



aktiv.

Nedre Møllenberg gate 91, 7068 TRONDHEIM

**Stor og pen 3-roms selveier | Heis |
Balkong | Gjennomgående
planløsning | Sentralt område |
Gangavstand til "alt"**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 680 000,-

Omkostn.: Kr 118 350,-

Total ink omk.: Kr 4 798 350,-

Felleskostn.: Kr 4 300,-

Selger: Ingrid Solvang
Sture Wærnes

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1999

BRA-i/BRA Total 87/92 kvm

Tomtstr.: 1328.4 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 410, bnr. 283

Snr. 23

Oppdragsnr.: 1710250182

Velkommen til Nedre Møllenberg gate 91!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Nedre Møllenberg gate 91. Dette er en stor og pen 3-roms selveierleilighet, med god og gjennomgående planløsning i 4. etasje. Her bor man svært sentralt, i kort gangavstand til tog, buss, spisesteder og et rikt utvalg butikker. Utenfor stuen har leiligheten en delvis overbygd balkong, og her finner man enkelt roen i en hektisk hverdag. Balkongen vender ut mot gaten, og på motsatt side har sameiet en koselig bakgård med benker.

Verdt å merke seg:

- Like ved skoler og barnehager
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning
- Heis i bygget
- Mulighet for parkering
- Kjøkken fornyet i 2024
- Godt med oppbevaringsplass
- De fleste hvitevarer integrert
- Romslig bad med gulvvarme
- Helfliset, med dusjkabinett

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	47
Energiattest	64
Vedtekter	65
Resultatregnskap 2023	72
Byggetegninger	77
Ferdigattest	84
Reguleringskart	87
Reguleringsplaner	91
Kart over hyblifiseringsområde	98
Bestemmelser om hyblifisering	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

4. etasje:

BRA-i: 87 m² - Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje:

6 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1328.4 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er utmerket, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Like utenfor døra har man tilgang på et rikt utvalg kafeer, butikker og restauranter. Sameiet har en koselig bakgård, opparbeidet med trær, benker og grøntarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt boligområde på Nedre Møllenberg i Trondheim kommune, i gangavstand til sentrum og Solsiden. Bydelen er meget populær blant studenter, og fra leiligheten er det ca. 2,5 km til NTNU Gløshaugen. Nabolaget består for det meste av sjarmerende, gamle bygårder og rolige gater, som gjør Møllenberg til

en hyggelig bydel å vandre rundt i. Her kan du blant annet finne spennende brukt- og vintagebutikker.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 7 minutters gange til Bispehaugen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 13 min til Rosenborg ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Bybroen og Thora Storm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Lademoen barnehage er den nærmeste.

Fra leiligheten er det ca. 12 minutter på sykkelsete til NTNU Gløshaugen. Det er kort gangavstand til historiske Bakklandet, med trivelige trehus, brosteinsgater og et rikt utvalg av hyggelige kafeer og unike butikker. Herfra kan du ta turen over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen. Lademoparken ligger rett ved leiligheten, og byr på fin rekreasjon.

Ønsker du en pust i bakken i grønnere omgivelser er det heller ikke langt å gå til ærverdige Kristiansten festning med flotte rekreasjonsområder og betagende utsikt over byen. For hyggelige søndagsturer anbefales både Bymarka og Estenstadmarka, som ligger i kjøreavstand fra området. En tur til Pirbadet eller Sjøbadet er heller ikke å forakte, og fra leiligheten er det kort gange til Feel24 Buran, 3T-Solsiden og Sit Portalen treningssenter.

Buranbanen Aktivitetspark ligger kun 3 min unna. Både Rema 1000 Solsiden og Bunnpris Buran (Post i butikk) ligger i umiddelbar nærhet, og det er gangavstand til Solsiden og Midtbyen som har et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. På Solsiden finner du vinmonopol og et moderne kjøpesenter, samt flere restauranter, utesteder og kafeer. Lade, med ytterligere shoppingmuligheter, er kun en kort busstur unna.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Møllenberg består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Buran, som ligger ca. 3 min unna til fots. Solsiden er et viktig knutepunkt for kollektivtransporten i Trondheim og har blant annet bussforbindelser til alle de største utdanningsinstitusjonene i byen. Går du i ca. 5 minutter kommer du til Lademoen stasjon, med togavganger mot Værnes.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, utvendig pusset, samt kledd med en kombinasjon av fasadeplater og teglstein. Taket har saltaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Løse fliser på vegg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En gang fra suk under dusjkabinett.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spilte hos oss og naboen

Arbeid utført av: Husker ikke navn.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vedovn er fjernet. Dersom oven ikke ønskes må hull i mur tettes

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn i en funksjonell leilighet med mye plass, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i fjerde etasje og har adkomst via en felles svalgang. Ved inngangsdøren er det belysning og plass til et koselig kafésett.

Entreen ble oppgradert i 2023 med nytt vinylgulv og en praktisk garderobeløsning. Den gir et godt førsteinntrykk, med vegger malt i en lys og trendy gultone. Gulvet har et flismønstrert vinylbelegg som både er slitesterkt og stilfullt. Det er også plass til ytterligere skap eller andre garderobeløsninger, dersom det er ønskelig.

Tilliggende entreen ligger en bod utstyrt med Elfa hyllesystem, som egner seg ypperlig til oppbevaring av kjøkkenutstyr, verktøy og annet diverse utstyr.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et stort og åpent allrom, med klart avdelte soner og godt lynnslipp fra to sider. Vinduene inkluderer en glassdør, som tar deg ut til en delvis overbygd balkong vendt ut mot gaten.

Belysning og utestikk er montert, og balkongen har levegg mot naboen og et areal på ca. 6 kvm. Møbleringsfriheten i stuen er god, og parkett på gulvet kombineres med vegger malt i lyselgrått og en dus grønnfarge. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger noe tilbaketrukket, med mulighet for både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Oppført i en smart U-form har kjøkkenet godt med skap- og skuffeplass. Innredningen ble fornyet i 2024 med glatte beige fronter (Hedy beige), nye benkeplater, vask, armatur og hvitevarer. Kjøkkenet er fra NOREMA og har et stilrent uttrykk med vitrineskap og oppvaskkum nedfelt i benkeplaten. Over benk og kokesone er det montert belysning, hvite fliser og ventilator. Integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Alt av hvitevarer, unntatt kjøleskapet, følger med salget.

BAD/WC/VASKEROM

Badet har god størrelse, innredet med hvite veggfliser og grå fliser på gulvet. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett, dusjkabinett og varmekabler. Den øvrige innredningen består av en stor servantbenk med hvite underskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

SOVEROM OG GARDEROBE

To soverom ligger på hver sin side av entreen. Rommene måler henholdsvis ca. 8,5 og 11 kvm, malt i duse, tidsriktige farger for en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet har to skyvedørsgarderober med skuffer, oppført på hver sin side av den avsatte plassen for dobbeltseng. Også det andre soverommet er innredet med skyvedørsgarderober, og ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 20 mm på stue. Videre gjøres det oppmerksom på høydeforskjeller mellom rom. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Kjøkken:

Avtrekket fungerte ikke etter en enkel test. Rengjøring av filter anbefales da det mekaniske anlegget for øvrig fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

- Vannledninger:

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt. Vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres også oppmerksom på at det mangler sprutdeksel i skapet som er et krav. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

- Elektrisk:

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det gjøres også oppmerksom på at deksel mangler på en stikkontakt på kjøkken.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og\begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

- Ventilasjon:

Leiligheten har etablert mekanisk avtrekk med aggregatet datert 1999 plassert i kjøkkenskap. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år og med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil

som krever utbedring/utskifting. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

- Våtrom:

Oppsummering av overflater: Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjonen og begrenset fall i dusjonen. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag), mindre riss stedvis på sementfuger, samt noe retningsavvik. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen. Grunnet påviste forhold må dusjkabinett med avrenning til sluk fortsatt benyttes. Jevnlig rengjøring av sluk er viktig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader i nedre del på servantskapet grunnet vannsøl. Sanitærutstyr vurderes likevel å fungere som tiltenkt. Utskifting av servantskap er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Kjøkkeninnredningen ble fornyet i 2024.
- 194 liters varmtvannsbereder fra 2017.
- Kjøkkeninnredningen oppgradert i 2011.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

I kjelleren er det plass til både sykkel- og bilparkering. Det følger ikke med egen

parkeringsplass med leiligheten, men kan leies av Karl Ove Bjørnstad Eiendom. Leieprisen i dag er kr. 1 479,- per måned.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

26716027

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 680 000

Kommunale avgifter

Kr 19 344

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai som var på kr. 1 612,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på

fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 1 161 015

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 644 059

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

88/3736

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drift- og serviceavtaler, energi/strøm i fellesareal, renholdstjenester, kabel-TV/internett, renhold i fellesareal, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

Fellesutgifter kr. 11 130,-

Vedlikeholdsfond kr. 1 350,-

Kabel-tv/Internett kr. 420,-

Totalt kr 12 900,- per kvartal.

