig sjekk av brannslanger gjennomført.

Årlig sjekk av avtrekks systemet gjennomført.

Sjekk av nødlys system garasjeanlegg gjennomført og alle lampene måtte skiftes ut da de ikke fungerte. Avtale om årlig sjekk etablert da dette er et myndighets krav.

Vannskader.

Det har dessverre også i 2023 rapportert noen vannskader i leiligheter. Lekkasjer i forbindelse med koblinger til varmtvannsberedere og vanninntrengning fra yttervegg (ref. til reparasjon av yttervegg).

Fortsatt er det viktig at beboere følger nøye med spesielt der hvor bereder er plassert i rom uten sluk.

Dyrknings hage

Generalforsamlingen godkjente opprettelse av dyrknings hage. Dette ble igangsatt og borettslaget fikk støtte av Trondheim kommune slik at borettslaget ikke har hatt kostnader med prosjektet. Takk til de som har fulgt opp prosjektet.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Einar Kvalø
Styremedlem, Einar Knutsøn Heier
Styremedlem, Odd Arne Hiller
Styremedlem, Pia Ingjerd Blichfeldt
Styremedlem, Lisa Sigurdson
Varamedlem, Øystein Wasskog
Varamedlem, Finn Sagmyr
Varamedlem, Kjersti Tangen
Varamedlem, Harald Foss Sigurdson

Styrets arbeid i siste periode

Se årsmelding for 2023

Styret i Borettslaget Øvre Møllenberg

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Møllenberg

Tid: Tirsdag 29.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Weidemannsveien Barnehage

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår en liten økning av styrehonoraret på grunn av generell økning i kostnadsutviklingen.

Total økning fra kr. 106000,- til kr.116000,- (kr. 110000,- + kr. 6000,-)

Forslag til vedtak: Styret ønsker et vedtak på foreslåtte løsning.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Planlagt renovering - sak fra styret

Sak 1: Lavblokk
I dag er det vinduer med sprosser, men styret mener disse kan utelates.
I tilsendt dokumentasjon etter beboermøte 11.03.2025 vises begge alternativene.

Endringsforslaget forutsetter kommunal godkjenning.

Forslag til vedtak: Nye vinduer i lavblokken skal ikke ha sprosser.

5.2 Planlagt renovering - sak fra styret

Sak 2: Terrasseblokk
Da det er nødvendig å bytte dekke på terrassene er det vurdert å fjerne de eksisterende rekkverkene. Rekkverkene er ikke høye nok i henhold til dagens krav og styret mener det er bedre å bytte hele rekkverket til en ny type og flytte rekkverket helt ut på kanten av terrassene. Dette vil innebære at det vil bli litt mer innsyn fra etasjen over ned til terrassene, men samtidig blir alle terrassene litt større. I tilsendt dokumentasjon etter beboermøte 11.03.2025 vises det nye alternativet.

Endringsforslaget forutsetter kommunal godkjenning.

Forslag til vedtak: Rekkverkene i terrasseblokka byttes ut med rekkverk som oppfyller dagens krav og flyttes helt ut på kanten av terrassen.

5.3 Planlagt renovering - sak fra styret

Sak 3: Installasjon av port og dør U1

I tiltakspakke 2 er det et forslag om å installere port og dør til gjestegarasje U1. Denne installasjonen vil bedre hindre uvedkommende å komme inn i vårt anlegg og kan også være med på å hindre at mange bruker vår gjestegarasje uten tillatelse. Den kan også gi litt bedre isolasjon. Det må da installeres et åpnings system på port som kan styres av den enkelte sin telefon.

Endringsforslaget forutsetter kommunal godkjenning.

Forslag til vedtak: Det installeres port og dør til gjestegarasjen U1.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Einar K. Heier
Lisa Sigurdson
Kjersti Tangen

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen:
Einar K. Heier
Lisa Sigurdson

Rainer Hoppe

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Arnstein Buøy
Ragna Torås Halseth
Odd Arne Hiller
Bengt Rognes

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen:
Arnstein Buøy
Anniken Arnøy
Odd Arne Hiller
Bengt Rognes

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Stig Jostein Kirkhus
Erik Andreas Sæther
Odd Arne Hiller

Forslag til vedtak: Forslag fra valgkomiteen:
Stig Jostein Kirkhus
Erik Andreas Sæther
Øystein Løvli

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

09.04.2025
Borettslaget Øvre Møllenberg
styret

Borettslaget Øvre Møllenberg - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 351 844	2 577 660	2 351 863	2 737 901
Felleskostnader kapitaldel		1 285 156	947 781	1 430 391	1 427 023
Inntekter garasjer		9 120	9 120	9 120	9 120
Tillegg elektroniske fellesavtaler		356 076	372 330	356 416	387 072
Andre tillegg	1	113 952	94 560	114 320	126 000
Andre driftsinntekter	2	161 697	61 402	44 000	44 000
Innbetaling IN-ordning		273 796	320 579	0	0
Sum driftsinntekter		**4 551 641**	**4 383 432**	**4 306 110**	**4 731 116**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 946	-14 241	-14 241	-14 946
Styrehonorar		-106 000	-101 000	-101 000	-106 000
Forretningsførerhonorar		-122 719	-119 132	-126 950	-126 770
Honorar administrative tjenester		-43 874	-44 757	-46 381	-49 385
Eksterne honorar	4	-202 693	-14 165	-14 175	-15 200
Kontingent boligbyggelag		-26 975	-24 000	-26 000	-29 050
Drifts- og serviceavtaler	5	-26 591	-26 264	-31 400	-92 000
Vaktmestertjenester		-227 563	-213 214	-217 550	-245 000
Renholdstjenester		-119 529	-144 573	-114 320	-126 000
Løpende vedlikehold	6	-190 414	-262 144	-230 000	-185 000
Periodisk vedlikehold	7	-258 904	-320 437	-350 000	-650 000
Elektroniske fellesavtaler		-354 186	-362 228	-356 416	-387 072
Forsikring		-427 091	-375 651	-411 230	-499 476
Kommunale tjenester og renovasjon		-389 388	-319 057	-328 500	-405 000
Eiendomsavgifter		-444 702	-436 312	-458 200	-467 000
Energi, felles		-82 687	-115 639	-105 000	-100 000
Andre driftsutgifter	8	-40 754	-17 600	-19 450	-18 750
Sum driftskostnader		**-3 079 017**	**-2 910 413**	**-2 950 813**	**-3 516 649**
DRIFTSRESULTAT		**1 472 624**	**1 473 019**	**1 355 297**	**1 214 467**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 115	55 683	20 000	20 000
Finanskostnader		-709 753	-644 689	-701 590	-725 100
Netto finansposter		**-654 638**	**-589 006**	**-681 590**	**-705 100**
Resultat før skattekostnad		**817 986**	**884 013**	**673 707**	**509 367**
Ordinært resultat etter skatt		817 986	884 013	673 707	509 367
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**817 986**	**884 013**	**673 707**	**509 367**
Disponering av totalresultat:		817 986	884 013	673 707	509 367
Overført til annen egenkapital		665 558	689 536	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		273 796	320 579	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-121 368	-126 102	0	0

Borettslaget Øvre Møllenberg - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	43 535 039	43 535 039
Sum anleggsmidler		**43 535 039**	**43 535 039**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	16 330	0
Periodiserte kostnader	11	640 858	507 678
Mellomregning Klare Finans	11	31 083	45 989
Opptjente renter	11	41 725	55 683
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 353 647	1 371 775
Sum omløpsmidler		**2 083 642**	**1 981 125**
SUM EIENDELER		**45 618 681**	**45 516 163**

Borettslaget Øvre Møllenberg - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	6 300	6 300
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	2 254 880	2 102 451
Annen egenkapital	13	11 293 835	10 628 277
Sum egenkapital		**13 555 015**	**12 737 029**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	11 172 448	12 013 017
Borettsinnskudd	14, 16	20 065 943	20 065 943
Sum langsiktig gjeld		**31 238 391**	**32 078 960**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		636 318	625 748
Forskudd kunder		179 784	62 523
Påløpte kostnader		8 225	11 904
Annen kortsiktig gjeld		949	0
Sum kortsiktig gjeld		**825 275**	**700 175**
Sum gjeld		**32 063 666**	**32 779 135**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**45 618 681**	**45 516 163**
Pantstillelser	14	31 238 391	32 078 960

Sted:_____, dato:_____

Einar Kvalø Leder	Einar Knutsøn Heier Styremedlem	Lisa Sigurdson Styremedlem
Rolf Sterten Styremedlem	Kjersti Tangen Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	113 952	94 560
Sum andre tillegg	**113 952**	**94 560**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Tilskudd	103 125	9 360
Utleie av parkering/garasjer	23 400	25 147
Utleie av utstyr og areal	7 800	0
Viderefakturering energi, strøm	17 372	26 773
Salg av Elbil-ladere	10 000	0
Andre driftsinntekter	0	122
Sum andre inntekter	**161 697**	**61 402**

Tilskudd kommer fra Enova.
Viderefakturering gjelder strømforbruk elbillading.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	14 946	14 241
Sum personalkostnader	**14 946**	**14 241**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Teknisk rådgivning	187 500	0
Sum eksterne honorarer	**202 693**	**14 165**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Teknisk rådgivning gjelder energikartlegging.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	18 764	14 345
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	3 392	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 435	11 919
Sum drifts- og serviceavtaler	**26 591**	**26 264**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	128 544	175 106
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	31 067	54 620
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 721	3 315
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 761	17 570
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 698	9 655
Reparasjon og vedlikehold annet	624	1 877
Sum vedlikehold	**190 414**	**262 144**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	234 923	320 437
Prosjektvedlikehold	23 981	0
Sum periodisk vedlikehold	**258 904**	**320 437**

Periodisk vedlikehold gjelder elektrikerarbeid og tilbakebetaling av elbillader.
Prosjektvedlikehold gjelder honorar til TOBB for prosjektering av rehabilitering.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	374	0
Kontorrekvisita, trykksaker	3 367	1 325
Gaver	0	308
Generalforsamling/årsmøte	5 272	1 304
Kurskostnader	7 000	495
Bankgebyrer	818	702
Andre gebyrer	4 944	2 580
Tilskudd bomiljø	1 604	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	8 875	3 885
Julebord/styresamling	8 500	7 000
Sum andre driftsutgifter	**40 754**	**17 600**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 280 950**	**1 408 134**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	817 986	884 013
Avdrag lån	-566 773	-690 618
Avdrag IN ordning	-273 796	-320 579
Innbetalt innskudd	121 368	126 102
Utbetalt innskudd	-121 368	-126 102
Årets endring i disponible midler	**-22 582**	**-127 184**
Disponible midler i periodens slutt	**1 258 367**	**1 280 950**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 258 367**	**1 280 950**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 388 000	29 203 993	123 167	1 943 046
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 388 000	29 203 993	123 167	1 943 046
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	123 167	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 388 000	29 203 993	0	1 943 046
Antatt levetid i år :			5	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger og tomter er anskaffet i 1984.
Rehabilitering er gjennomført i perioden 1997-2004.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	17	17
Bankinnskudd	1 353 630	1 371 758
Sum bankinnskudd	**1 353 647**	**1 371 775**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**12 737 029**	**11 853 015**
Andelskapital 01.01	6 300	6 300
Andelskapital 31.12	**6 300**	**6 300**
Annen egenkapital 01.01	10 628 277	9 938 742
Årets resultat	817 986	884 013
Justering for innbetaling IN-ordning	-273 796	-320 579
Justering for nedskrivning IN-ordning	121 368	126 102
Annen egenkapital 31.12	**11 293 835**	**10 628 277**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	2 102 451	1 907 974
Innbetalt IN-ordning i år	273 796	320 579
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-121 368	-126 102
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**2 254 880**	**2 102 451**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**13 555 015**	**12 737 029**

Andelskapitalen er kr 6 300,- fordelt på 63 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**43 535 039**
Restgjeld 31.12	**31 238 391**

Pålydende pantstillelser var kr 50 065 943,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering	Refinansiert lån samt opplåning til heis	
Lånenummer:	**90517321167**	**90517293821**	**90517170479**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2009
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.06.2040	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	4 265 000	18 586 124
Lånesaldo 01.01:	776 260	3 672 648	7 564 109
Avdrag i perioden:	10 939	136 149	693 481
Lånesaldo 31.12:	**765 321**	**3 536 499**	**6 870 628**
Saldo 5 år frem i tid:	697 011	2 718 248	3 495 571
Andelssaldo 01.01:	0	0	2 102 451
Innbetalt IN i perioden:	0	0	273 796
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	121 368
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**2 254 880**
Sum pantegjeld for lån:	**765 321**	**3 536 499**	**9 125 507**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517170479	4	175 499	701 996
	8	173 909	1 391 272
	5	166 158	830 790
	2	149 462	298 924
	7	147 922	1 035 454
	15	122 184	1 832 760
	5	120 693	603 465
	1	101 211	101 211
	1	74 741	74 741
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517293821	6	68 013	408 078
	9	67 397	606 573
	6	64 393	386 358
	2	57 923	115 846
	12	57 326	687 912
	1	56 729	56 729
	21	47 351	994 371
	6	46 773	280 638
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517321167	6	14 718	88 308
	9	14 585	131 265

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

6	13 935	83 610
2	12 535	25 070
12	12 406	148 872
1	12 276	12 276
21	10 247	215 187
6	10 122	60 732

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2006 opprinnelig stort kr 19 950 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 3 602 117,62 i individuelle innbetalinger.
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	20 065 943	20 065 943
Sum innskudd	**20 065 943**	**20 065 943**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Øvre Møllenberg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Øvre Møllenberg

Styreleder	Einar Kvalø (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Lisa Sigurdson (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Rolf Sterten (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Einar Knutsøn Heier (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Kjersti Tangen (sign.)	12.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HELPT-0TMF-KG7B8-I2ZZJ-OZQKA-1BGGX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-13 16:08:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HELPT-0TI4F-KG7B8-I2ZZJ-OZQKA-1BGGX

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

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

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

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

Årsmelding 2024 for Borettslaget Øvre Møllenberg

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Øvre Møllenberg for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Einar Kvaløe
Styremedlem, Rolf Sterten
Styremedlem, Einar Knutsøn Heier
Styremedlem, Kjersti Tangen
Styremedlem, Lisa Sigurdson
Varamedlem, Odd Arne Hiller
Varamedlem, Bengt Rognes
Varamedlem, Ragna Torås Halseth
Varamedlem, Arnstein Buøy

Styrets arbeid i siste periode

ÅRSMELDING for 2024 - BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG

Styret har i perioden avholdt styremøter i henhold til oppsatt møteplan.

10 styremøter avholdt og 59 saker er blitt behandlet.

Diverse vedlikeholdsoppgaver.

Det ble i januar installert nye lys i korridorer og trappeoppganger med inngang til 65A og 71A. Vi fikk en avtale med 10 års garanti på alle lampene, men dessverre har vi opplevd at flere lamper har blitt svarte etter kort tid, men lampene har blitt erstattet etter hvert. Saken følges opp kontinuerlig mot leverandør.

Årlig sjekk av brannslanger gjennomført.

Årlig sjekk av avtrekkssystemet gjennomført.

Årlig sjekk av nødlyssystem garasjeanlegg og korridorer gjennomført.

Styret har besluttet og fått installert brannvarslingssystem i alle våre fellesområder.

Generelt oppfølging av planlagte vedlikeholdsoppgaver.

Vannskader.

Det har heldigvis ikke vært noen vannskader i 2024, men på grunn av flere vannskader de siste årene har vi fått en betydelig økning i våre forsikringskostnader.

Styret har forhandlet ned noe av kostnadene mot at det gjennomføres en vann/el-sjekk i alle leiligheter i løpet av februar 2025.

Forberedelser til renovering av borettslaget

Det har i perioden blitt gjennomført en energikartlegging samt en beboerundersøkelse i forbindelse med at det er planlagt en renovering av borettslaget. TOBB har blitt benyttet til den oppgaven og har også gjennomført beboermøte på saken på vegne av styret. Egen informasjon utsendt alle beboere.

Avtale om forprosjektering er også inngått med TOBB.

Styret i Borettslaget Øvre Møllenberg

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

LAVBLOKK - UTEN TEGL MED SPROSSER OG FARGE



LAVBLOKK - UTEN TEGL OG SPROSSER - MED FARGE



TERRASSEBLOKK - REHABILITERT FASADE





NAVNESEDDEL
når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....
.

FULLMAKT
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier:_____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ___/____-_____.

_____ _____

Sted/dato Eiers underskrift

Stemmeseddel

Ja ☐

Nei ☐

Navn 1 _____

Navn 2 _____

Navn 3 _____

TOBB

Stemmeseddel

Ja ☐

Nei ☐

Navn 1 _____

Navn 2 _____

Navn 3 _____

TOBB

Stemmeseddel

Ja ☐

Nei ☐

Navn 1 _____

Navn 2 _____

Navn 3 _____

TOBB

Stemmeseddel

Ja ☐

Nei ☐

Navn 1 _____

Navn 2 _____

Navn 3 _____

TOBB

Stemmeseddel

Ja ☐

Nei ☐

Navn 1 _____

Navn 2 _____

Navn 3 _____

TOBB

Stemmeseddel

Ja ☐

Nei ☐

Navn 1 _____

Navn 2 _____

Navn 3 _____

TOBB

Vedtekter

for Borettslaget Øvre Møllenberg org nr. 950 374 136 tilknyttet Boligbyggelaget Tobb

vedtatt i konstituerende generalforsamling 08.11.84, Endret i generalforsamling 24.04.18. Sist endret den 09.09.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget
2. Andelseiers slektninger rett opp- eller nedstigende linje
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Andelseier kan overlate bruken av hele boligen i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Vedtatt av generalforsamlingen 27. mai 2004,
Endret på ordinær generalforsamling 26.04.2022

REGLER FOR RO OG ORDEN
FOR BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgå medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

1. ANSVAR – OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og de som har bruksoverlating (framleie) er gjort kjent med reglene og overholder dem.
Husordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen. Hvis det er forhold som ikke uten videre framgår av reglene vil borettslagets styre kunne avklare dette.
Vis hensyn med grilling. Bruk gjerne gass/elektrisk grill.
Etterlat ikke gjenstander i fellesrommene, lagerplass for skrot er ikke her, fjerning av slike gjenstander blir gjort for eiers regning, fellesskapet må ikke belastes for dette.

2. FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – DYREHOLD
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg.
Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødvendige omkostninger.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.
La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der.
Enhver borettshaver som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

3. RO OG ORDEN
Unngå unødig bråk i leiligheten, trapper, og korridorer og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer, verandaer eller terrasser.
På grunn av blokkenes innbyrdes beliggenhet er det svært lytt og hoveddelen av soverommene vender ut mot atriumet.
Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.
Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. – må ikke forekomme på søndager og helligdager eller mellom kl 2100 og kl 0700 på hverdager.
Ytterdør skal alltid være låst, ikke slipp fremmede inn når De får oppkall på porttelefonen.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra verandaer, terrasser eller vinduer, i trapper eller ganger.
Ved renhold av veranda/terrasse, vis hensyn til naboen, og hold takrennen åpen slik at den ikke renner over. Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper, møbler eller annet løsøre i trapperom, oppganger - korridorer.
Etterlat ikke ting som brukes eller kan kastes i fellesrommene.

4. PARKERING
Beboerne skal benytte de tildelte oppmerkede parkeringsplasser i U 1 og U2.
Tildelt garasjeplass er forbeholt kjøretøy som disponeres av leilighetens innehaver.
Det er ikke anledning til å leie ut garasjeplass eksternt.
Gjesteparkeringsplasser kan ikke tas til inntekt for enkeltleiligheter ved kjøp eller salg. (rettslig avgjørelse).
Gjesteparkering skal bare benyttes av andelshavernes gjester, det er 3 leiligheter pr plass, fordelt på 19 plasser i U1 og 2 plasser i Weidemanns vei.
De to gjeste-parkeringsplassene i Weidemanns vei er forbeholdt gjestene til andelseiere som bor der.

Hver andelseier har 2 gjesteparkeringsbevis og er ansvarlig for at disse legges ut og tas tilbake.
Gjester eller håndverkere som bruker gjesteplasser skal ha besøkslapp synlig i bilen som identifiserer hvilken leilighet de besøker.
Hvis en har mer enn en bil må denne ikke parkeres i gjestegarasjen.
Borettslagets egne kan også bruke gjesteplassene til korte på og avstigning, henting og levering.
Parkering i atrium et eller foran inngangene til enkelte leiligheter er forbudt.
Ulovlig parkerte biler blir tauet bort for bileiers regning.
Garasjeplassene skal holdes ryddige. Brennbare gjenstander og brennbar veske må ikke lagres og oljesøl skal samles opp og fjernes umiddelbart.
Vær bevisst på brannsikkerhet!
Ved eventuelle handikap kan beboere søke midlertidig dispensasjon.
Styreleder har oversikt over eventuelle ledige plasser som kan leies og manglende besøkslapper kan utstedes ved henvendelse til styret

5. RENHOLD
For tiden vaskes trapper, ganger og korridorer av byrå, men alle må bidra til å holde det pent og ryddig i borettslaget til felles glede og hygge.
Hjelp vaktmesteren, plukk opp rask!

6. AVFALL OG SØPPEL
Søppelrommet er **heller ikke** lagerplass for beboernes overflødige gjenstander.
Det er gitt opplysninger om kildesortering.
Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler og matrester som etterlates utendørs, lett kan trekke rotter og mus til huset.

7. VEGGDYRSKONTROLL
Beboer må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten, og for egen regning besørge desinfeksjon. Hvis dette ikke blir gjort vil borettslaget ha anledning å besørge desinfeksjon for andelseiers regning.

8. BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett etc. åpne for å forhindre at det oppstår kondensskader eller muggdannelser i leiligheten. Det er viktig at ventilene over vinduene holdes åpne. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
Andelseier kan ikke påregne borettslagets utbedring/reparasjon av skader på leiligheten som skyldes andelseiers manglende tilsyn. Dette gjelder forhold som:
- vanninntregning ved dører/vinduer som skyldes manglende lukking eller rydding av snø
- at leiligheten er uten tilsyn ved lengre fravær slik at skaden ikke oppdages

Når skade oppdages er andelseier ansvarlig for å gjøre alt for å redusere omfanget og snarest melde ifra til ansvarlig representant, leder – styrets medlemmer – vaktmester eller hvis disse ikke er tilgjengelig, til TOBB.
Bruksoverlating (framleie) av leilighet er **ikke tillatt** uten borettslagets samtykke.
Regler for bruksoverlating se vedtektenes pkt 4-2, søknadsskjema hentes hos TOBB.
La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent!
Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenne eller lignende før naboer er forespurt og styret har samtykket. Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverk på veranda/terrasse. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.
Ha ikke bart lys uten oppsyn. Sjekk røykvarsler jevnlig!

9. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Alle beboerne er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir for å unngå at det går tett. Ved lengre fravær anbefales å skru igjen hovedkranen idet pakninger kan ryke, og det er sluk bare på badet i de fleste leilighetene.

10. PLIKTER – MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge

unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge dem. For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren – jfr. vedtektenes pkt. 6.

11. TILLEGGSINFORMASJON utgis på eget ark og inneholder forskjellige avtaler om:
priser som kan forandres, så som strøm, tele, kabel TV, pris på vasking osv.,
og andre opplysninger som ikke passer i **disse** reglene.
Tilleggsinformasjonen utgis ved enhver endring, ansvar styret.

Dokumentnr.: BYGG-21/83343-4

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ERIK SØK ERIK FJELLHEIM

Nyheimsvegen 25
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sara Azevedo	BYGG-21/83343 oppgis ved alle henvendelser	Erik Fjellheim	27.09.2021

Øvre Møllenberg gate 65-71, godkjent installasjon av brannalarmanlegg med ledesystem

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/25/0/0
Bygningsnummer:	10462320
Ansvarlig søker:	ERIK SØK ERIK FJELLHEIM
Tiltakshaver:	TRONDHEIM PARKERING AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sara Azevedo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM PARKERING AS

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

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 09.09.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder installasjon av brannalarmanlegg med ledesystem.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0176 - Øvre Møllenberg gate 65 og 71, stadfestet 14.05.1984. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Tiltaket består av innvendig brannalarmanlegg. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet og vurdering/begrunnelse
Tiltaket består av installering av brannalarmanlegg med ledesystem og er ansvarsbelagt.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til tiltaket.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli

oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

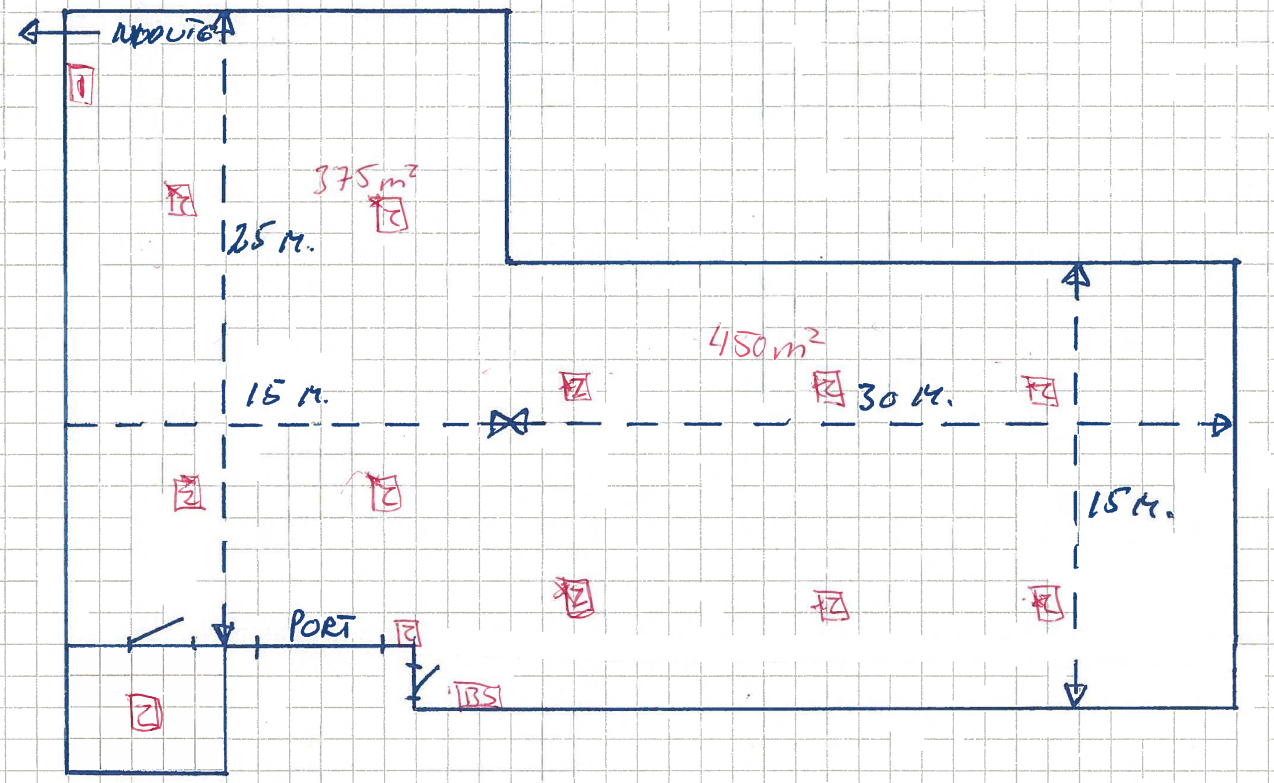
Klagen må undertegnes.

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

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

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

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


Tot 825 m²
≈ 11 detektorer
INNGANG
375 m²
25 M.
450 m²
15 M.
30 M.
15 M.
PORT
ØVRE MØLLENBERG GARASJE
ØVRE MØLLENBERG GATE 65-71, 7043 TRONDHEIM
GNR/BNR 410/25

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1178/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Anlegg
Terminalen 2

7080 HEIMDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Øvre Møllenberg gt. 65/71
BYGGHERRE	A/S Anlegg
BYGGEARBEIDETS ART	Oppføring av terrassehus og boligblokk (Lavblokk)

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 3.7.1984
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget .....
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse. 17-6-86

☐ for nevnte: TERRASSEHUS OG BOLIGBLOKK
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll _____
17-6-86
R. Lilleholm

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R 176

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE ØVRE MØLLENBERG GATE 65 OG 71

R 176, stf. 14.5.84
Endret dv. 22.06.84 (tillegg til § 3)

§ 1

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

§ 2

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fellesarealer for flere eiendommer

§ 3

Områder for boligbebyggelse.

1. I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2a. Langs Weidemanns vei kan oppføres bolighus i 1 ½ etasje med gesimshøyde inntil 3 m og totalhøyde (mønehøyde) inntil 7 m over senterlinje Weidemanns vei. Takformen skal være saltak eller avkortet saltak med max 45 grader helning.

b. Boligbebyggelsen skal tilpasses terrenget og avtrappes fra nivå Weidemanns vei til nivå Øvre Møllenberg gate.

3. Bebyggelsen mot Øvre Møllenberg gate kan oppføres i 2 etasjer pluss sokkeletasje der terrenget faller mot nord-øst. Loftsetasjen kan innredes til boliger.

   Takform skal være saltak med maks 35 % helning. Deler av 1. etasje, eventuelt sokkeletasje kan innredes til forretning. Bygningsrådet skal avgjøre forretningsarealets størrelse.

   I sokkeletasje kan det også etableres parkeringsplasser for uleie med en tilhørende inn-og utkjoring til Øvre Møllenberg gate 65 og 71.

4. Byggegrensene er vist på kartet.
   Der byggegrenser mot naboeiendommer ikke er vist, gjelder eiendomsgrensen som byggegrense.

5. I området skal forstøtningsmurer og permanent trygging/overdekning av sjakter mellom bygning og terreng anlegges. Særskilte tegninger som viser dette skal følge med byggemeldingen. Bygningsrådet kan tillate slike sikringskonstruksjoner også utenfor regulerte byggegrenser.

§ 4 Trafikkområde

1. Den offentlige parkeringsplassen skal anlegges for bruk av andre enn beboerne i nybebyggelsen.

2. Den offentlige avkjørselen fra Weidemanns vei er kun for den ene rekken med boliger som har inngang direkte i plan med Weidemanns vei.

§ 5 Fellesareal for flere eiendommer

1. Det felles leke-område skal nyttes som felles lekeplass for eiendommene til Øvre Møllenberg gate 65 og 71 og alle de nybygde eiendommene i terrassehuset til Weidemanns vei.

2. Den felles adkomst er felles areal for eiendommene Øvre Møllenberg gate 65 og 71, den kommunale eiendommen (parkeringsplass) og alle eiendommene i terrassehuset, med unntak av de eiendommer som har direkte kjøreadkomst fra Weidemanns vei.

§ 6 Felles bestemmelser

1. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, skal bygningsrådet ha seg forelagt tegninger som viser bebyggelsens tilpassning til eksisterende terreng, og hvordan forstøtningsmurer og permanent trygging/overdekning av sjakter mellom bygning og terreng skal anlegges. Bygningsrådet kan godkjenne slike anlegg også utenfor byggegrense.

   Tegningene skal også vise anlegg m.v. som sikrer direkte adkomst fra bebyggelse og felles leke/oppholdsareal til regulert friområde i nord-øst. Det skal også vises adkomst (trapper/ramper eller lignende) som sikrer en forbindelse mellom Weidemanns vei og felles leke/oppholdsareal.

2. Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en bebyggelsesplan som viser 1,5 parkeringsplass pr.leilighet, herunder garasjering og gjesteparkering inn fra Weidemanns vei for bebyggelsen i den øverste 1 ½ etasje av terrasseblokken ("rekkehusene mot Weidemanns vei.")

3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Trondheim kommune.

4. Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet er det ikke tillatt ved privat servitutter å inngå avtaler som strider mot planen og/eller dennes intensjoner.

Om informasjonsheftet

Dette er et informasjonshefte om fasaderehabilitering i Øvre Møllenberg Borettslag, og er underlag for den ekstraordinære generalforsamlingen som er planlagt gjennomført i februar 2026.

Før generalforsamlingen blir det et beboermøte med gjennomgang av det planlagte prosjektet og aktuelle tiltakspakker.

I dette heftet er det informasjon om bakgrunnen for prosjektet, prosessen til nå, tilstand, aktuelle tiltak, aktuelle tiltakspakker, økonomi og praktisk gjennomføring. Entreprenør er innstilt, men det vil ikke bli signert kontrakter før det er gjort vedtak av prosjektet.

Informasjonsskrivet er utarbeidet av TOBB i samarbeid med styret i Øvre Møllenberg Borettslag.

Med vennlig hilsen styret og TOBB

INFORMASJONSHEFTE





BORETTSLAGET ØVRE MØLLENBERG

INFORMASJON OM FASADEREHABILITERING

1. Bakgrunn for prosjektet

Borettslaget Øvre Møllenberg ble stiftet i 1986. Borettslaget består av 1 stk. lavblokk og 1 stk. terrasseblokk. Det er totalt 63 enheter i borettslaget.

En av styrets viktigste oppgaver er å vedlikeholde og å holde borettslagets bygninger i forsvarlig stand.

Det er siden byggeår gjennomført flere vedlikeholdstiltak i borettslaget.

Det er også blitt utført utskifting/oppgradering av enkelte bygningsdeler.

- Utskifting av yttertak til terrasseblokken øvre etasje inkl. takvindu
- Utskifting av flis garasjedekke

I 2024 tok styret i borettslaget kontakt med TOBB for å se på en mer helhetlig gjennomføring av rehabilitering av fasadene til begge blokkene.