Felleskostnadene har til forfall 1. første måned i hvert kvartal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 300

Andel fellesformue

Kr 18 871

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nedre Møllenberggate 91

Organisasjonsnummer

984 515 464

Om sameiet

Sameiets navn er Nedre Møllenberg gt. 91, heretter omtalt som SNM 91. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 19.10.99. Sameiet består av 35 seksjoner av gnr 410 bnr 283 i Trondheim kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 570,-
- Egenkapital: Kr -127 258,-
- Disponible midler: Kr 769 942,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 184 170,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 410, bruksnummer 283, seksjonsnummer 23 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

14.07.1887 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse av den over nærv. gårds grunn ned

til Nedre Møllenberggate førende vei.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 283

27.11.1894 ERKLÆRING/AVTALE

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Vedlikehold av avløpsgrøftene.

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 283

27.11.1894 ERKLÆRING/AVTALE

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Vedlikehold av avløpsgrøfter

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 283

19.10.1999 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

19.10.1999 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 23

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/3736
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 2-35

RETTIGHETER

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 568 FNR:
0 SNR: 1-40

Bestemmelse om adkomstrett til/fra lekeområdet ved
Buranparken.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 283

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Nedre Møllenberg gate 91-97, datert 01.08.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

Planid: r0229

Plannavn: Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenberg gjennom midlertidige
reguleringsbestemmelser for dette området. (1.9.1986)

Reguleringsformål: Vern.

Planid: r0229d

Plannavn: Nedre Møllenberg 99-101 og Gamle Kirkeveg 12B-14A Forslag til
reguleringsplan. (29.3.2001)

Reguleringsformål: Annet fellesareal og blokkbebyggelse.

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører
eiendommen:

Planid: r20190002

Plannavn: Planprogram fornying Innherredsveien

Reguleringsformål: Heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar
til å nå nullvektsmål i Bymiljøavtalen.

Planid: r20250002

Plannavn: Nedre Møllenberg gate 99 og 101

Reguleringsformål: Formålet med planarbeidet er å videreføre boligformål og
tilrettelegge for en fortetting med nye boliger innenfor eiendommen. Forslaget åpner

for nye boliger som skal integreres i murkvartalet ved å erstatte eksisterende trehus med ny bebyggelse. Mulighetene for å flytte de gamle trehusene vil bli vurdert som en del av planarbeidet.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø.

Eiendommen har ikke antikvarisk klassifisering.

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, 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 utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

Leilighetene i SNM91 er bygd som familieleiligheter. Det er ikke tillatt å utleie eller fremleie seksjoner til bofellesskap. SNM91 styre kan allikevel godkjenne slik utleie, dersom sameier sannsynliggjør at utleien ikke vil medføre vesentlige ulemper for de andre sameierene. Styret står i slike tilfeller fritt å bestemme at seksjonen svarer for en høyere andel av fellesutgiftene enn det som er vedtatt. Jfr. SNM 91 vedtekter § 7 tredje ledd.

Sameieren plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på SNM 91 vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet og å vedlegge SNM 91 vedtekter enhver utleiekontrakt. Ved utleie plikter sameieren å oversende en kopi av den til enhver tid gjeldende leiekontrakt, vedlagt SNM 91 vedtekter påført leietakerens aksept i form av underskrift, til styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 680 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

118 350 (Omkostninger totalt)
129 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 798 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 809 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 812 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 522,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

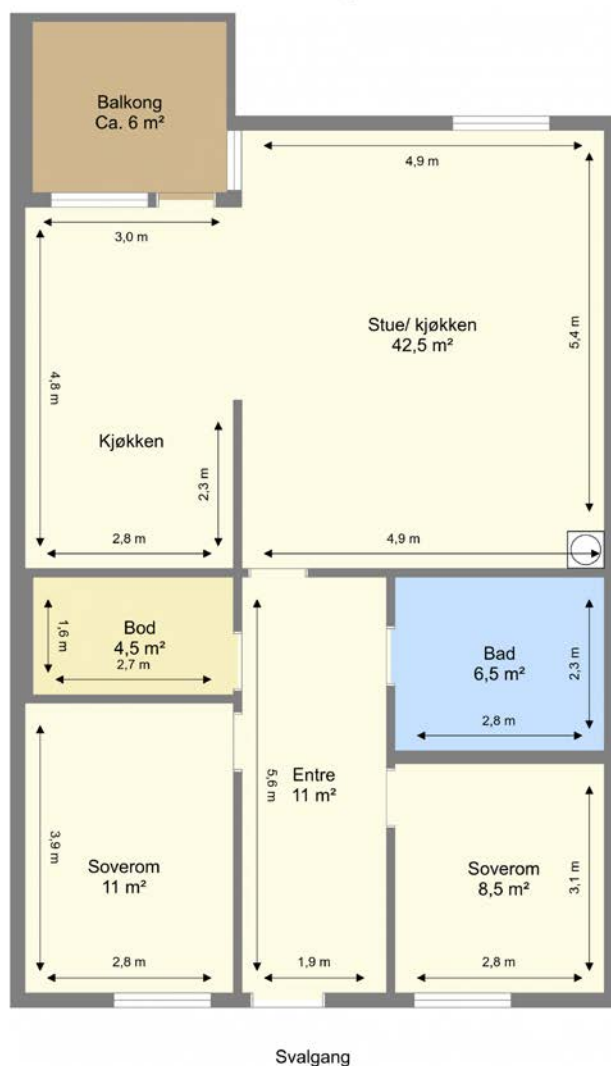
Salgsoppgavedato

25.06.2025



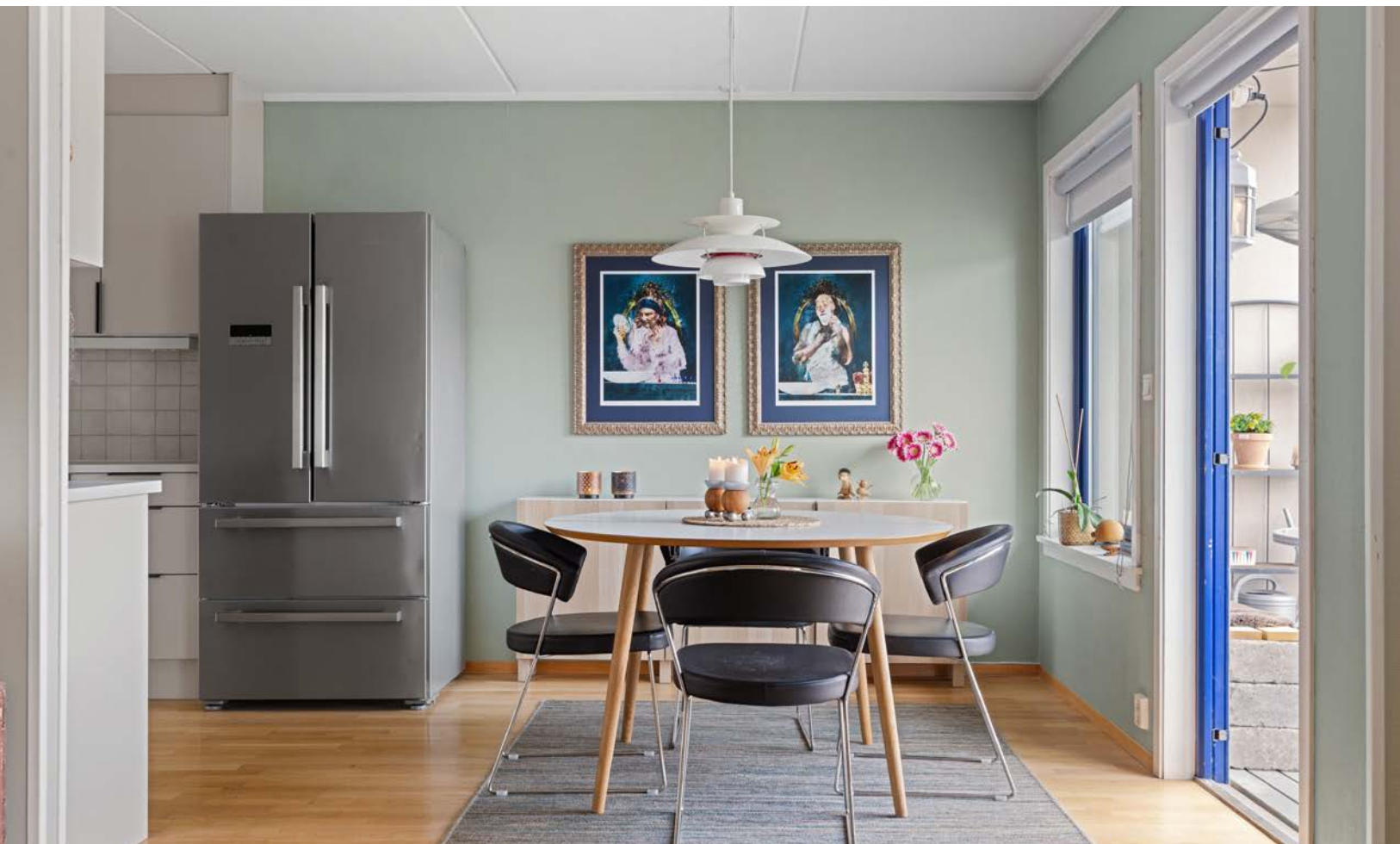
Nedre Møllenberg gate 91 (Snr.23)

4.Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.































Vedlegg

Nabolagsprofil

Nedre Møllenberg gate 91 - Nabolaget Buran vestre - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Buran	3 min
Totalt 13 ulike linjer	0.3 km
Lademoen stasjon	5 min
Linje R60, R70	0.5 km
Trondheim S	16 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.4 km
St. Olavs gate	24 min
Linje 9	2 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	7 min
269 elever, 15 klasser	0.6 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	12 min
216 elever, 17 klasser	0.9 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	13 min
219 elever, 12 klasser	1.1 km
Lade skole (1-10 kl.)	20 min
663 elever, 36 klasser	1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	13 min
539 elever, 38 klasser	1.1 km
Bybroen videregående skole	18 min
210 elever	1.6 km
Thora Storm videregående skole	18 min
1100 elever	1.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

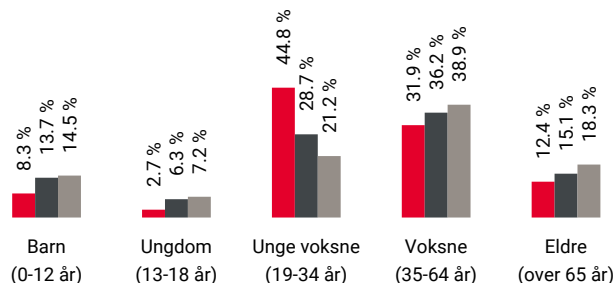
Veldig trygt 66/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år)	3 min
48 barn	0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år)	6 min
41 barn	0.4 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år)	6 min
27 barn	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Buran	3 min
Post i butikk	0.3 km
Rema 1000 Solsiden	4 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100



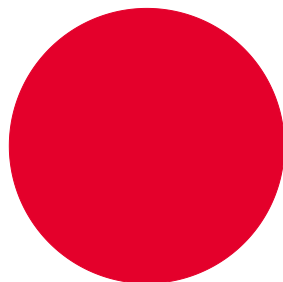
Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100

Sport

⚽ Buranbanen	3 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ Bispehaugen skole -gymsal	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🏊 Feel24 Buran	1 min	🚶
🏊 3T-Solsiden	5 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Solsiden Kjøpesenter