2. Prosessen til nå

Borettslaget har en vedlikeholdsplan som ligger i bunn hvor det er gjennomført kartlegging av bygningsmassen. Teglveggene har blitt nærmere undersøkt og det har ikke blitt registrert noen dårlige bindere, samt at lufting mellom isolasjon og tegl er ivaretatt. Det ble derfor konkludert med at tegl kan bevares. Det er også blitt gjennomført nærmere kontroll av overgang mellom terrassedekke og yttervegg.

Det er gjennomført beboerundersøkelse og energikartlegging.

Det er blitt avholdt 2 beboermøter pt.

Beboermøte 1 ble avholdt 04.11.2024.

Beboermøte 2 ble avholdt 11.03.2025.

Videre er det gjennomført prosjekteringsmøter med prosjektgruppa, prosjektering og befaringer med arkitekt.

Prosjekteringen har bestått i utarbeidelse av anbudsdokumenter som bok 1 (teknisk beskrivelse), bok 0 (anbuds- og kontraktsbestemmelser), PA-bok, SHA-plan, anbudsskjema og anbudstegninger.

Beboermøte 3 med påfølgende ekstraordinær generalforsamling avholdes 25.02.2026.

Innhold

1. Bakgrunn for prosjektet 4
2. Prosessen til nå 4
3. Hvorfor vedlikeholde? 5
4. Tilstand og tiltak 7
   - 4.1. Yttertak 7
   - 4.2. Fasader 7
   - 4.3. Vinduer, balkongdører og hoveddører 8
   - 4.4. Ventilasjon og inneklima 9
5. Anbudsinnhenting 14
   - 5.1. Anbud 14
6. Tegninger 14
7. Tiltakspakker 17
   - 4.1 Tiltakspakke 1 – Nødvendige tiltak 17
   - 4.2 Tiltakspakke 2 - Nødvendige tiltak inkl. balansert ventilasjon 18
8. Økonomi 18
   - 8.1. Prosjektbudsjetter 18
   - 8.2. Finansiering 19
   - 8.3. Enovatilskudd 19
   - 8.4. Beregninger fellesgjeld og felleskostnader 19
9. Gjennomføring 21
10. Veien videre 21

neste gang kledningen skal skiftes (30-50 år). Årsaken til dette er at det er store kostnader med å rive og rehabilitere veggene på nytt. I eldre blokker «låses» da standarden på veggen til 70-tallet.

Helhetlige tiltak

Skal vi sette i gang større byggearbeider på fasader er det fornuftig å se på hvilke andre tiltak som bør gjøres samtidig. Dette for å sørge for gode tekniske løsninger, men også for å redusere totalkostnader over tid. Eks. utskifting av vinduer og ytterdører er tiltak som krever mye av den samme riggen som arbeider på fasader, på denne måten vil borettslaget spare penger da de slipper å f.eks. bygge stillaser på nytt om 5-10 år. I forbindelse med tilleggsisolering er det også ønskelig å flytte vinduene ut i vegglivet, og da er det fornuftig å bytte vinduene samtidig (hvis levetiden er overskredet eller nærmer seg). Det er store kostnader med å de- og remontere vinduene, i tillegg må det monteres nye foringer, listverk og utvendige beslag. Med å gjennomføre helhetlige tiltak vil man få til gode tekniske løsninger som f.eks. tetting og isolering.

Totaløkonomi

Alle prosjekter har «faste kostnader» som planlegging/prosjektering, forarbeid, rigg og drift. Entreprenør skal planlegge arbeidene, rigge til med fasiliteter for arbeiderne, bygge stillaser, anlegge anleggsveger, håndtere avfall, HMS, sørge for logistikk (bestilling og levering varer) og god fremdrift i prosjektet. I tillegg er det kostnader med å sette arealer tilbake til opprinnelig stand (plener m.m.). Kostnadene varierer med omfanget av prosjektet, og erfaring viser at kostnadene blir større om tiltakene gjennomføres enkeltvis enn om flere tiltak gjennomføres samtidig.

Gjennomføring

Det er antatt en gjennomføringsperiode på 12 måneder. Arbeidene skal i utgangspunktet gjøres blokk for blokk, men det vil arbeides på begge blokker samtidig, men i ulike faser. Dette for å sørge for kontinuerlig drift.

Trivsel og bomiljø

For å oppnå et best mulig bomiljø er det viktig å sørge for å slippe å «bo på en byggeplass» over lengre tid, og å gjennomføre tiltak som er med å gjøre borettslaget attraktivt og et trygt og godt sted å bo.

Styrets konklusjon

Styrets konklusjon at man må tenke helhetlig og ikke gjennomføre tiltak enkeltvis.

3. Hvorfor vedlikeholde?

Borettslaget Øvre Møllenbergs vedtekter punkt 5-2 handler om borettslagets vedlikeholdsplikt:

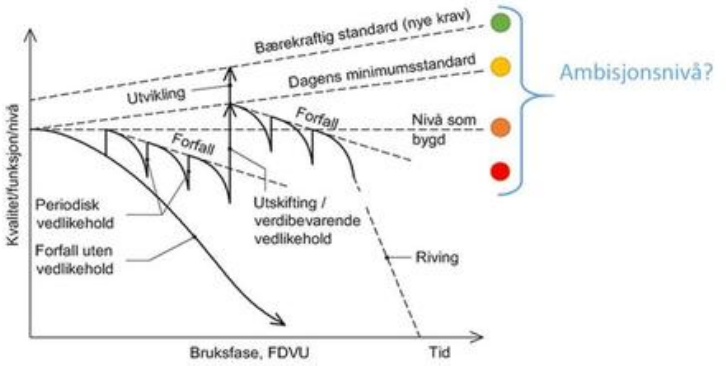
(1) «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.»

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

Disse punktene tilsvarer §5-12 punkt 3 og §5-17 i borettslagsloven.

Styret i borettslaget har med andre ord plikt til å gjennomføre tiltak som anses som nødvendige.

Figuren på neste side viser en bygnings kvalitet/funksjon (y-aksen) over tid (x-aksen). Alle bygningsdeler vil over tid forfalle og det vil påtvinge seg behov for utskifting. Ved utskifting av bygningsdeler er det viktig at det planlegges godt.



Figur 1: Byggforvaltning og byggets kvalitet over tid (SINTEF Byggforsk, 2017a)

Tidsvindu

Når et prosjekt skal gjennomføres, er det alltid lurt å tenke på hvilke konsekvenser det planlagte prosjektet har for fremtiden. Gjør vi tiltak som reduserer sjansen for at andre prosjekter blir realisert? Bør vi ta med oss tiltak for å unngå ekstrakostnader og merarbeid i ettertid? Vi snakker ofte om «tidsvindu» i planleggings- og prosjekteringsfasen av rehabiliteringsprosjekter da man bygger for at tiltakene skal vare i 30-50 år. Da er det viktig at vi er sikre på hvilke tiltak vi gjennomfører samtidig.

Et eksempel på dette kan være tilleggsisolering av fasader og utskifting av fasadekledning. Skiftes fasadekledningen uten å tilleggs isolere veggen vil veggen trolig ikke tilleggs isoleres før

4.3. Vinduer, balkongdører og hoveddører

Terrasseblokk

Vinduer i blokka er fra 1986, med unntak av takvindu som er fra 2016.

Vinduene fra 2016 er innenfor normal levetid (30-40 år), øvrige vindu har nådd normal levetid.

Med bakgrunn i levetid, registrerte forhold (skadehistorikk), tilbakemeldinger fra beboerundersøkelse, er utskifting av vinduer og balkongdører ansett som nødvendig vedlikeholdstiltak og er medtatt i alle pakker.

Nye vinduer og balkongdører er ett av energitiltakene som utløser Enovatilskudd til fasaderehabiliteringen.

Lavblokk

Vinduer i blokka er fra 1986 og vinduene har nådd normal levetid.

Med bakgrunn i levetid, registrerte forhold (skadehistorikk), tilbakemeldinger fra beboerundersøkelse, er utskifting av vinduer og balkongdører ansett som nødvendig vedlikeholdstiltak og er medtatt i alle pakker.

Nye vinduer og balkongdører er ett av energitiltakene som utløser Enovatilskudd til fasaderehabiliteringen.

4. Tilstand og tiltak

4.1. Yttertak

Terrasseblokk

Hovedtaket (båndtekking) i 9 etg. ble byttet i 2016, og det er ikke nødvendig å bytte båndtekkingen da denne er innenfor normal levetid.

Lavblokk

Yttertaket er fra byggeår og har nådd sin levetid samt at taket er slitt, det har også vært registrert lekkasjer.

Styret anser tiltak med utskifting og tilleggsisolering av yttertaket som nødvendig tiltak for å holde blokkene i forsvarlig stand.

4.2. Fasader

Terrasseblokk

Ytterveggene i blokka består av bindingsverksvegger som er kledd med liggende trekledning. Veggene er opprinnelig isolert med 15 cm mineralull.

I overgangen mellom bæresystem i betong så er det store kuldebroer.

Ytterveggene har lite isolasjon sammenlignet med dagens anbefalinger/krav (normalt 25 cm mineralull).

Styret anser tiltak med utskifting og tilleggsisolering av vegger som nødvendig tiltak for å holde blokkene i forsvarlig stand.

Tilleggsisolering med 10 cm isolasjon er ett av energitiltakene som utløser Enovatilskudd.

Lavblokk

Ytterveggene i blokka består av bindingsverksvegger som er kledd med teglforblending og stående tømmermannskledning.

Veggene er opprinnelig isolert med 15 cm mineralull.

Ytterveggene har lite isolasjon sammenlignet med dagens anbefalinger/krav (normalt 25 cm mineralull).

Styret anser tiltak med utskifting og tilleggsisolering av vegger som nødvendig tiltak for å holde blokkene i forsvarlig stand. Det vil være nødvendig å fjerne teglvegger som vender mot terraseblokken, dette for å få isolert hele veggen.

Tilleggsisolering med 10 cm mineralull på vegg som vender mot terrasseblokken er ett av energitiltakene som utløser Enovatilskudd.

4.4. Ventilasjon og inneklima

Balansert ventilasjon som opsjon til rehabiliteringen.

Styret har i forbindelse med den forestående rehabiliteringen bedt om pris på å installere balansert ventilasjon i alle leiligheter.

Balansert ventilasjon er påbudt i nye bygg fra år 2007 for å sikre tilstrekkelig inneklima i tette hus og for å redusere energiforbruket ved å gjenbruke varmen fra avtrekksluften. Styret anser det som svært gunstig med ettermontering av balansert ventilasjon når vi nå allikevel skal gjennom en omfattende rehabilitering.

Et balansert ventilasjonsanlegg, sammen med en varmegjenvinner, fungerer kort forklart slik at frisk luft blir hentet inn, mens gammel forurenset luft blir ført ut. I løpet av denne prosessen blir varmen fra den forurensede lufta gjenvunnet i den nye tilførte lufta. På denne måten beholder man varmen i boligen, slipper inn frisk luft og får fjernet den forurensede lufta.

Det er viktig å vite at dårlig innemiljø kan utløse hodepine, trøtthet, allergier, astma osv. For å oppnå godt inneklima i nyere/rehabiliterte boliger uten balansert ventilasjon, må det faktisk luftes kraftig 2–3 ganger om dagen i 5–10 minutter. Dette sløser energi.