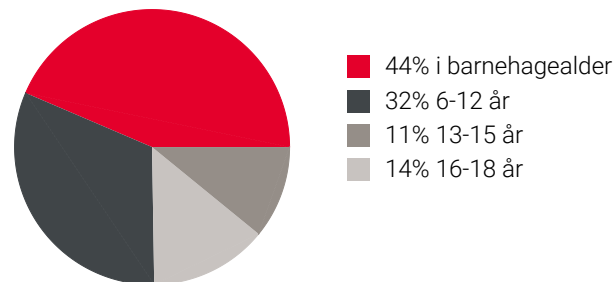
7 min 🚶



Apotek 1 Solsiden

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



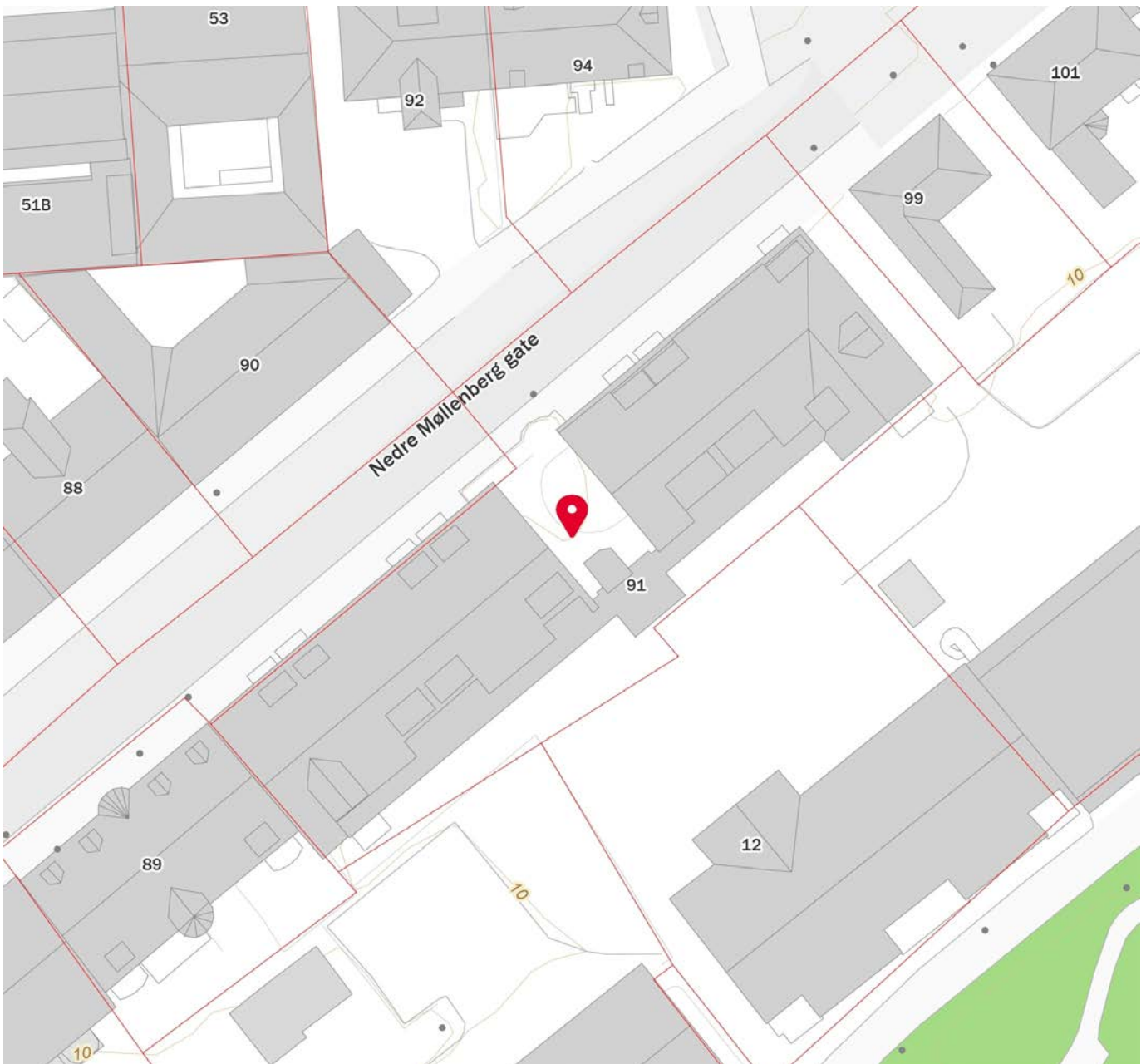
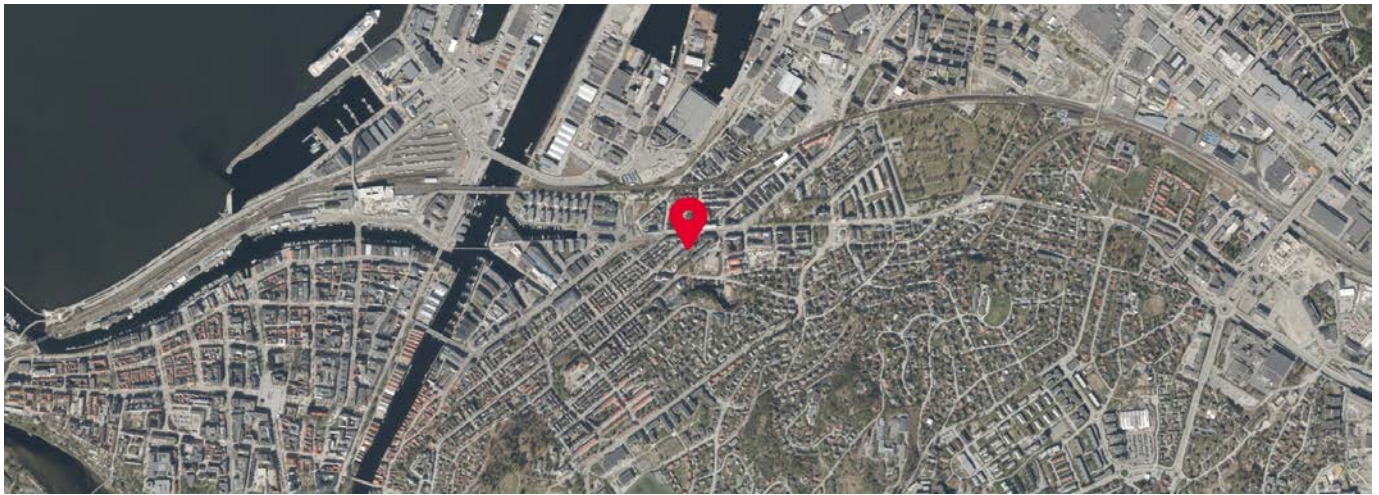
0%

53%

■ Buran vestre
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250182	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sture Wæmes	Ingrid Solvang
Gateadresse	
Nedre Møllenberg gate 91	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250182

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Løse fliser på vegg

Initialer selger: SW, IS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250182

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vedovn er fjernet. Dersom oven ikke ønskes må hull i mur tettes

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250182

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250182

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sture Wærnes	85b73c702dc4ed58aa61a 4c4213c93e280c8beca	13.06.2025 07:58:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Solvang	dc3493c9a3da1f2ed9d4f 20b8eef5f70162b3992	13.06.2025 07:56:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250182

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

Nedre Møllenberg gate 91 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1999

BRA: 87 m²

BRA-i: 87 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32615>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 20 mm på stue. Videre gjøres det oppmerksom på høydeforskjeller mellom rom. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte ikke etter en enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rengjøring av filter anbefales da det mekaniske anlegget for øvrig fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt. Vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres også oppmerksom på at det mangler sprutdeksel i skapet som er et krav.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det gjøres også oppmerksom på at deksel mangler på en stikkontakt på kjøkken

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har etablert mekanisk avtrekk med aggregatet datert 1999 plassert i kjøkkenskap. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år og med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og begrenset fall i dusjsonen. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag), mindre riss stedvis på sementfuger, samt noe retningsavvik. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Grunnet påviste forhold må dusjkabinett med avrenning til sluk fortsatt benyttes. Jevnlig rengjøring av sluk er viktig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader i nedre del på servantskapet grunnet vannsøl. Sanitærutstyr vurderes likevel å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servantskap er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: SOLVANG INGRID
Navn: WÆRNES STURE

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Møllenberg gate 91, 7068 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	283	Festenr:
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1999					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, utvendig pusset, samt kledd med en kombinasjon av fasadeplater og teglstein. Taket har saltaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lagsglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	87	87	0	0	6
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	92	87	5	0	6

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	87	87	0	0	6
Totalt m²	87	87	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	87	82	5	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.	Bod.
Totalt m²	87	82	5		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Bedre festing av dørhåndtaket, samt justeringer av ytterdører anbefales utført.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 20 mm på stue. Videre gjøres det oppmerksom på høydeforskjeller mellom rom. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-1	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Sotluke har ukjent plassering.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2011, samt fornyet 2024. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte ikke etter en enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Rengjøring av filter anbefales da det mekaniske anlegget for øvrig fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 01.08.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt. Vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres også oppmerksom på at det mangler sprutdeksel i skapet som er et krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det gjøres også oppmerksom på at deksel mangler på en stikkontakt på kjøkken Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Leiligheten har etablert mekanisk avtrekk med aggregatet datert 1999 plassert i kjøkkenskap. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år og med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.12 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og begrenset fall i dusjsonen. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag), mindre riss stedvis på sementfuger, samt noe retningsavvik . Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Grunnet påviste forhold må dusjkabinett med avrenning til sluk fortsatt benyttes. Jevnlig rengjøring av sluk er viktig for å sikre god avrenning.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader i nedre del på servantskapet grunnet vannsøl. Sanitærutstyr vurderes likevel å fungere som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskifting av servantskap er påregnelig.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

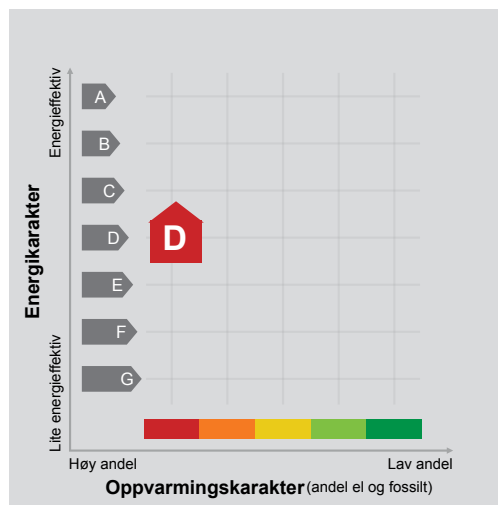
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Møllenberg gate 91
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10573335
Bruksenhetsnummer	H0406
Merkenummer	Energiattest-2025-134995
Dato	13.06.2025



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.

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GT 91
(fastsatt i forbindelse med sameiermøte den 26. april 2001,
sist endret på ekstraordinært sameiermøte den 20. juni 2002)**

§ 1

NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nedre Møllenberg gt. 91, heretter omtalt som SNM 91.

Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 19.10.99.

§ 2

EIENDOMMEN

Sameiet består av 35 seksjoner av gnr 410 bnr 283 i Trondheim kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Med Fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiingspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger som skal tjene beboerens eller bebyggelsens felles behov.

§ 3

RETTLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONENE

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Råderetten begrenses i.h.t. SNM 91 vedtekter jfr. § 4 første og annet ledd.

Ved salg plikter sameieren å melde dette til styret for registrering.

Vedtektene skal ved eierskifte tiltres av nye seksjonseiere.