I en bolig med mekanisk avtrekk (uten gjenvinning) slik vi har i dag går mye varme tapt, et energibehov som balansert ventilasjon med varmegjenvinning fjerner. Ute-luften filtreres, noe som gir bedre inneklima og reduserer behovet for å åpne vinduer.

Systemet krever at boligen er relativt tett, slik at all ventilering skjer gjennom kanaler, og ikke gjennom spalter i vinduer eller gjennom ventiler i vegger. Når behovet er der (eks. på sommeren eller du ønsker det kaldere på soverommet), kan du selvsagt lufte med vinduene, men da vil ikke all lufta som tilføres bli filtrert.

Hovedfordeler med balansert ventilasjon:

- **Bedre inneklima:** Tilfører filtrert, frisk luft og fjerner brukt luft, noe som reduserer fukt, mugg, støv, radon og allergener, til stor glede for astmatikere og allergikere.
- **Energibesparende:** Varmegjenvinneren gjenbruker opptil 70-90% av varmen fra avtrekksluften, noe som reduserer oppvarmingskostnadene betydelig.
- **Unngår trekk og fukt:** Motvirker kald trekk fra tradisjonell ventilasjon og fjerner fukt som kan oppstå i tette boliger.

Selv om kostnadene til rehabiliteringen økes så veies dette i stor grad opp av tilskuddet fra Enova, kutt i strømutgifter og ikke minst et mye bedre innemiljø. Borettslaget vil dessuten bli et enda mer attraktivt sted å bo enn det er i dag, balansert ventilasjon er etterspurt i markedet.

Enova har bevilget borettslaget opptil kr 4 002 000 av de totalt 8 350 000 tiltaket koster, i tillegg kan den enkelte beboer forvente å spare i snitt 20-25% strøm hvert år.

Styret vil på det sterkeste anbefale beboerne å stemme for opsjonen når vi nå får muligheten til å gjennomføre en så verdifull oppgradering.

Kilder: Enova og Bravida

Energiberegninger – Energiforbruk per år

Terrasseblokk

I terrasseblokken så viser de teoretiske energiberegningene at man oppnår en besparelse på 39 kWh pr m2, ved ettermontering av balansert ventilasjon.
Man må ta høyde for at det vil være variabler som påvirker beregningene.

Leilighetstype	m2	39 kWh pr m2	Besparelse i kWh	Energipris kr 0,8 pr kWh	Årlig besparelse	Energipris kr 1,5 pr kWh	Årlig besparelse
2 – roms	53	39	2067	0,8	kr 1 653,60	1,5	kr 3 100,50
2 – roms	56	39	2184	0,8	kr 1 747,20	1,5	kr 3 276,00
2 – roms	61	39	2379	0,8	kr 1 903,20	1,5	kr 3 568,50
3 – roms	83	39	3237	0,8	kr 2 589,60	1,5	kr 4 855,50
3 – roms	94	39	3666	0,8	kr 2 932,80	1,5	kr 5 499,00
3 – roms	98	39	3822	0,8	kr 3 057,60	1,5	kr 5 733,00
3 – roms	101	39	3939	0,8	kr 3 151,20	1,5	kr 5 908,50
3 – roms	112	39	4368	0,8	kr 3 494,40	1,5	kr 6 552,00
4 – roms	108	39	4212	0,8	kr 3 369,60	1,5	kr 6 318,00
4 – roms	109	39	4251	0,8	kr 3 400,80	1,5	kr 6 376,50
4 – roms	116	39	4524	0,8	kr 3 619,20	1,5	kr 6 786,00
4 – roms	122	39	4758	0,8	kr 3 806,40	1,5	kr 7 137,00

Lavblokk

I terrasseblokken så viser de teoretiske energiberegningene at man oppnår en besparelse på 31 kWh pr m2, ved ettermontering av balansert ventilasjon.
Man må ta høyde for at det vil være variabler som påvirker beregningene.

Leilighetstype	m2	31 kWh pr m2	Besparelse i kWh	Energipris kr 0,8 pr kWh	Årlig besparelse	Energipris kr 1,5 pr kWh	Årlig besparelse
2 – roms	56	31	1736	0,8	kr 1 388,80	1,5	kr 2 604,00
3 – roms	72	31	2232	0,8	kr 1 785,60	1,5	kr 3 348,00
3 – roms	99	31	3069	0,8	kr 2 455,20	1,5	kr 4 603,50
4 – roms	112	31	3472	0,8	kr 2 777,60	1,5	kr 5 208,00

Prinsippskisser føringsveier balansert ventilasjon

Fargekoder:
Grønn = aggregat
Lilla = Inntak
Oransje = Avkast
Blå = Tilluft
Gul = Avtrekk
Rød = Kjøkkenavtrekk
Eksempel leilighet 1:



Mange tenker at installasjon av balansert ventilasjon er en stor inngripen i den enkeltes leilighet.

Vi har forsøkt å illustrere hva det vil si for de ulike leilighetstypene. Vi gjør oppmerksom på at det for *hver enkelt leilighet vil gjøres nødvendige tilpasninger* og beboer har mulighet til å være tilstede på forbefaring før arbeidene starter for å diskutere løsninger. Det vil også være nødvendig å lage luftespalter i nedre del av innvendige dører, enten ved rist eller at dør blir høvlet.



Innkassing av ventilasjonsrør, her har beboer valgt å få montert downlights i kassen.



Her er aggregat plassert i himling og hele himlingen er blitt nedforet for å skjule aggregat, tilgang til aggregat via luke.

5. Anbudsinnhenting

5.1. Anbud

Arbeidene som er planlagt gjennomført er prosjektert, beskrevet og sendt ut på anbud.

Anbudsinnbydelse ble sendt til 6 store entreprenører her i Trondheim. Anbudet var beskrevet som en totalentreprise, noe som betyr at entreprenøren overtar ansvar for prosjektering og gjennomføring av prosjektet. I dette ligger prosjektering, koordinering av underleverandører, praktisk gjennomføring og oppfølging av kontraktsforpliktelser.

Ved anbudslevering 14 november 2025 mottok vi 6 anbud, etter det er det gjennomført forhandlings- og avklaringsmøter. Styret har i samråd med TOBB innstilt TFS entreprenør AS til jobben, dette da de totalt har hatt det gunstigste tilbudet.

6. Tegninger

Vedlagte tegninger og skisser er vedlagt slik at alle skal få ett inntrykk av hvordan nye fasader vil fremstå.

Tegningene vil fravike noe i forhold til virkeligheten, eks. så vil glassrekkverk på terrasseblokken være frostet og ikke gjennomsiktig slik det fremstår på tegningen.

Eksempel på hvordan rekkverk vil kunne fremstå, men det er tenk en lysere nyanse (se bilde nr. 2).

Dette er ett valg som blir gjort i samråd med arkitekt.

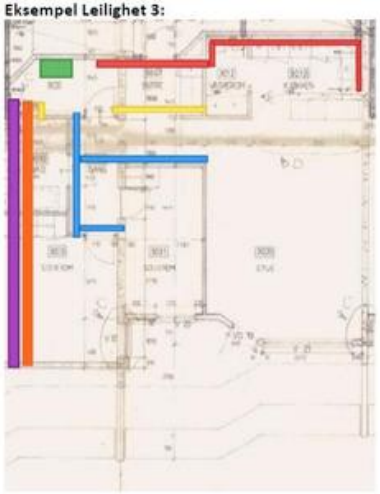




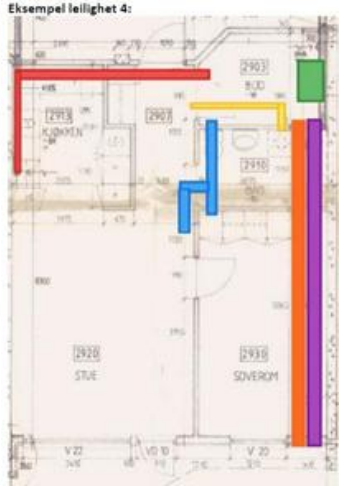
Eksempel leilighet 2:



Eksempel Leilighet 3:



Eksempel leilighet 4:



Lavblokk *Fasade før og etter rehabilitering*







Terrasseblokk *Fasade før og etter rehabilitering*



7. Tiltakspakker

Styret har med bakgrunn i prosessen som er gjennomført, satt opp 2 tiltakspakker. Tiltakspakke 1 er nødvendige tiltak inkludert tiltak som allerede er stemt over (utvidelse terrasser og nye rekkverk, ny port og dør til gjestegarasje U1, nytt låsesystem).

Tiltakspakke 2 som går til avstemming i ekstraordinær generalforsamling inkluderer tiltakene i pakke 1 samt balansert ventilasjon.

Tiltakspakke 2 oppfyller krav til Enovatilskudd og kan gi Husbankfinansiering.

4.1 Tiltakspakke 1 – Nødvendige tiltak

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret mener er å anse som nødvendig vedlikehold og som vil komme til gjennomføring, dette uavhengig om pakke 2 blir nedstemt. Det skal ikke stemmes over denne pakken.

Tiltakspakke 1
Ny trekledning inkl. tilleggsisolering
Utskifting av vinduer
Utskifting av balkong/-ytterdører
Utskifting terrassedekker og rekkverk
Utskifting av båndtekking (T-blokk)
Ny port og dør til gjestegarasje U1
Utskifting av yttertak (lavblokk)
Rivning teglvegg (lavblokk)
Nytt elektronisk låsesystem
Nytt belegg/-flis inkl. varmekabler
Etablering friskluftventiler

4.2 Tiltakspakke 2 - Nødvendige tiltak inkl. balansert ventilasjon

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Ved avstemming i generalforsamlingen vil tiltakspakken kreve 2/3-flertall for å bli valgt.

Tiltak i tiltakspakke 2:

Tiltakspakke 2
Ny trekledning inkl. tilleggsisolering
Utskifting av vinduer
Utskifting av balkong/-ytterdører
Utskifting terrassedekker og rekkverk
Utskifting av båndtekking (T-blokk)
Ny port og dør til gjestegarasje U1
Utskifting av yttertak (lavblokk)
Rivning teglvegg (lavblokk)
Nytt elektronisk låsesystem
Nytt belegg/-flis inkl. varmekabler
Balansert ventilasjonsanlegg

8. Økonomi

8.1. Prosjektbudsjetter

Prosjektbudsjetter for tiltakspakker inneholder alle kostnader med beskrevne arbeider, inkludert uforutsett, LPS (Lønns- og prisstigning) og administrasjon/byggeledelse.

Uforutsett er et estimert beløp som skal dekke uforutsette kostnader som avdekkes underveis i gjennomføringsfasen. Hvis det ikke er behov for hele beløpet, blir det ikke tatt opp lån for gjenstående sum.

I administrasjon/byggeledelse ligger kostnader for oppfølging av prosjektet på vegne av byggherre. Dette gjelder blant annet prosjekt- og byggeledelse, SHA-oppfølging, arkitekt og andre tekniske rådgivere som man er avhengige av i løpet av gjennomføringsfasen.