§ 4

UTLEIE / FREMLEIE

Leilighetene i SNM91 er bygd som familieleiligheter. Det er ikke tillatt å utleie eller fremleie seksjoner til bofellesskap. SNM91 styre kan allikevel godkjenne slik utleie, dersom sameier sannsynliggjør at utleien ikke vil medføre vesentlige ulemper for de andre sameierene. Styret står i slike tilfeller fritt å bestemme at seksjonen svarer for en høyere andel av fellesutgiftene enn det som er vedtatt. Jfr. SNM 91 vedtekter § 7 tredje ledd.

Enhver form av ombygging av eierseksjoner, med formålet om utleie, må skje med formell byggesøknad vedlagt plantegninger. Søknaden må godkjennes av SNM 91 styre, før innsending til Trondheim Kommune Byggesakskontoret for endelig innvilging. Kopi av innvilget byggesøknad sendes SNM 91 styre.

Sameieren plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på SNM 91 vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet og å vedlegge SNM 91 vedtekter enhver utleiekontrakt.

Ved utleie plikter sameieren å oversende en kopi av den til enhver tid gjeldende leiekontrakt, vedlagt SNM 91 vedtekter påført leietakerens aksept i form av underskrift, til styret.

§ 5

BRUK AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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.

Bruk av fellesarealer er underlagt sameiermøtets nærmere bestemmelser.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellessarealene må ikke brukes på en slik måte at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle enringer og installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av sameiet.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesenlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Sameierne plikter å følge de til enhver tid fastsatte husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse medfører brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Jfr. SNM 91 vedtekter § 11.1 og § 11.2 med bakgrunn i § 26. og § 27. i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 6

VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste vedlikehold av sin bruksenhet og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreinspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. (Endringer og/eller omfattende vedlikeholdsarbeid på vann- og avløpsledninger samt sikringsskap og elektriske ledninger skal meldes til styret for registrering.)

Sen enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Ved nødvendig utskifting av vinduer, bekostes utvendige materialer av sameiet, mens arbeidskostnader i forbindelse med utskiftingen dekkes av den enkelte seksjon.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringer betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelte sameier tegner forsikring for innbo og løsøre.

§ 7

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles likt på hver enkelt seksjon.

Sameiermøtet fastsetter størrelsen på det å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av felleskostnadene. Regnskapsfører skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forgaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt på den enkelte seksjon.

For SNM 91 felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 8

PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet.

§ 9

BESLUTNINGSMYDIGHET / SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling.

Ordinært sameiermøte i SNM 91 er fastsatt til siste torsdag i april, med siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet torsdag andre uke i april. Styret skal sende ut påminnelse om det årlige sameiermøte min. 4 uker før fastlagt møtedato, innkalling med sakliste senest 1 uke før sameiermøtet. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøter som det er innkalt til, skal sendes skriftlig til styret minst 2 dager før møtet.

9.2 Deltagere

Foruten sameierne, har deres ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig.

9.3 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når loven setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de angitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Likeledes kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtak om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endringer av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameierense bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene å mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.4 Ugildhet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med se selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

9.5 Saker som skal behandles i det ordinære sameiermøtet.

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer og
- d) behandle forslag nevnt i innkallingen

§10

SAMEIETS STYRE

Styret står for forvaltningen av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret i SNM91 skal normalt bestå av fire personer valgt av sameiermøtet. Dersom spesielle omstendigheter foreligger og sameiermøtet godkjenner det, kan styret bestå av tre personer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrets medlemmer velges for en periode på to år.

Styreleder og minst ett styremedlem innehar sameiets signatur.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 11

MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12

MISLIGHOLD

11.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

11.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kap. 13, Krav om fravikelse kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier så som leier eller annen bruker.

§ 13

LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§ 14

TVISTER

Twist om forståelse av vedtektene eller forholdet mellom sameiet og den enkelte seksjonseier eller seksjonseierne imellom skal søkes løst i minnelighet. Dersom det etter dette skulle oppstå tvist om spørsmål, skal disse avgjøres ved Trondheim byrett.

Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	901 816
Annen driftsinntekt		1 244 400	138 584
Sum driftsinntekter		1 244 400	1 040 400
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-34 230	-34 230
Energi og strøm		-93 801	-74 938
Renhold		-85 661	-70 890
Kabel-TV/internett		-210 566	-178 510
Revisjonshonorar		-17 500	-15 000
Regnskapsførerhonorar og system	4	-80 853	-85 338
Vaktmestertjenester		-209 269	-78 144
Forsikring		-158 531	-150 327
Reparasjon og vedlikehold	5	-96 929	-358 702
Avsetning til fremtidig vedlikehold	5	-183 600	0
Heiskostnader		-35 791	-100 014
Annen fremmed tjeneste		0	-12 850
Annen driftskostnad	3	-39 468	-56 544
Sum driftskostnader		-1 246 199	-1 215 486
Driftsresultat		-1 799	-175 086
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 369	1 623
Annen finansinntekt		0	70
Sum finansinntekter		2 369	1 693
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-44
Sum finanskostnader		0	-44
Netto finans		2 369	1 649
Resultat før skattekostnad		570	-173 437
Årsresultat		570	-173 437
Overføringer			
Annen egenkapital	6	0	-45 609
Udekket tap	6	570	-127 828
Sum overføringer		570	-173 437

Balanse

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2023

7	284 850	266 848
	284 850	266 848
6	763 448	719 923
10	763 448	719 923
	1 048 298	986 771
	1 048 298	986 771

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Avsetning og forpliktelser

Andre avsetninger for forpliktelser

Sum avsetning for forpliktelser

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2023

6, 8	-127 258	-127 828
	-127 258	-127 828
	-127 258	-127 828
5	897 200	713 600
	897 200	713 600
6, 9	214 220	338 908
	64 136	62 092
	278 357	401 000
	1 175 557	1 114 600
	1 048 298	986 771

Andreas Andersen
styrets leder

Vegard Wæraas Svarva
nestleder

Karen Carla Cunningham Dahl-
Jørgensen
styremedlem

Åse Ødegård
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.
Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	34 230	34 230

Mer om årsverk og lønn

Sameiet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjon etter lov om tjenestepensjon.

Note 3 - Annen driftskostnad

Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 989
Nøkkeloppbevaring	18 953
Brannsikringstiltak	3 749
Bank- og kortgebyr	3 928
Porto	683
Driftsmateriale	9 641
Annen kostnad	527
Sum annen driftskostnad	39 468

Note 4 - Regnskapsførerhonorar og system

Løpende regnskapsførsel	69 461
Bistand	4 245
Systemkostnader	7 147
Sum regnskapsførerhonorar	80 853

Note 5 - Vedlikehold

Avsetning pr 01.01
Årets avsetning
Avsetning pr 31.12

Kostnadsført vedlikehold for 2023 er kr 96 929.

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler fra foregående år	585 772	759 209
Årets resultat	570	-173 437
Vedlikeholdsavsetning	183 600	0
Disponible midler pr 31.12.	769 942	585 772
Årets endring i disponible midler	184 170	-139 207
	2023	2022
Omløpsmidler	1 048 298	986 771
Kortsiktig gjeld	-278 357	-401 000
Disponible midler pr 31.12.	769 942	585 772

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalte kostnader for 2023, og fordeler seg slik:

Kabel-TV/Internett, Telenor	109 932
Forsikring, Fremtind	169 808
Nøkkeloppbevaring, Securitas	5 111
Som forskuddsbetalte kostnader	284 850

Note 8 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	-127 828	-127 828
Årsresultat	570	570
Egenkapital 31.12.2023	-127 258	-127 258

Note 9 - Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av forskuddsbetalte felleskostnader og strømkostnad for desember, fordelt slik:

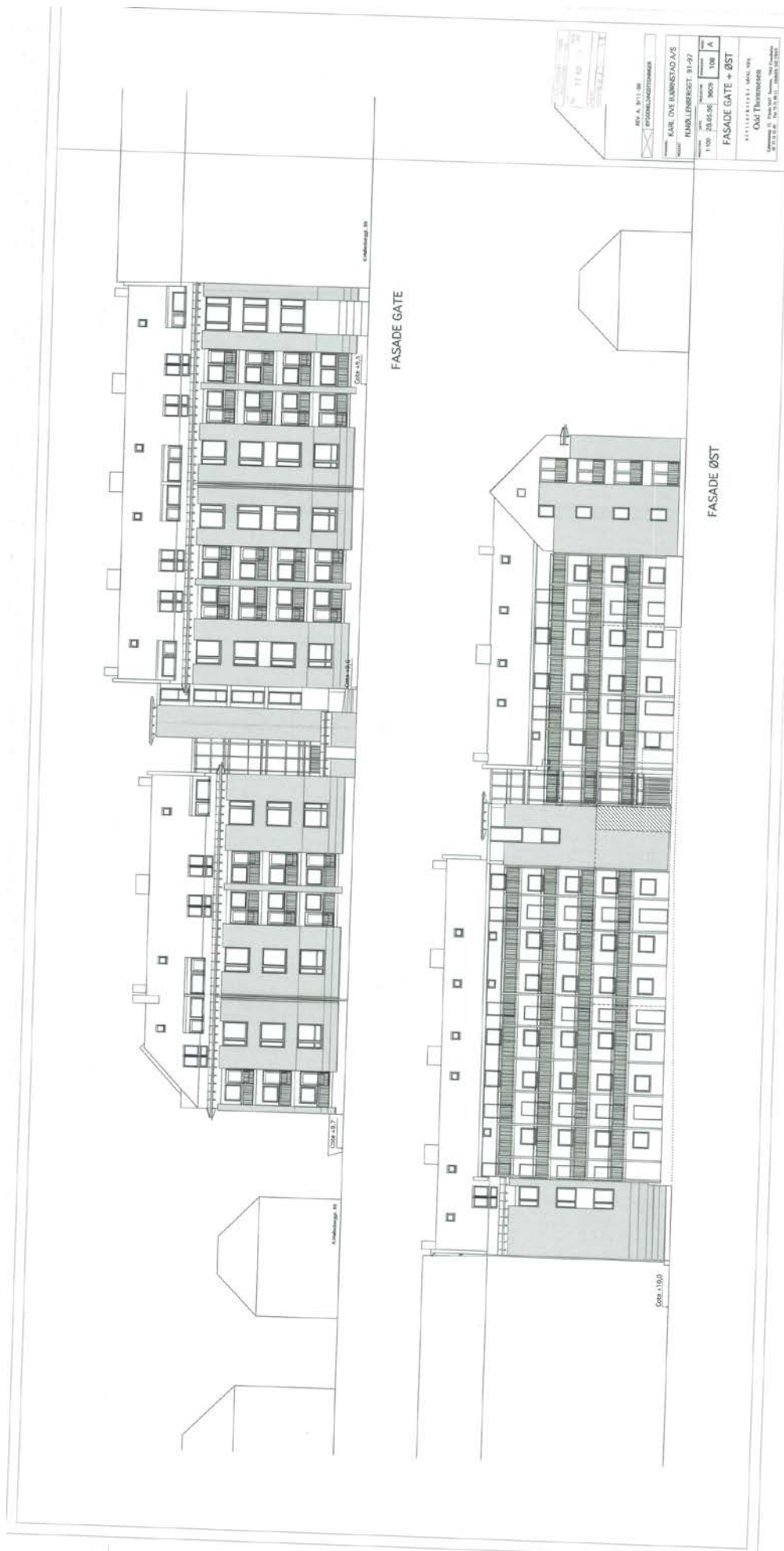
Strøm desember	- 13 106
Forskuddsbetalte kostnader	-16 800
Avsetning styrehonorar	-34 230
Sum annen kortsiktig gjeld	-64 136

Note 10 - Bankinnskudd

Bankinnskudd bundet til skattetrekk utgjør pr. 31.12. kr 14, og utgjorde i fjor kr 14.

Totale bankinnskudd fordeler seg slik:

Driftskonto	25 293
Sparekonto	738 140
Skattetrekkskonto	14
Sum bankinnskudd	763 448





RV. 011298 / Bluk B + 1.0g.

BYGGMELDINGSTEKNINGER	
KARL OVE B. JØRNSTAD A/S	
N. MØLLERBERGGT. 91-97	
MALETTID	PR. KL. TIME
1:100	7/3-97 98609
1:11	



TEKNIKTILBUD
 100 84 811 228
 090492
 136150013

REV. 01/2018 / Bækk 15 + 1 E27

BYGGESAMFUNN

KARL OVE BJØRNSTAD A/S
 NØLLEBERGKT. 91-97

MASTING	1:100	7/3-97	9609	109
---------	-------	--------	------	-----

FASADE NORD (GATE)

ODD THOMSEN
 Odd Thomsen
 100 84 811 228
 090492
 136150013

REV. 01/298/BLACK B. + 1 ETG.83



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3313/12

Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS
Frostaveien 3

FERDIGATTEST

N-7043 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anne Brit Varland Storli

Vår ref.
12/36522
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
01.08.2012

Nedre Møllenberg gate 91-97, ferdigattest, boligblokk

Byggested: **Nedre Møllenberg gate 91-97** Gnr./Bnr.: **410/283**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS**
Tiltakshaver: **Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.07.2012.

I følge plan- og bygningsloven 1985 § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Arbeidet ble besiktiget den 23.08.1999, og midlertidig brukstillatelse ble utstedt 27.08.1999.
Saksnummer den gang var 96/39913.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1534/96.

Det vises til plan- og bygningsloven 1985 § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
12/36522

Vår dato
01.08.2012

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anne Brit Varland Storli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

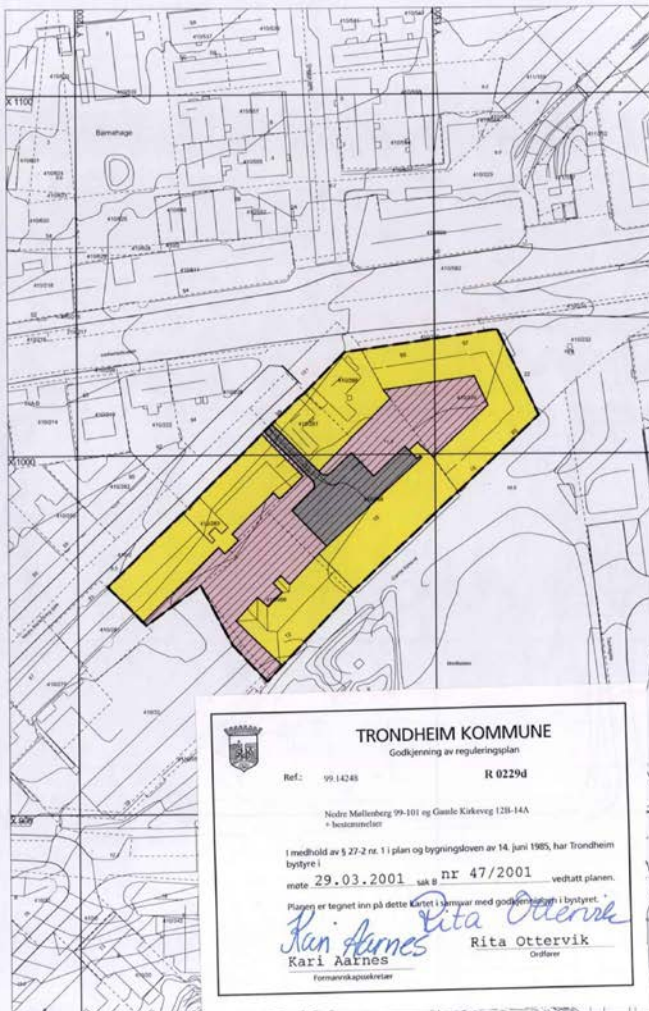
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 99.14248 **R 0229d**

Nedre Møllenberg 99-101 og Gamle Kirkevei 128-14A
* bestemmelsen

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte **29.03.2001** sak nr **47/2001** vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kortet sammen med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes Rita Ottervik
Formannskapet Ordfører