Tiltakspakke 1

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	22 200 000
Uforutsett	4 420 000
LPS	660 000
Adm/byggeledelse	2 000 000
Sum eks. mva	29 280 000
Sum inkl. mva	**36 600 000**

Tiltakspakke 2

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	30 580 000
Uforutsett	4 920 000
LPS	920 000
Adm/byggeledelse	2 300 000
Enovastøtte	- 4 000 000
Sum eks. mva	34 720 000
Sum inkl. mva	**43 400 000**

8.2. Finansiering

Erfaring viser at Husbanken tilbyr lavere rente enn andre aktører (banker). Som hovedregel krever Husbanken at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider kvalifiserer ikke til grunnlån, men det kan inngå som deler av en oppgradering så lenge tiltak som bedrer energieffektivitet og universell utforming utgjør hovedvekten i budsjettet.

Det er søkt om grunnlån i Husbanken, men det kan ikke garanteres finansiering gjennom Husbanken. Det skal være mulig å oppnå gode finansieringsmuligheter via private aktører hvis søknad om grunnlån i Husbanken avvises.

8.3. Enovatilskudd

Energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova gir støtte til borettslag for å investere i energitiltak. Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene

Borettslaget har søkt Enova om støtte til forbedring av energitilstand i borettslaget. Prosjektet er innvilget støtte på opptil kr 4 002 000,-.

8.4. Beregninger fellesgjeld og felleskostnader

På side 16 følger beregninger av fellesgjeld og månedlige felleskostnader for tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2.

Felleskostnadene i oversiktene inkluderer ikke andre tillegg som for eksempel kabel-TV/internett, garasjeplass, vasketillegg etc.

Borettslaget Øvre Møllenberg

Alle lån er satt opp med 30 års nedbetalingstid og 4,044% rente (Husbanken flytende rente fra 01. mars)

*Borettslaget har IN-ordning. IN-innbetalinger er ikke hensyntatt

BOKOSTNADER TILTAKSPAKKE 1 , LÅNTEOPPTAK KR 36 600 000,- INKL MVA

TYPE LEILIGHET	FK DRIFTSDEL I DAG	MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER			FELLESGJELD		
		FELLESKOSTNADER I DAG	FELLESKOSTNADER ETTER REHABILITERING	ØKNING FELLESKOSTNADER	FELLESGJELD I DAG	FELLESGJELD ETTER REHABILITERING	ØKNING FELLESGJELD
3.etasje LB + 16	Kr 4.450	kr 7 108,00	**kr 7 517,00**	kr 409,00	kr 167 973,71	**kr 652 041,12**	kr 484 067,41
2-roms i TB	Kr 4.502	kr 7 183,00	**kr 7 597,00**	kr 414,00	kr 170 048,31	**kr 660 094,32**	kr 490 046,01
25	Kr 5.393	kr 8 409,00	**kr 8 905,00**	kr 496,00	kr 203 723,05	**kr 790 821,69**	kr 587 098,64
3-roms i TB + 1 og 23	Kr 5.450	kr 8 331,00	**kr 8 833,00**	kr 502,00	kr 205 869,81	**kr 799 146,33**	kr 593 276,52
10 og 39	Kr 5.507	kr 8 413,00	**kr 8 920,00**	kr 507,00	kr 208 013,56	**kr 807 467,97**	kr 599 454,41
17 - 22 TB	Kr 6.122	kr 9 288,00	**kr 9 851,00**	kr 563,00	kr 231 249,11	**kr 897 663,86**	kr 666 414,75
2 - 9 i LB + 24	Kr 6.407	kr 9 695,00	**kr 10 285,00**	kr 590,00	kr 242 037,05	**kr 939 540,52**	kr 697 503,47
Alle i Weidemanns vei	Kr 6.463	kr 9 858,00	**kr 10 453,00**	kr 595,00	kr 244 249,96	**kr 948 130,61**	kr 703 880,65

BOKOSTNADER TILTAKSPAKKE 2 , LÅNTEOPPTAK KR 43 400 000,- INKL MVA

TYPE LEILIGHET	FK DRIFTSDEL I DAG	MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER			FELLESGJELD		
		FELLESKOSTNADER I DAG	FELLESKOSTNADER ETTER REHABILITERING	ØKNING FELLESKOSTNADER	FELLESGJELD I DAG	FELLESGJELD ETTER REHABILITERING	ØKNING FELLESGJELD
3.etasje LB + 16	Kr 4.450	kr 7 108,00	**kr 7 945,00**	kr 837,00	kr 167 973,71	**kr 741 977,14**	kr 574 003,43
2-roms i TB	Kr 4.502	kr 7 183,00	**kr 8 030,00**	kr 847,00	kr 170 048,31	**kr 751 141,12**	kr 581 092,81
25	Kr 5.393	kr 8 409,00	**kr 9 424,00**	kr 1 015,00	kr 203 723,05	**kr 899 900,12**	kr 696 177,07
3-roms i TB + 1 og 23	Kr 5.450	kr 8 331,00	**kr 9 357,00**	kr 1 026,00	kr 205 869,81	**kr 909 372,57**	kr 703 502,76
10 og 39	Kr 5.507	kr 8 413,00	**kr 9 450,00**	kr 1 037,00	kr 208 013,56	**kr 918 842,02**	kr 710 828,46
17 - 22 TB	Kr 6.122	kr 9 288,00	**kr 10 440,00**	kr 1 152,00	kr 231 249,11	**kr 1 021 478,62**	kr 790 229,51
2 - 9 i LB + 24	Kr 6.407	kr 9 695,00	**kr 10 901,00**	kr 1 206,00	kr 242 037,05	**kr 1 069 131,33**	kr 827 094,28
Alle i Weidemanns vei	Kr 6.463	kr 9 858,00	**kr 11 075,00**	kr 1 217,00	kr 244 249,96	**kr 1 078 906,24**	kr 834 656,28

9. Gjennomføring

Når beboermøte og påfølgende ekstraordinær generalforsamling er gjennomført den 25 februar 2026, og det er avgjort hvilken av tiltakspakkene som kommer til gjennomføring, så starter arbeidet med å kontrahere entreprenør (kontraktsmøte etc.).

Entreprenøren vil starte planlegging snarlig etter kontraktsinngåelse. Antatt oppstart på byggeplass er i løpet av april da entreprenører skal kontrahere sine underleverandører, bestille varer og rigge seg opp på plassen.

Det er antatt en gjennomføringsperiode på 12 måneder. Arbeidene skal i utgangspunktet gjøres blokk for blokk, men det vil arbeides på flere blokker samtidig (3-4), men i ulike faser. Dette for å sørge for kontinuerlig drift. (gjentakelse)

Hoveddelen av arbeidene vil pågå utvendig på blokkene, men entreprenør må inn i leilighetene i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører. Arbeider som gjennomføres er utskifting vinduer og balkongdører, inklusive montering av foringer og listverk. For dette arbeidet er det antatt en gjennomføringstid på 2-3 dager for hver leilighet.

Hvis tiltakspakke 2 blir stemt frem og det skal etter monteres balansert ventilasjon, så må det påregnes 1-1,5 ukes arbeid i snitt i leilighetene.

Beboere kan selv velge om de ønsker å være hjemme de dagene det pågår arbeider i leiligheten eller om de ønsker å gi fullmakt til at entreprenør kan benytte hovednøkkel for å låse seg inn. Prosjektet vil tilrettelegge både for personer og dyr, i den utstrekning det lar seg gjøre.

Det opprettes rutiner for varsling og informasjon til beboere underveis i prosessen.

Har beboerne spørsmål eller andre henvendelser vedrørende prosjektet underveis, så er det mulig å kontakte byggeleder som vil være til stede på brakkekontor, eller ved å sende e-post.

10. Veien videre

Det blir gjennomført beboermøte 25. februar 2026 hvor det er planlagt å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling i etterkant av beboermøtet.

Oppstart gjennomføringsfasen er antatt i løpet av april 2026.

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Cirilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og uobygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Endring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart sondenfor Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Øens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gloshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m³ og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skøndsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planområdet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

Joh. Christensen.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1170c

Arkivsak:06/20796

Bestemmelser til reguleringsplan for E6 Øst, delplan 2. parsell Nedre Møllenberg gate – Laurits Jenssensgt.

Planen er datert	: 02.06.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 27.09.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 27.09.2006
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 24.10.2006

Det vedtas følgende bestemmeler:

Trafikkområde – tunnel, T1 og T2.
Område T1 omfatter volumet for tunnel.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder, dvs. Statens vegvesen. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten.

Spesialområde S1- restriksjonsområde tunnel.
Område S1 er et volum som klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan føre til rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders (dvs. Statens vegvesens) tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S9 – tidligere restriksjonsområde tunnel.
Område S9 avklausuleres som restriksjonsområde tunnel.

Krav om utslippstillatelse:
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensingsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

Krav om miljøoppfølgningsprogram:
Det skal legges fram et miljøoppfølgingsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for massutskifting, midlertidige tiltak for å begrense støy,støv, rystelser og foruresning i grunnen.

Bygningsrådets vedtak av 24.10.06 er som følger:
Vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker vedtar endret reguleringsplan med bestemmelser for
E6 øst, Nidelv bru – Grillstad, delplan 2; Nedre Møllenberg – Lauritz Jenssens gate.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune datert 02. juni 2006, sist endret 27.09.06.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 pkt. 2.

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.

DAGBOKFØRT
27.AUG85 20653
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Kopi

O V E R E N S K O M S T

I sokkelen under lavblokka i borettslaget Øvre Møllenberggt. 65/71 bygges etter avtale mellom A/S Anlegg og Trondheim kommune et offentlig parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegget inneholder 41 parkeringsplasser og bygges samtidig med de øvrige byggearbeidene på eiendommen.

Det økonomiske oppgjør for byggingen skjer direkte mellom kommunen og A/S Anlegg.

Mellom Trondheim kommune, teknisk avdeling, anleggs- og driftskontoret (kommunen) og Borettslaget Øvre Møllenberggt. 65/71 (borettslaget) er inngått følgende overenskomst:

1. Parkeringsanlegget skal fradeles som egen eierseksjon. Utgifter til seksjoneringen deles likt mellom partene.

   Borettslaget har rett til vederlagsfri bruk av nødutgang i søndre del av parkeringsanlegget. Tilsvarende har kommunen rett til vederlagsfri bruk av trapperom i vestre del av lavblokk som nødutgang.

2. Overenskomsten gir kommunen vederlagsfri og varig bruksrett til det ferdige anlegg. Kommunen har rett til å treffe de tiltak som er nødvendig for drift og vedlikehold av anlegget.

3. Borettslaget har rett til vederlagsfritt å utnytte dekket over den del av parkeringsanlegget som har fasade mot Øvre Møllenberg gt. (brutto bredde inntil 16.5 m) som fundament for nybygg. Kommunen sørger for at dekket blir dimensjonert slik at bygging kan skje direkte på dekket.

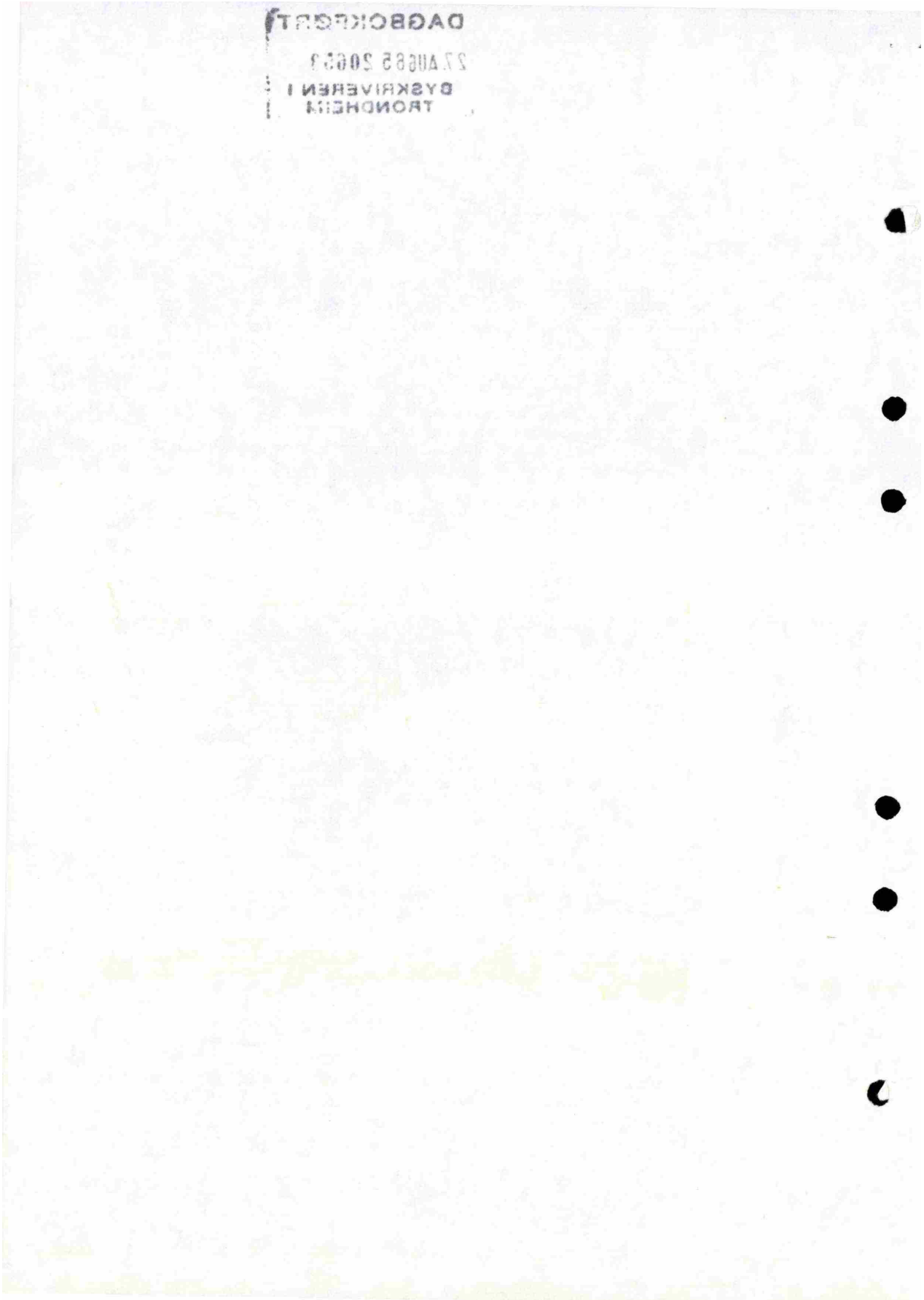
   Dekke over gårdsplass kan ikke belastes mer enn 12,5 kN/m2 inklusive eventuell overdekning med løsmasser.

   Nødvendig vedlikehold av dekket som skyldes bruksslitasje eller overbelastning er borettslagets ansvar.

   Forøvrig kan borettslaget ikke overføres ansvar vedrørende parkeringsanlegget overfor kommunen.

4. Kommunen har ansvaret for alt vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder vann- og avløpsledninger, el.installasjoner o.a. som hører til dette.

   Dersom bruken av parkeringsanlegget volder skade på borettslagets eierseksjon eller felles areal, plikter kommunen å utbedre skaden.



5. Skader som skyldes uaktsom bruk, manglende vedlikehold av bebyggelse over parkeringsanlegget eller overbelastning kan kreves refundert fra borettslaget.

   Separate ledninger til borettslagets bygg bekostes og vedlikeholdes av borettslaget, som har rett til nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold.

6. Partene har i fellesskap ansvar for orden, renhold, snørydding, sandstrøing m.v. av fortau/gate utenfor parkeringsanlegget etter fordelingsnøkkelen 65% på borettslaget, 35% på kommunen. Kostnader for elektrisk kraft til varmekabler utenfor port dekkes i sin helhet av kommunen. Begge parter plikter å tegne ansvarsforsikring som huseier/eier av seksjon.

   Eiendomsavgiftene på eiendommen blir å fordele etter nærmere avtale.

7. Enhver tvist som springer ut av denne overenskomst skal løses ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32.

8. Borettslaget samtykker i at denne overenskomst tinglyses som heftelse på eiendommen Øvre Møllenberg gt. 65/71.

9. Denne overenskomst er utstedt i to likelydende og underskrevne eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim, den 4/7-1985

B/L ØVRE MØLLENBERGGT. 65/71

Trondheim, den 10.7.85

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
Anleggs- og driftskontoret

Vi bekrefter med dette at vi er kjent med foranstående overenskomst og at vi har mottatt et eksemplar av samme.

Trondheim, den 9/7-85

A/S Anlegg

401-24

DAGBOKFØRT
27. MAR 87 07487
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

LEIEAVTALE

Mellom Borettslaget Øvre Møllenberg gt. 65/71 (borettslaget) og Trondheim kommune, teknisk avdeling (kommunen) er inngått slik leieavtale:

1. Borettslaget bortleier til kommunen garasjeanlegg under lavblokk mot Øvre Møllenberg gt. 65/71. Leiearealet omfatter parkeringsareal for 41 biler og teknisk rom, til sammen 935 m2.

2. Kommunen har rett til kjøre- og gangadkomst over fortau fra Øvre Møllenberg gt. Kommunen har rett til nødbruk av trapper/korridorer i tilknytning til nødutganger samt for tilgang til brannslange.

3. Garasjeanlegget er betalt fullt ut av kommunen ved oppgjør direkte mellom kommunen og A/S Anlegg i henhold til egen kontrakt. Alle økonomiske forhold i tilknytning til dette er borettslaget uvedkommende. Det betales ingen leie i henhold til denne leieavtale.

4. Kommunen har ansvar for det indre vedlikehold av garasjen, samt alt vedlikehold av dekker mellom garasje og gårdsplass/bebyggelse med unntak av borettslagets ansvar i henhold til punkt 8. Kommunen har ansvar for alt vedlikehold av port og nisje ved innkjøring.

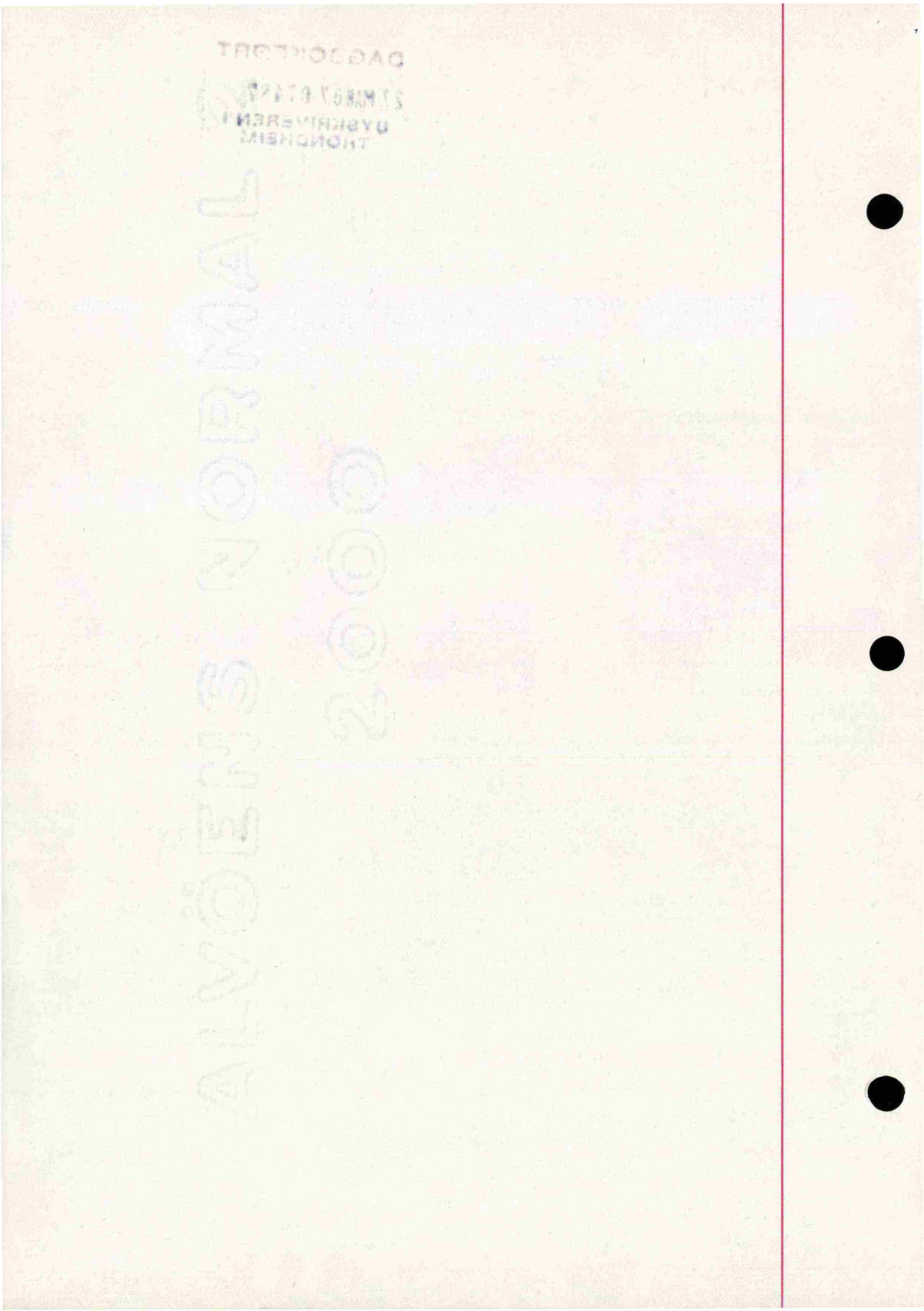
   Ytre vedlikehold av vegger i direkte tilknytning til garasjeanlegget, samt felles vann- og avløpsledninger i garasjen fordeles med 65 % på borettslaget og 35 % på kommunen.

   Trapper/korridorer i tilknytning til nødutganger skal bare brukes i nødsfall og vedlikeholdes i sin helhet av borettslaget. Dersom bruken av garasjeanlegget volder skade på borettslagets eiendom plikter kommunen å utbedre skaden.

5. Kommunen bærer utgifter til elektrisk kraft og renovasjon.

6. Borettslaget holder bygningen inkludert garasje med alle faste installasjoner forsikret.
   Forsikringspremien fordeles mellom partene tilsvarende relativ fullverdi av offentlig garasje kr. 2.000.000,-, øvrig bebyggelse kr. 38.636.000,-. Relativ endring av forsikret verdi for de to deler av bebyggelsen medfører tilsvarende endring av forsikringspremiens fordeling mellom partene.

7. Kommunen betaler den eiendomsskatt som vedrører det offentlige garasjeanlegget. Ved felles beskatning av det offentlige og borettslagets garasjeanlegg fordeles skatten i forhold til arealet. Ved felles beskatning av det offentlige garasjeanlegget og hele borettslagets bebyggelse



A 343/86

fordeles eiendomsskatten mellom partene i samme forhold som den relative verdifordeling mellom de to deler av bebyggelsen, f.t. garasje kr. 2.000.000,-, øvrig bebyggelse kr. 41.635.000,-. Endring av offentlig garasje og/eller øvrig bebyggelse som fører til endret skattegrunnlag medfører tilsvarende endring av eiendomsskattens fordeling mellom partene.
Kommunen belastes 35 % av dokumenterte kostnader for orden, renhold og snørydding av fortau/gate utenfor garasjeanlegget (44m).

8. Borettslaget er ansvarlig for utbedring av skader på dekker over garasjeanlegget som følge av bruksslitasje og/eller overbelastning. Borettslaget er kjent med at dekke under gårdsplass ikke kan belastes med mer enn 12,5 kN/m2 inkl. overdekning av løsmasser.

9. Borettslaget har rett til adkomst til garasjeanlegget for vedlikehold av vann- og avløpsledninger.

10. Denne leieavtale er uoppsigelig.

11. Enhver tvist som springer ut av denne leieavtale skal løses ved voldgift etter tvistemålslovens kap. 32.

12. Borettslaget samtykker i at denne leieavtale tinglyses som heftelse på eiendommen Øvre Møllenberg gt. 65/71. Utgifter til tinglysing bæres av kommunen.

13. Denne avtale er utstedt i 2 - to - eksemplarer, 1 - ett eksemplar for hver av partene.
Avtalen erstatter tidligere inngått overenskomst av 4.7. og 10.7.85, tinglyst 27.8.85, mellom Borettslaget Øvre Møllenberg gt. 65/71 og Trondheim kommune.
Den økonomiske ordningen mellom partene vedrørende anlegg og drift er den samme som forutsatt i ovennevnte overenskomst.

Trondheim, den 2. desember 1986

B/L Øvre Møllenberg gt. 65/71

Trondheim, den 5.DES86

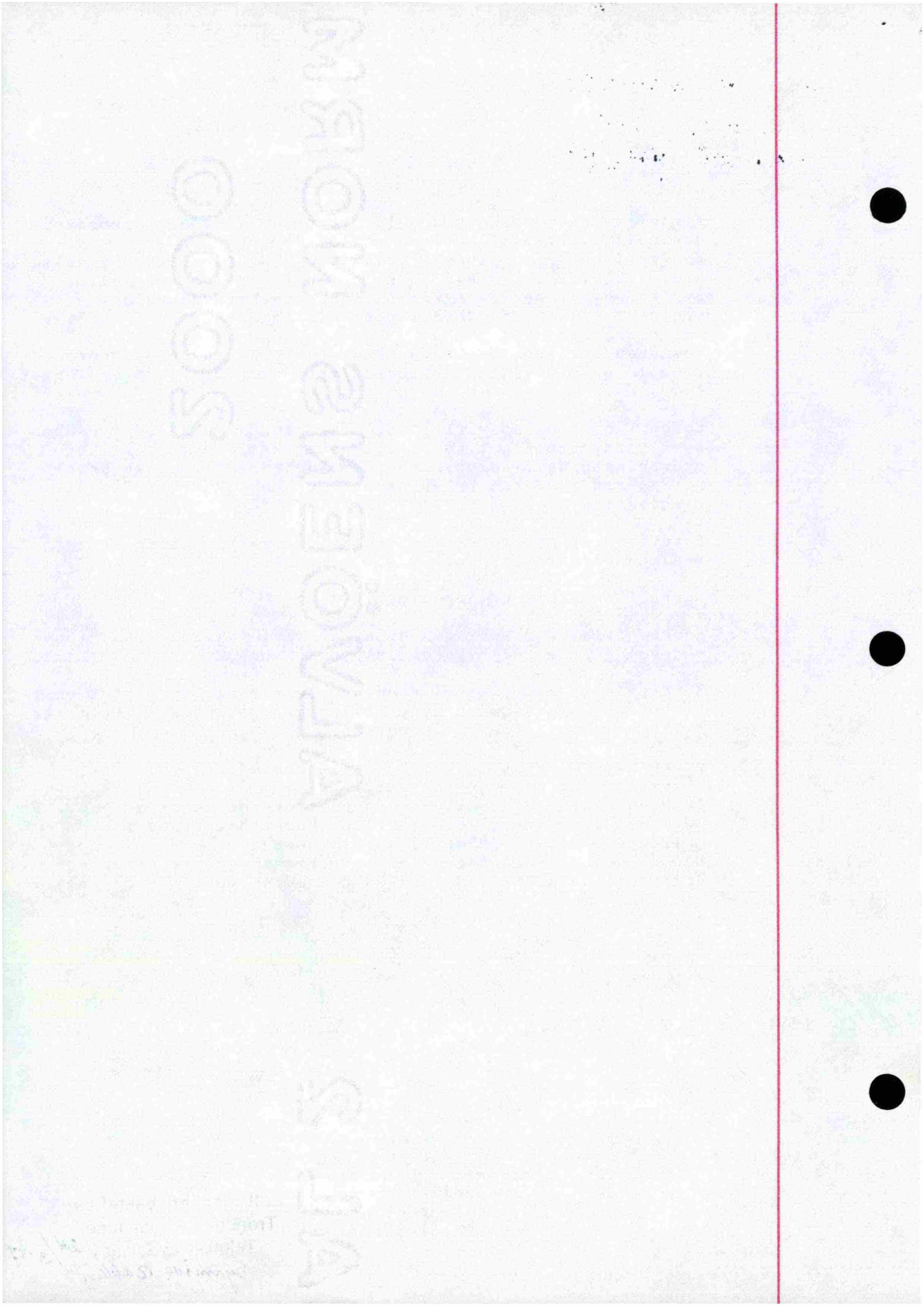
Teknisk avdeling
Anleggs- og driftskontoret

Trondheim, den 6.1.1987

Trondheim kommune
Teknisk avdeling
Kommunaldirektør

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling, 24/3-87

Kjell Ivar Ødegård
Saksbehandler



Prosjekt informasjon pr. uke 26-2026

Prosjekt plan for lavblokk og terrasseblokk med de fleste aktivitetene for 2026 mottatt fra TFS. Det mangler en del oppgaver som skal utføres utover våren 2027.

Har tatt ut de viktigste aktivitetene for lavblokk og terrasseblokk, slik at dere kan få en liten oversikt aktiviteten utover høsten.

Det er spesielt datoer for aktivitet relatert til vindusbytter som er viktig å legge merke til da TFS trenger tilgang til leilighetene. (Merket med rødt.)

Entreprenør vil varsle hver enkelt beboer når de planlegger tilgang til de enkelte leilighetene, samt hva den enkelte må forberede.

Dato for bytting av ytterdører er ikke planlagt foreløpig.

Entreprenøren har planlagt ferdigstillelse av de fleste aktiviteter hvor de trenger tilgang til leiligheter relatert til lavblokk i løpet av året. For terrasseblokka vil det bli i løpet av februar. Noen avvik til oppsatt planer kan forekomme.

Entreprenøren har fellesferie i uke 29 og uke 30 (fra fredag 10.juli til mandag 27.juli).

Aktiviteter Lavblokk	**Planperiode**	
Takarbeid	**22. juni**	**6. november**
Takarbeider mot rigg område	22. juni	11. september
Bytting av takvindu	10. august	28. august
Takterrasser mot rigg område	16. september	16. oktober
Takarbeider mot gata	3. august	6. november
Bytting av takvindu (korridor 3.etasje)	3. september	9. oktober
Fasade arbeid	**29. juni**	**18. desember**
Riv tegl fasade	29. juni	31. juli
Trekledning yttervegg	27. juli	13. november
Vindusbytte	7. september	30. oktober
Terrasser / boder	14. september	18. desember

Aktiviteter Terrasseblokk	Planperiode	
1. og 2.etasje	**8. juni**	**11. september**
Isolering, kledning, terrassedekke og båndtekking	8. juni	4. september
Bytting av vinduer	3. august	14. august
Glass rekkverk	28. august	11. september
8.etasje	**25. juni**	**11. september**
Isolering, terrassedekke og kledning	25. juni	7. september
Bytting av vinduer	24. august	7. september
Glass rekkverk	31. august	11. september
7.etasje	**21. august**	**16. oktober**
Isolering, kledning, terrassedekke og båndtekking	9. september	13. oktober
Bytting av vinduer	29. september	13. oktober
Glass rekkverk	31. august	16. oktober
6.etasje	**15. oktober**	**27. november**
Isolering, kledning, terrassedekke og båndtekking	15. oktober	25. november
Bytting av vinduer	4. november	25. november
Glass rekkverk	11. november	27. november
5.etasje	**9. september**	**23. oktober**
Isolering, kledning, terrassedekke og båndtekking	9. september	13. oktober
Bytting av vinduer	29. september	21. oktober
Glass rekkverk	6. oktober	23. oktober
4.etasje	**23. oktober**	**11. desember**
Isolering, kledning, terrassedekke og båndtekking	23. oktober	3. desember
Bytting av vinduer	12. november	5. desember
Glass rekkverk	19. november	11. desember
3.etasje	**7. desember**	**29. januar**
Isolering, kledning, terrassedekke og båndtekking	7. januar	27. januar
Bytting av vinduer	6. januar	27. januar
Glass rekkverk	13. januar	29. januar

Mvh

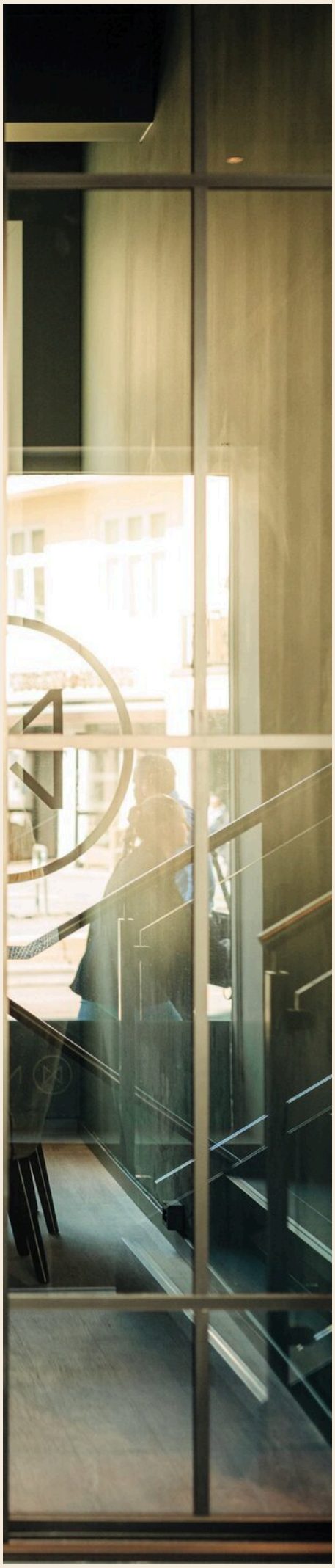
Styret

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0122/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Møllenberg gate 65A 7014 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 410, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306