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

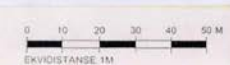
Område for boliger

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1. ledd nr. 7)

Felles gårdsplass
Annet grønt fellesareal

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning
Formligsgrense



r 229d

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan for

Nedre Møllenberg gate 91-101

Gamle Kirkevei 12-16 samt Innherredsv. 59 (55)



MALESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

E32

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
	10.08.00			
	12.01.01			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.
Bygn. sjef delegerte myndighet			26.01.00	
Offentlig ettersyn			26.01.00 - 01.03.00	
Bygningsråd/Planutvalg			26.09.00	
Miljø- og byutviklingskomiteen			12.10.00	
Bystyret			26.10.00 - UTSATT	
Bystyret			23.11.00 - AVSLUTT	
Bygningsråd/Planutvalg			13.02.01	
Miljø- og byutviklingskomiteen			15.03.01	
Bystyret			29.03.01 - GODKJENT	
Planen er utarbeidet av: Odd Thommesen			TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er fremmet av: Trondheim kommune				r0229d
DATO: 18.05.1999			SAKSBEH.	
ARKIVSAK:				

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000

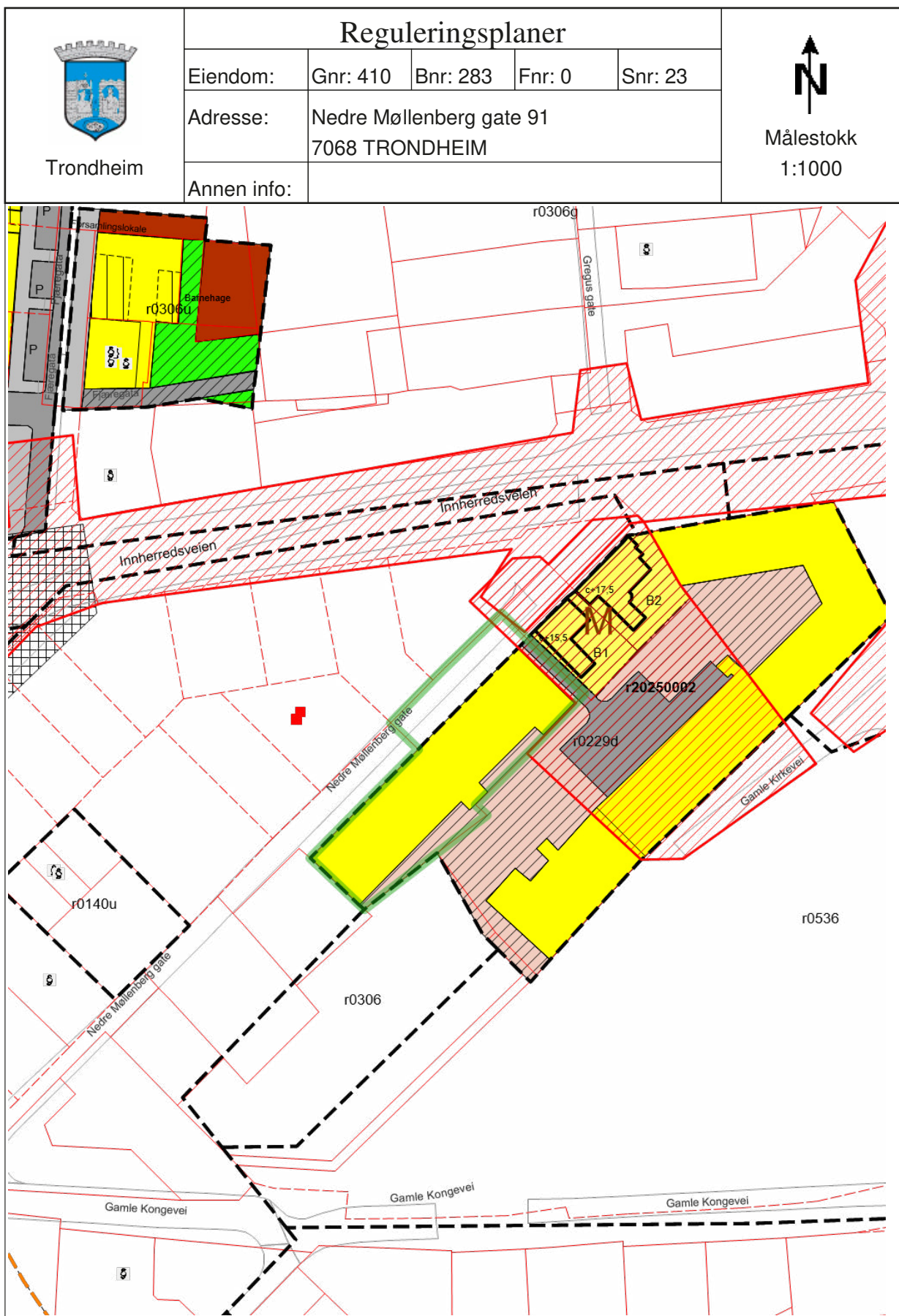


TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR. VEDTAK — TEKST

- | | |
|--------|--|
| R 229 | br. 06.03.84
Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten /
Rosenborg gjennom midlertidige
reguleringsbestemmelser for dette området. |
| R 229b | br. 02.07.96
Reguleringsplan for eiendommene
Nedre Møllenberg gate 91 - 97. |
| R 306 | stf. 12.06.14
Reguleringsplan for de østlige og
sydlige bydeler. |
| R 536 | stf. 26.03.55
Regulering av området Tautragata -
Gamle Kongevei - Øvre Møllenberg gate
til friområdet. |
| R 1104 | stf. 11.03.76
Reguleringsplan for Innherredsvegen på
strekningen Fjæregata - Levangergata
og Mellomvegen på strekningen
Innherredsvegen - Jon Raudes gate. |



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		Plan mindre endring		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Midlertidig trafikkområde
	Bevaring av bygninger		Bolig		Blokkbebyggelse
	Almennyttig formål - barnehage		Almennyttig formål - forsamlingslokale		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Parkeringsplass		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		Felles gårds plass		Annet fellesareal
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse		RpGrense
	Restriksjonsområde flyplass				

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.
2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tette utbygde delene av området.
3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.
4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemer på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubbygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
- 3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

- 3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.
- 3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

- 4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakestilles.
- 4.2. Ved vindusutskifting må det påses at det ved lavt-sittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.
- 4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerdet med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.
- 4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.
- 4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.
- 5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

- 6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.
- 6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.
- 6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.
- 6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

- 7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.
- 7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.
- 7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.
- 7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

- 8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.
- 8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.
- 8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarende de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.
- 8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

- 9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.
- 9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygget og gies parkmessig utforming.

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

Fellesbestemmelser.

- 10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.
- 10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.
- 11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.
- 11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

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

031B203



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 229d

Arkivsak:09/11699

BU/300/14248.99

**NEDRE MØLLENBERG GATE 99-101, GAMLE KIRKEVEI 12-16 OG
INNHERREDSVEIEN 59, TRONDHEIM
REGULERINGSBESTEMMELSER**

**I TILLEGG REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MINDRE
REGULERINGSENDRING AV R229d**

Planen er datert	: 18.05.1999
Dato for Bystyrets vedtak	: 29.03.2001
Dato for siste revisjon av plankartet	: 25.09.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 25.09.2009
Dato for bygningsrådets vedtak (mindre reguleringsendring)	:

Mellom Gamle Kirkevei 12B - 14A og Ovre Møllenberg gate 78 avsettes en 5 meter bred spalte som skal sikre nødvendig adkomst til Buranparken.

Parkering

I bebyggelsen skal det innpasses parkeringsplasser i henhold til Trondheim kommunes vedtekter.

Avkjørsel til parkeringskjeller foregår fra Nedre Møllenberg gate som vist på plankartet.

Det skal i parkeringskjeller også settes av nødvendig plass for sykkelparkering.

§ 3 FELLESOMRÅDER

Gårdsplass

Området merket fellesområde er felles for beboere i de tilliggende boligene rundt gårdsrommet, og nyttes til felles uteareal/gårdstun/avfallscontainerplass.

Annet grønt fellesareal

Området er felles for alle beboere innen planområdet.

Før igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet kan gis, skal en detaljert utomhusplan som viser utforming av hele fellesområdet være godkjent av kommunen.

Gårdsrommet skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen innenfor planområdet.

§ 4 ANDRE BESTEMMELSER

Med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det framlegges dokumentasjon på sol -, skygge- og lysforhold for nye boliger, nabobebyggelse og uteområder.

Støymåling skal utføres, og dokumentasjon på tiltak som tilfredstiller de offentlige krav til støyavskjerming framlegges i forbindelse med byggesøknad.

§ 5 HENSYNSSONE – BEVARING KULTURMILJØ

Generelt

For området avmerket som hensynssone på plankartet kombineres "Byggeområder – boligbebyggelse" med "hensynssone – bevaring kulturmiljø".

Bygninger som er angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Området forutsettes brukt til boligområde med mindre forretninger, tjenester og lignende.

Alle søknads – eller meldepliktige arbeider skal forelegges antikvarisk fagkyndig til uttalelse før godkjenning.

Istandsetting

Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør – og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

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

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

Eventuell gjenreising

Bestemmelsene under gjelder for gjenreising av bebyggelse innenfor hensynssone – bevaring av bygninger, dersom eksisterende bebyggelse er brent ned til grunne eller fysisk ikke består.

Bebyggelsens plassering på tomte, høyde og takvinkel

Ved gjenreisning av bebyggelse skal plassering på tomte og høyde være lik eksisterende volum. Høyder på eksisterende bebyggelse er for bygning B1 kote +18 (møne) kote +15,5 (gesims), og for bygning B2 kote +20 (møne) kote +17,5 (gesims). Det skal være saltak tilsvarende tidligere trebebyggelse.

Bebyggelsens utforming

I fasadene skal det bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer.

Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkeverk i stål.

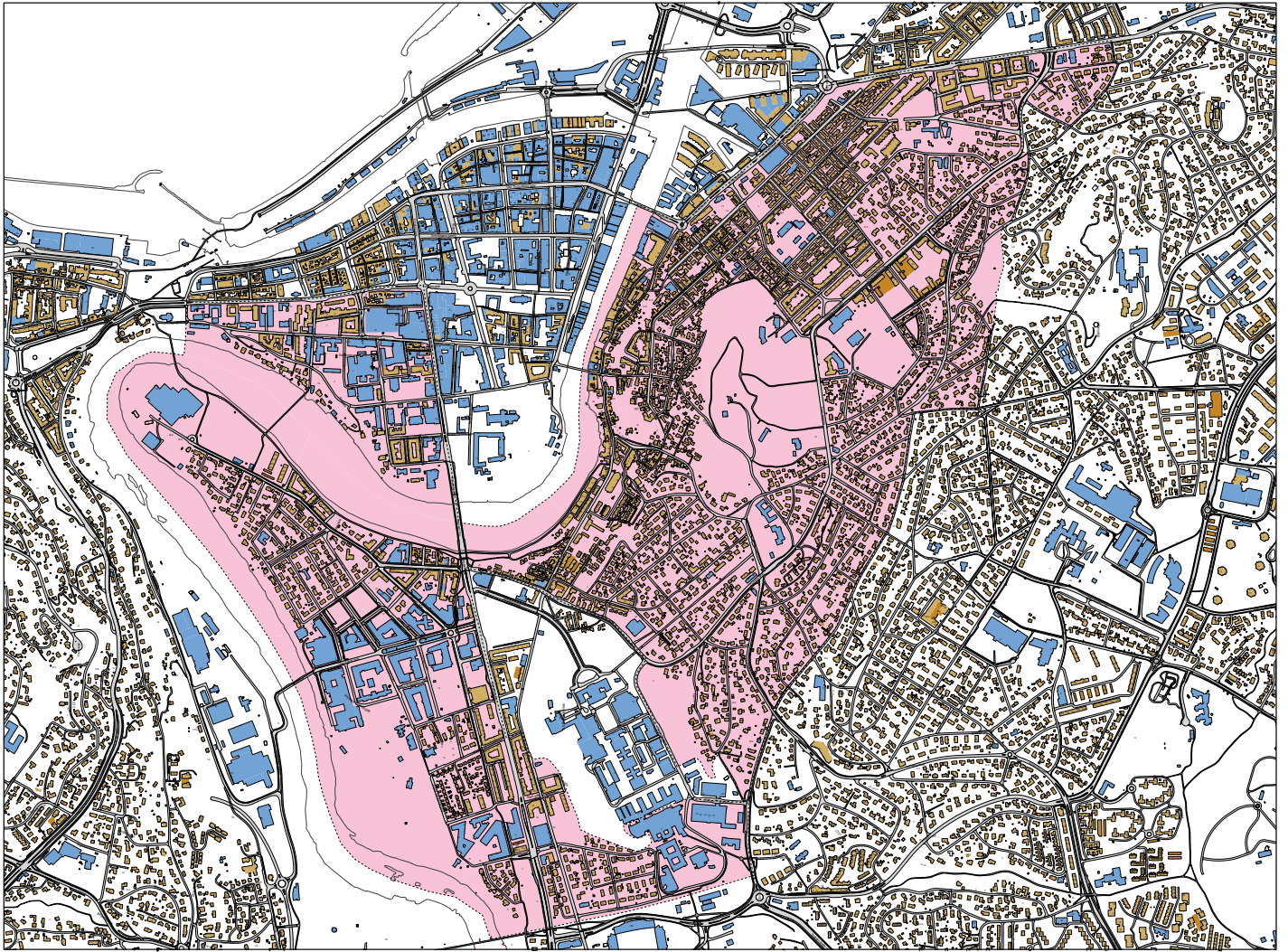
Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av Trondheim kommune.

Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene.

Vinduer i takflate på beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, under forutsetning av at vinduene ikke forringer husets karakter eller det helhetlige gatebildet.

Takflater skal tekkes i skifer, tegl eller steinmateriale som i farge og form harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen.

Forslag til utforming av gjenreist bebyggelse skal forelegges antikvarisk fagkyndig til uttalelse før godkjenning.



Retningslinje for behandling av søknader etter pbl. § 31-6 c)

Trondheim kommune har vedtatt at plan- og bygningsloven § 31.6 c) skal tas inn i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA). Bestemmelsen er inntatt som § 29.2:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Berg, og Elgeseter, nærmere avgrenset på kartet i vedlegg 1, 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

Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis vil blant annet følgende vurderingsmomenter tillegges vekt:

Påvirkning på omgivelsene

Det skal gjøres en skjønnsmessig vurdering av hvilke ulemper tiltaket kan medføre for området. Blant annet skal det legges vekt på om det vil medføre økt støy, trafikkbelastning, eller på annen måte påvirke omgivelsene negativt.

Tilgjengelig uterom

Når boligen tilrettelegges for bruk av flere personer må det vurderes om beboerne har tilstrekkelig tilgang til utearealer. Kravene til tilgjengelig uterom i KPA må oppfylles. Dersom det etableres ny boenhet vil kravet til tilgjengelig uterom økes i tråd med KPA. I vurderingen av hva som er "forsvarlig utnytting" vil det kunne kreves mer tilgjengelig uterom enn minstekravet i KPA.

Bokvalitet

I vurderingen må det tas hensyn til om tiltaket gir tilstrekkelig god bokvalitet.

Tilgjengelig parkering

Når boligen tilrettelegges for flere beboere må det vurderes om det er tilstrekkelig med parkeringsplasser, både for sykkel og for bil. I vurderingen vektlegges boligens beliggenhet

og antallet beboere som skal bebo boligen. For at utnyttningen skal anses å være forsvarlig kan det være aktuelt med strengere krav enn minstekravet i KPA.

Konkret vurdering

Listen ovenfor er ikke uttømmende og også andre forhold kan få betydning ved kommunens vurdering. Det må gjøres en helhetlig vurdering av søknaden. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av boligmassen jf. pbl. § 31-6.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Møllenberg gate 91
7068 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre