

A modern living room with light-colored walls and wooden flooring. On the left, a grey sofa is partially visible next to a floor lamp with a warm-toned shade. In the center, a small white round table with three wooden legs holds a potted plant. To the right, a tall black-framed mirror stands against the wall, reflecting part of the room. In the foreground on the right, a glass-topped table with metal legs has a glass of red wine and a white fringed throw draped over it. A large potted plant is visible in the background on the right.

aktiv.

Nedre Møllenberg gate 19B, 7014 TRONDHEIM

**Sjarmerende 3-roms i 1. etasje |
Lun uteplass | Parkeringsmulighet
| Attraktiv beliggenhet | Lave
felleskostnader**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 970 000,-
Omkostn.: Kr 100 600,-
Total ink omk.: Kr 4 070 600,-
Felleskostn.: Kr 930,- pr mnd
Selger: Monica Svensson Granli

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 79/79 kvm
Tomtstr.: 236 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 409, bnr. 514
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710250113

Velkommen til Nedre Møllenberg gate 19B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Nedre Møllenberg gate 19B - en 3-roms leilighet i første etasje i en tradisjonell bygård. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til matbutikker, spisesteder, busstopp og turstier, samt kort vei til kjøpesentre, togstasjon og treningssentre. Leiligheten har utgang fra stuen til en lun uteplass - perfekt for flotte sommerdager.

Verdt å merke seg:

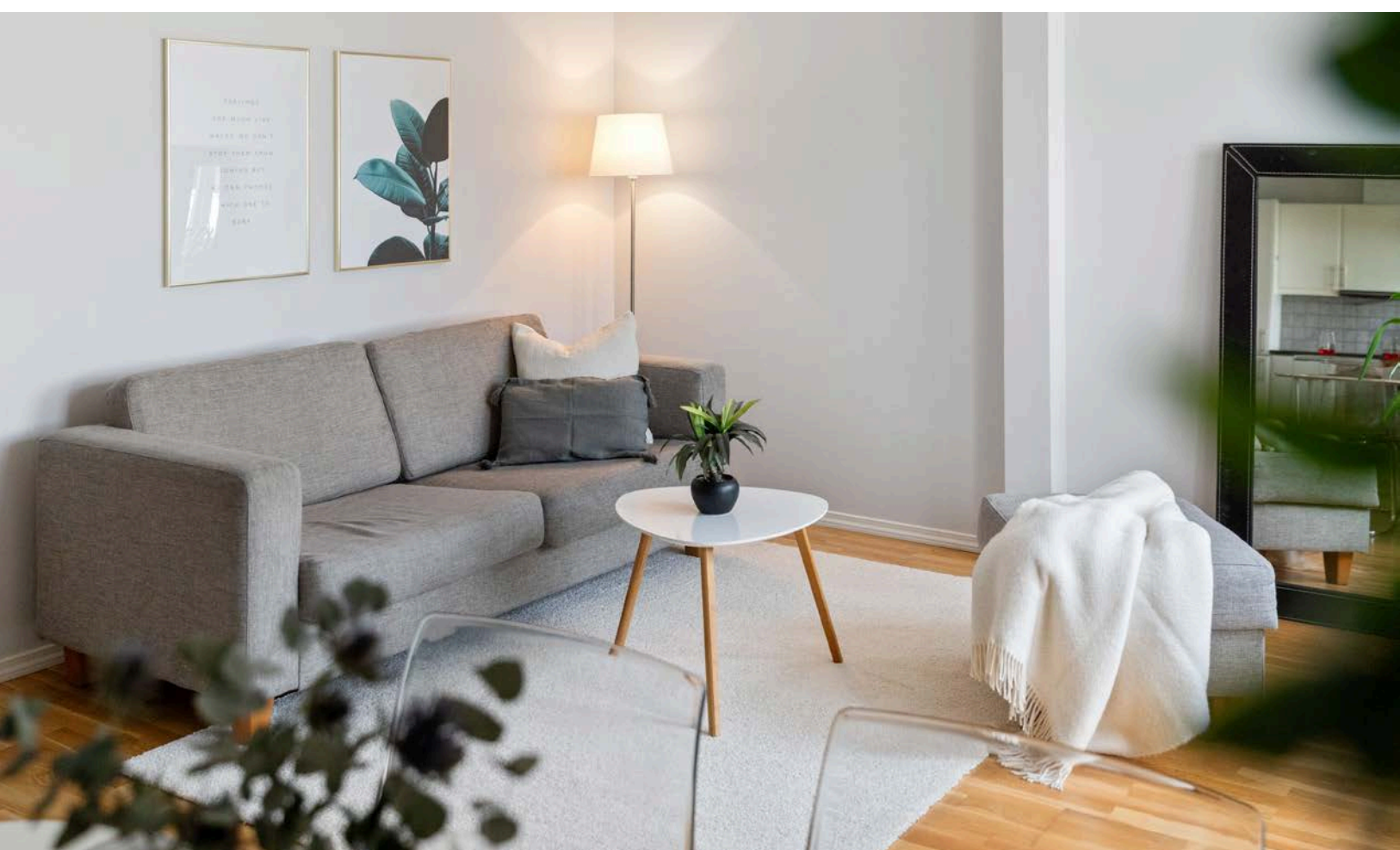
Særdeles attraktiv boområde
Nærhet til Nidelva og Festningsparken
Parkeringsmulighet
Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
God møbleringsfrihet i stue/kjøkken
Moderne og praktisk kjøkken
Helfliset og praktisk bad/wc
Opplegg for vaskemaskin på bad
Kort vei til Solsiden og Trondheim sentrum

Velkommen til visning!

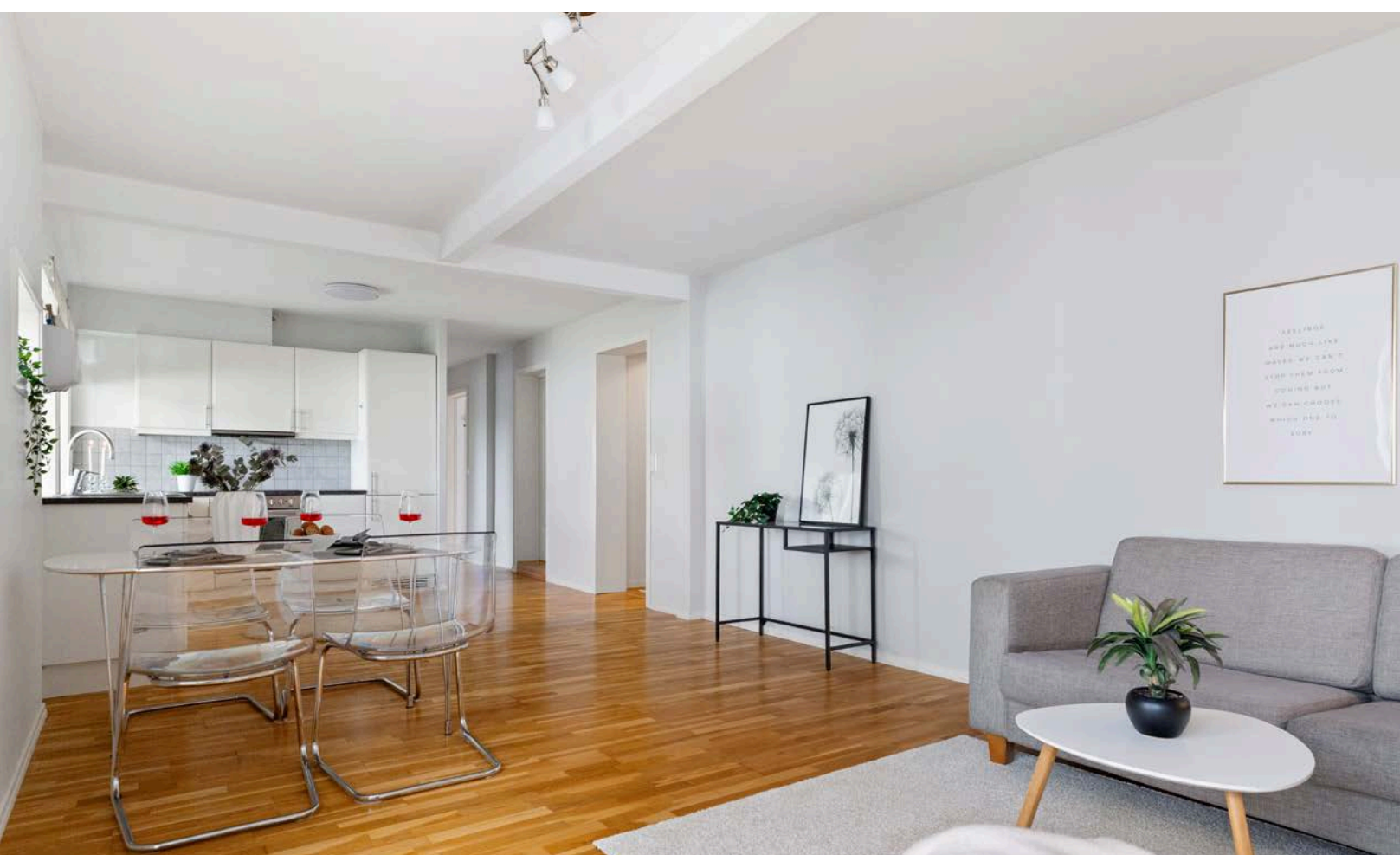


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	17
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Brannteknisk vurdering	62
Plantegning	66
Energiattest	67
Vedtekter	68
Seksjoneringstegninger	73
Ominnredning og fasadeendring	79
Reguleringskart	87
Reguleringsbestemmelser	91
Planoversikt	95
Hyblifiseringssone	96
Budskjema	104







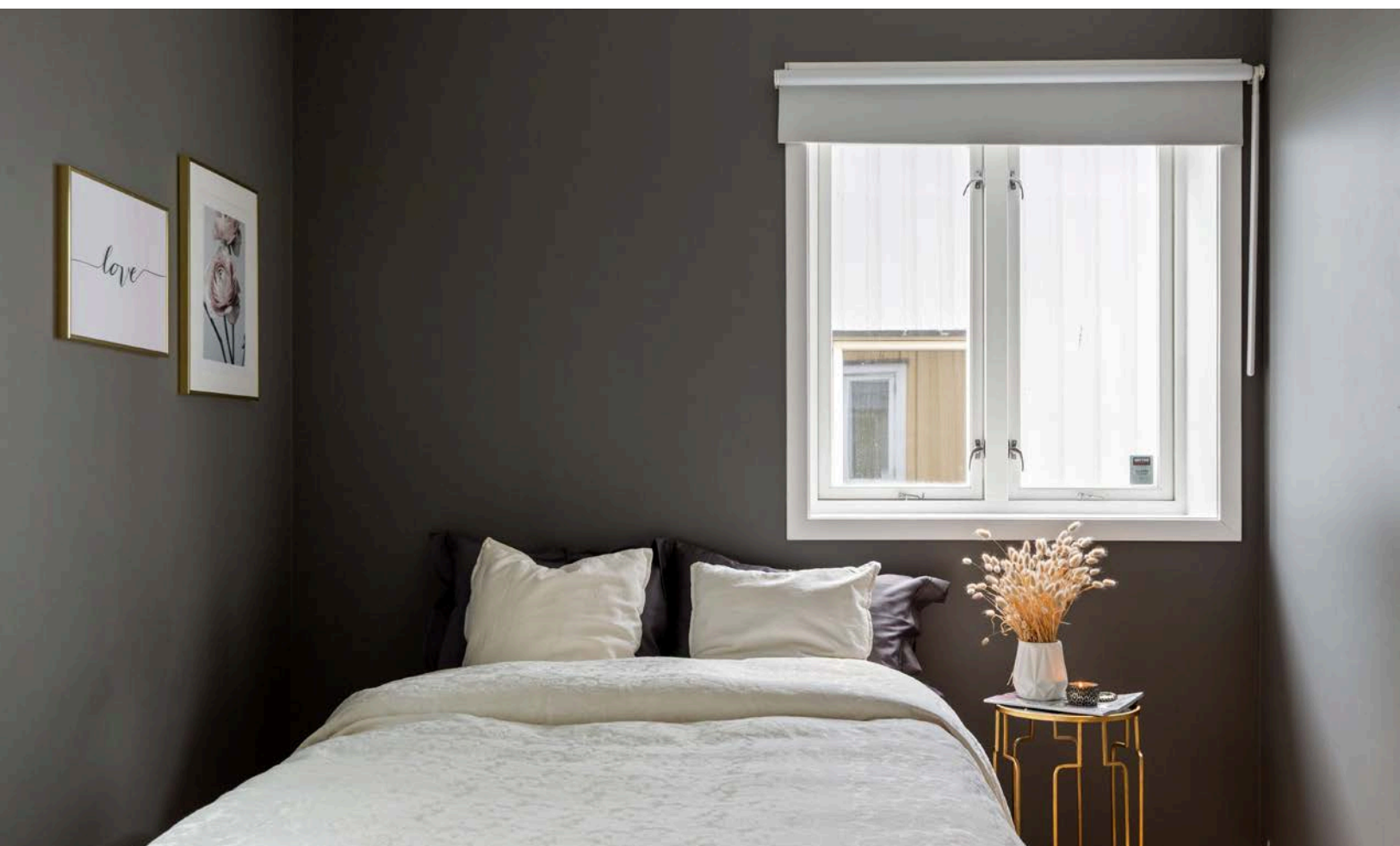


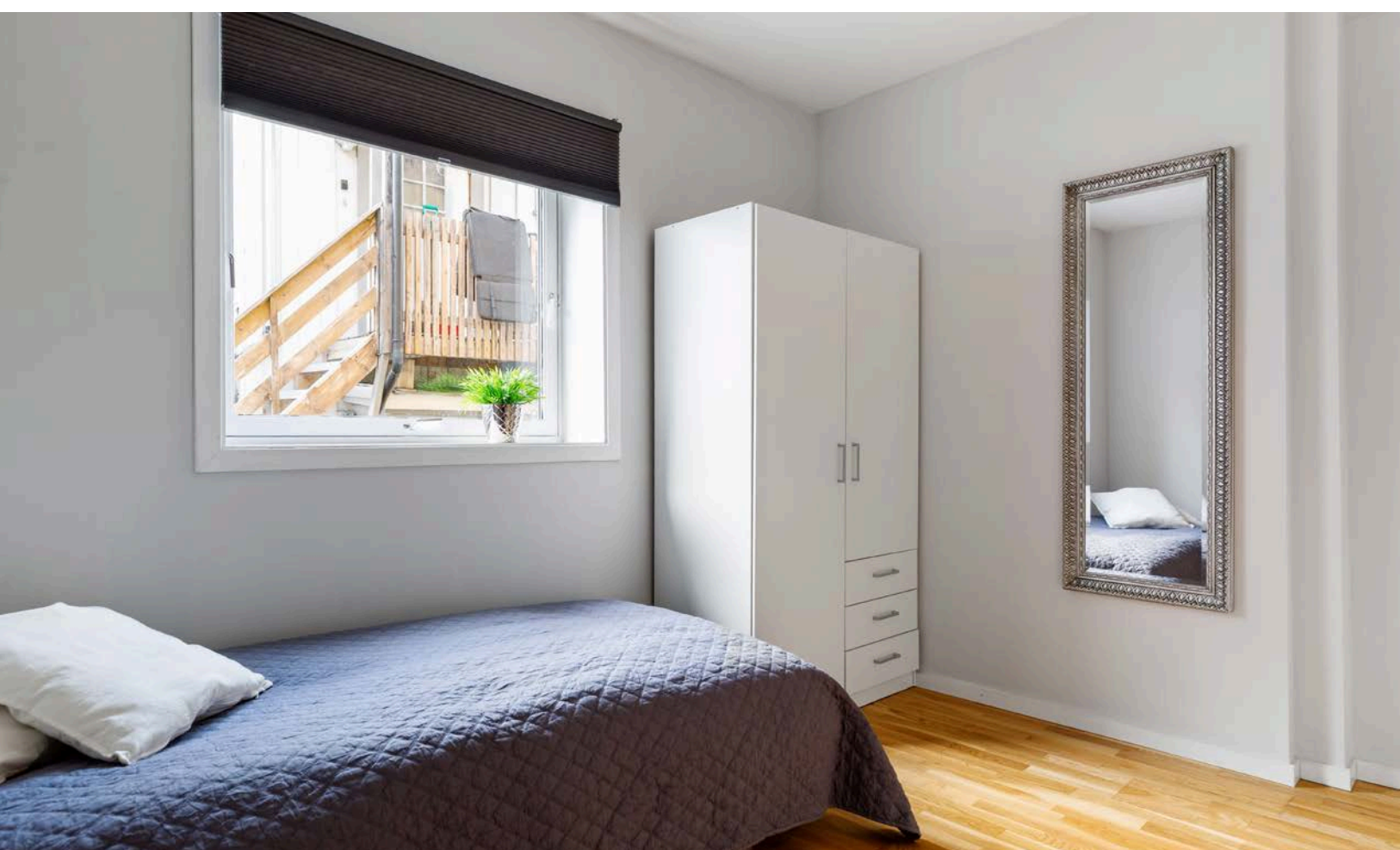


















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² - Entre, stue/kjøkken, gang, bad, to innvendige boder og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

236 m²

Beliggenhet

Møllenberg er et av Trondheims mest populære boområder - dette på grunn av nærhet til alle slags hverdagslige servicetilbud, enkel adkomst til diverse studesteder og kort vei til andre populære områder, som for eksempel, Bakklandet og Rosenborg.

I nærheten finner man Solsiden med alle sine servicetilbud: et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter, samt dagligvarebutikk, vinmonopol, apotek m.m. I tillegg byr Solsiden på et yrende folkeliv med en rekke populære uteplasser og diverse møteplasser/sittegrupper.

Møllenberg har flere dagligvarebutikker - som også er søndagsåpen - Bunnpris Bakklandet, Rema 1000 Rosenborg og Joker Møllenberg/Matkroken for å nevne noen. For den mer aktive og som er glad i å nyte dagene ute så er det kort vei til diverse parker og rekreasjonsområder: om det er å nyte solrike dager ved Festningsparken eller gå en tur langs Nidelva på Bakklandet. Trondheim sentrum med alle dens fasiliteter ligger også i gangavstand fra Møllenberg.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det gangavstand til Bispehaugen barneskole, Rosenborg

ungdomsskole og flere videregående skoler. Det er også kort vei til flere studiesteder som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne. Til de minste finnes det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Kongsgården og Møllenberg er de to nærmeste.

Fra leiligheten er det kort vei til Portalen som blant annet huser SiT treningssenter og søndagsåpen dagligvare. Det er ellers gode turmuligheter i havneområdet og kort vei til Småbergan, et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde.

Alternativt er det kort vei til Ladehammerkaia der du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi populære bade- og lekeplasser.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss, tog og flybuss. Nærmeste bussholdeplass er Bakkegata, og Trondheim sentralstasjon ligger ca. 800 meter fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Roger Stokke

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Roger Stokke opplyser om følgende byggemåte: Boligen er oppført i en trekonstruksjon over grunnmur som antas å være av betong med sparestein. Det antas at boligen er oppført over krypkjeller. Utvendige fasader består av stående panel. Taket er et valmtak som er tekket med takpanner av metall.

Sammendrag selgers egenerklæring

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse Endret inngang på bod.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og innbydende entré! Her møtes du av stilrent interiør med parkett på gulvet og malte overflater på veggene. Gangen gir et flott førsteinntrykk og har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

BAD

Pent flislagt bad med lyse veggflater og mørkt gulv i kontrast. Rommet er innredet med

vegghengt toalett, dusjkabinett og praktisk baderomsinnredning med heldekkende servant og overskap med speil. Et høyt plassert vindu bidrar med naturlig lys, og det er tilrettelagt for vaskemaskin.

STUE OG KJØKKEN

Lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkken – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og skaper en trivelig romfølelse. Stuen er møbleringsvennlig og gir direkte utgang til en skjermet uteplass.

Kjøkkenet har en praktisk L-form med hvite, slette fronter og mørk benkeplate. Fliser mellom benk og overskap gir et tidløst uttrykk. Hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin er integrert, og rommet har god skap- og benkeplass. En naturlig spiseplass binder kjøkken og stue sammen på en gjennomført måte.

SOVEROM

Boligen har to soverom i ulike størrelser og utforminger. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, med vindu som slipper inn godt med dagslys.

Det nest største soverommet passer utmerket som barnerom eller kontor, med rolig atmosfære og smart plassutnyttelse.

UTEPLASS

Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig og skjermet uteplass med liten treplatting og plass til bord og stoler – perfekt for morgenkaffen eller som en liten grønnoase midt i byen. Boligen ligger tilbaketrukket fra gateplan, med kort vei til nærbutikk og øvrige fasiliteter i nærområdet.

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:

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Grunnmuren er antatt oppført av betong med sparestein. Utvendig så er grunnmuren pusset/slemmet. Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmuren, noe som vurderes å skyldes setninger. Det anbefales å pusse igjen sprekken, slik at forholdet kan observeres over tid. Åpninger i grunnmur er også uheldig med tanke på fuktbelastning i krypkjeller. TG 2 er satt pga sprekker i grunnmur.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre gjenpussing av sprekken i grunnmuren for å hindre ytterligere oppsprekninger som følger av fuktinntrekk og frostspreng. Dette

vil også gjøre det mulig å observere eventuelle endringer i sprekkeene over tid og vurdere om de kan være et resultat av setninger i bygningens grunn og fundament.

KRYPKJELLER

Boligen er antatt oppført over en krypkjeller. Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som gjør det vanskelig å inspisere og vurdere tilstanden på konstruksjonen.

Krypkjellere anses som risikokonstruksjoner/særlig fuktutsatte konstruksjoner på grunn av flere faktorer, primært relatert til fuktproblematikk. En av hovedårsakene til dette er kondens og avdunsting av fukt fra grunnen. For full visshet om tilstand og byggemåte så må det etableres adkomst, eller foretas ytterligere undersøkelser med åpninger. TG 2 er satt på grunn av risikokonstruksjon uten adkomst.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere adkomst til krypkjeller/blindkjeller. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Felles gangterrasse i forbindelse med inngangsparti og boder er oppført i en trekonstruksjon. Konstruksjonen bærer preg av alder. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 1 meter og det er synlige skjevheter. TG 2 er satt pga alder og skjevheter. Selger har dokumentert med bilder etter befaring at det er foretatt mindre utbedringer på terrassen, blant annet overflatebehandling.

Anbefalt tiltak: Pga alder og skjevheter så må oppgraderinger påregnes i tiden som kommer.

VINDUER OG DØRER

Terrassedør er fra 1983. Etter befaring så har selger foretatt lokale utbedringer på dørbladene på ytterdør og terrassedør. På ytterdør så er det etablert metallbeslag i nedre del pga fuktskade/svelling, samt foretatt justeringer. Utvendig del av terrassedør er pusset og malt.

Utbedringene er ikke fysisk kontrollert av undertegnede, men dokumentert med bilder og video. Enkelte vinduer har passert over halvparten av normal forventet brukstid. Soveromsvindu ved inngangsparti har skade i utvendig omramming. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalt tiltak: Jevnlig overflatebehandling og justeringer etter behov.

YTTERVEGGER

Det var ikke mulig å kontrollere om det er etablert musesperrer bak kledningen. Yttervegger og kledning bærer tydelig preg av alder og slitasje. Enkelte partier viser behov for vedlikehold og utskifting, spesielt i nedre panelbord og skjøter hvor det er

registrert råteskader. Blekkbeslag langs inngangsparti heller innover mot vegg, slik at kledningen blir utsatt for fuktopptrekk. TG 2 er satt pga alder og slitasje. Anbefalt tiltak: Det anbefales en ytterligere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner i forbindelse med utskiftinger av råteskader i kledningen.

TAKTEKKING OG TAKRENNER

Det var ikke tilrettelagt for befaring av tak. Kontrollen ble foretatt fra bakkenivå. Takrenne mot sør-øst er montert lavere enn øvrige takrenner. Spillblikket er forlenget / skjøtet. Det er trolig foretatt lokale utskiftinger. Flere takplater viser tegn til avflassing av maling eller beskyttelsesbelegg. Det anbefales å vurdere tiltak som omfatter enten behandling eller utskifting av de berørte platene. TG 2 er satt pga avflassing. Anbefalt tiltak: Overflatebehandling anbefales. I den forbindelse så anbefales det en ekstra kontroll av taktekkingen.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Det ble registrert godt merkbar kuv på gulv ved stue / kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 10 mm. TG 2 er satt pga lokalt avvik over 10 mm innenfor 2 meter og begrenset kontroll. Som tidligere nevnt så er bjelkelaget oppført over krypkjeller uten adkomst. For videre omtale se punkt krypkjeller.

VENTILASJON

Kjøkken og bad har mekanisk avtrekk. Utover dette så har leiligheten naturlig ventilering via åpningsvinduer. Naturlig ventilering gir ikke tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. TG 2 er satt pga naturlig ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det er viktig med jevnlig lufting i oppholdsrommene for å opprettholde god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer.

VÅTROM – OVERFLATER

Etter en enkel nivellering så ble det registrert ca 1,5 cm fall fra topp membran ved dør til topp sluk. Dette er under minimumskravet som standarden setter for tilstrekkelig fall til sluk. Ingen skader ble registrert i overflater. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv har vært begrenset. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dør.

Anbefalt tiltak: Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv.

VÅTROM – MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid som følge av aldringsslitasje. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til

stede i tiden som kommer. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. Fortsatt bruk av kabinett anbefales. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalt tiltak: Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

VÅTROM – SANITÆRUTSTYR

Innebygget toalettsisterne er uten integrert lekkasjehåndtering. Eventuelle lekkasjer vil ikke bli ledet ut av konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringen. TG 2 er satt pga manglende lekkasjesikring.

Anbefalt tiltak: Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sistene må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseierne er ansvarlig for å tegne egen TV- og internettavtale.

Parkering

Det er to biloppstillingsplasser på eiendommen som er til felles bruk mellom sameierne. Det opplyses fra sameiets styreleder at det må avtales ut-/innkjøring med butikkeier i nr 17 da det ikke foreligger veirett. Som regel ingen parkerte biler i inngangspartiet mellom kl 16-08.00.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP327798952

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.

ERVERVSBEGRENSNING

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.

FORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at forsikringen som står i IF må overføres til ny eier ved kjøp av boligen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

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 3 970 000

Kommunale avgifter

Kr 22 032

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil

alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for desember 2024 på kr 1 836, endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 048 003

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 192 011

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

86/193

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer 45% av sameiets totale forsikringskostnad. Den prosentvise fordelingen kommer av leilighetens størrelse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 930

Sameiet

Sameienavn

Nedre Møllenberg gate 19

Organisasjonsnummer

925950505

Om sameiet

Sameiets navn er NEDRE MØLLENBERG GATE 19.

Boligsameiet omfatter 3 eierseksjoner, og er bygd i år 1954.

Eierseksjonen har følgende andeler:

- Seksjon 1 (Nedre Møllenberg 19b): 72 kvm
- Seksjon 2 (Nedre Møllenberg 19c): 41 kvm
- Seksjon 3 (Nedre Møllenberg 19d): 47 kvm

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.

Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Audun Steenberg Haugan

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 409, bruksnummer 514, seksjonsnummer 1 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

19.10.1954 - Dokumentnr: 5019 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2007 - Dokumentnr: 503125 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:496
Overført fra: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter i eiendommen.

GRUNNDATA

09.06.2008 - Dokumentnr: 466937 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/193

Ferdigattest/brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for ominnredning og fasadeendring datert 14.03.2008.

LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger i forbindelse med oppføring av bygget. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens planløsning er i samsvar med gitte tillatelser.

Megler har imidlertid kontrollerer dagens planløsning opp mot seksjoneringstegninger

og tegninger i forbindelse med ominnredning og fasadeendring. Av disse framgår det at leiligheten har et tilleggsareal i form av en utvendig bod. Den utvendige boden er i dag innlemmet i leilighetens areal ved at det er satt inn en dør mellom bod og entré. Videre er utvendig dør til boden erstattet med et vindu i tillegg til at boden er utvidet mot entreen. Det gjøres oppmerksom på at dette er et søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt og godkjent av kommunen. Kommunen kan vurdere ulolighetsoppfølging av forholdet.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift. Innlemming av utvendig bod har brutt brannskillet. Endringene er søknadspliktig. Det henvises for øvrig til brannteknisk notat fra TekØk AS Brannrådgiving v/ Geir Drangsholt datert 25.04.2025.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Opprinnelig utvendig bod, er uten godkjennelse innlemmet i leiligheten. Vegger er flyttet, og adkomsten er nå gjort innvendig, noe som har endret bygningens bruksareal. Det gjøres oppmerksom på at dette er søknadspliktige tiltak som det ikke er søkt om. Rombenevnelser er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013), og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelser. Videre ligger eiendommen i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

REGULERINGSPLANER

Eiendommen er også underlagt følgende reguleringsplaner:

PlanID: r0229

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

Vedtaksdato: 01.09.1986

PlanID: r0140x

Plannavn: Nedre Møllenberg gate 19, gnr. 409/212

Vedtaksdato: 08.10.1990

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssonen til Trondheim kommune, dette vil si at innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, 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 her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Adgang til utleie

KORTTIDSLEIE

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.

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

3 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 250 (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))

100 600 (Omkostninger totalt)

111 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 070 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 081 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 084 300 (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 100 600

Betalingsbetingelser

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

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr

5 990, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

14.06.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Nedre Møllenberg gate 19B - Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Bakkegata	4 min	0.3 km
Totalt 12 ulike linjer		
Trondheim S	13 min	1.1 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
St. Olavs gate	16 min	1.4 km
Linje 9		
Trondheim Værnes	30 min	

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	6 min	0.4 km
269 elever, 15 klasser		
Trondheim International School (1-10 kl.)	7 min	0.6 km
219 elever, 12 klasser		
Singsaker skole (1-7 kl.)	13 min	1 km
307 elever, 18 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	9 min	0.7 km
539 elever, 38 klasser		
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	24 min	1.9 km
549 elever, 27 klasser		
Bybroen videregående skole	8 min	0.7 km
210 elever		
Thora Storm videregående skole	10 min	0.9 km
1100 elever		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

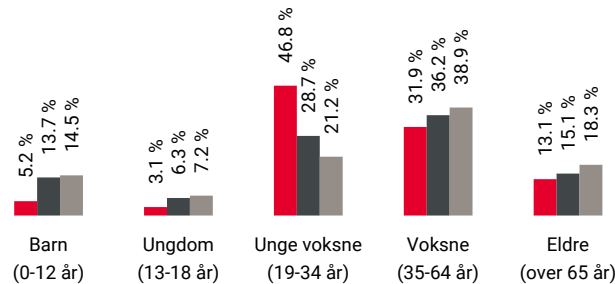
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Bakklandet/Møllenberg	2 163	1 544
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år)	3 min	0.2 km
61 barn		
Småbergan barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km
29 barn		
Rosenborg barnehage (1-5 år)	9 min	0.7 km
58 barn		

Dagligvare

Nærbutikken Møllenberg	0 min	0 km
PostNord, søndagsåpent		
Rema 1000 Bakklandet	4 min	0.3 km
Post i butikk, PostNord		



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. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

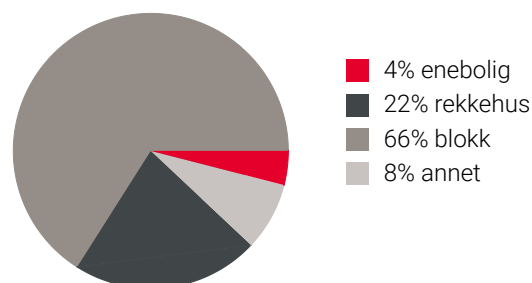
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 75/100

Sport

-  Bispehaugen skole -gymsal 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Rosenborghallen 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Fresh Fitness Trondheim sentrum 7 min 
-  TrenHer Fjordgata 9 min 

Boligmasse



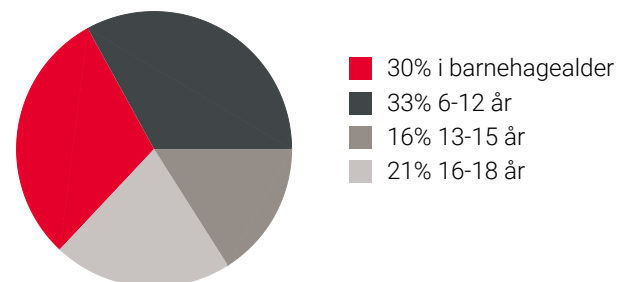
«Flott, rolig, landlig og sentralt!»
Sitat fra en lokalkjent



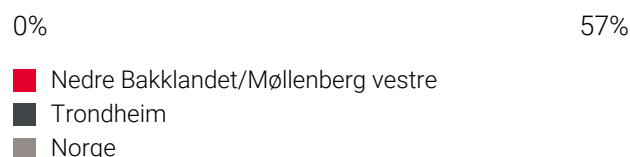
Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 9 min 
-  Vitusapotek Solsiden 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

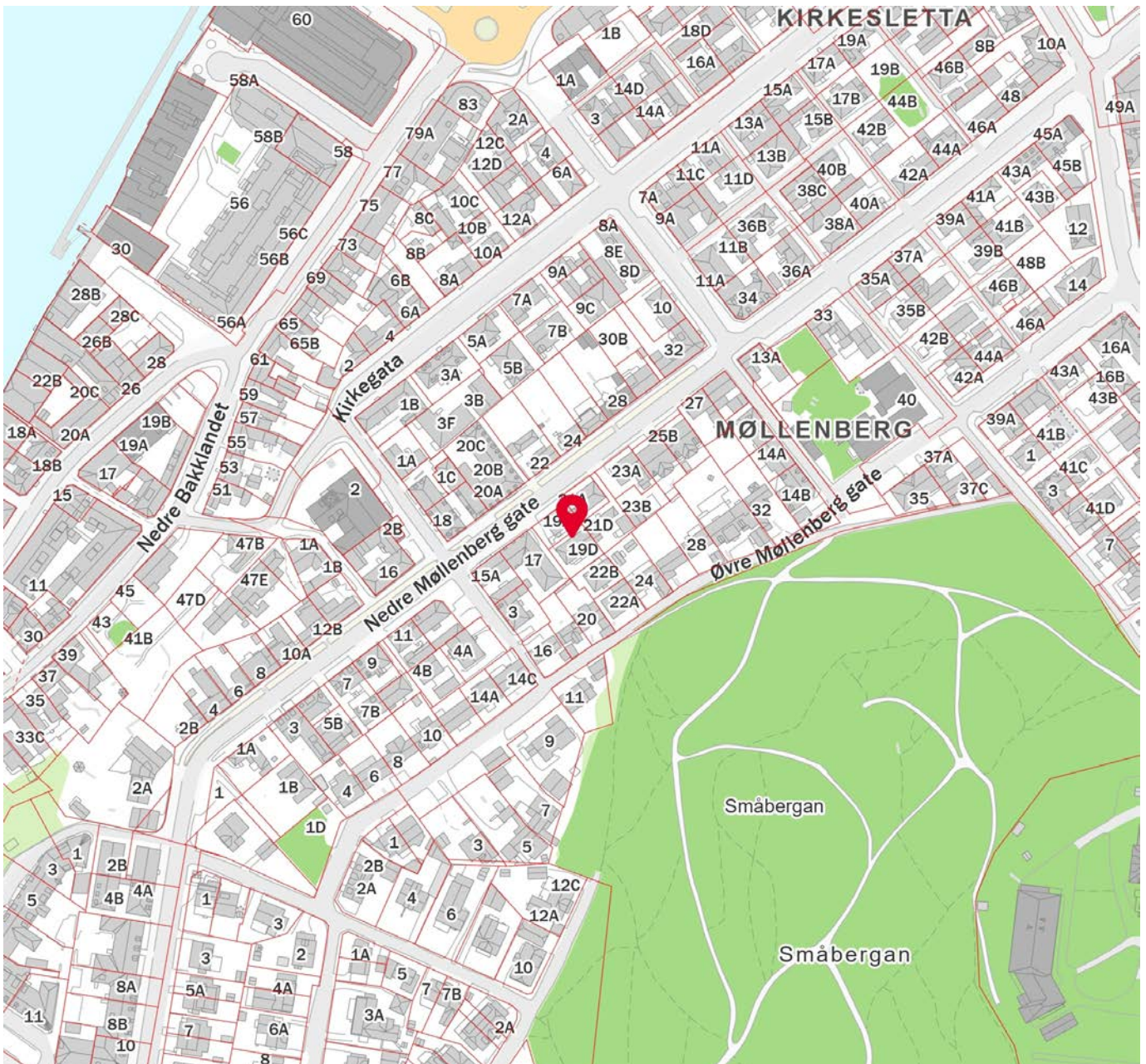
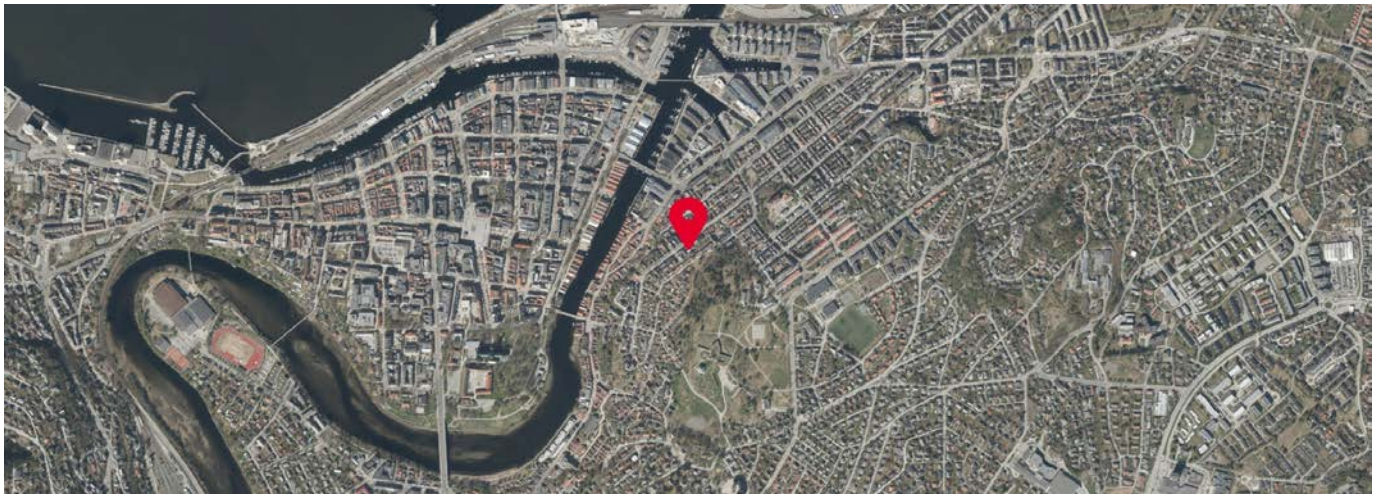


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250113	

Selger 1 navn
Monica Svensson Granli

Gateadresse	
Nedre Møllenberg gate 19B	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If forsikring

Polise/avtalnr.

SP0003277989

Document reference: 1710250113

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

- 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
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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 skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250113

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: 1710250113

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Granli	b71589a017b11a366adb479 c35d7e77d6f3c998b	09.05.2025 09:41:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250113

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nedre Møllenberg gate 19B 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 79 m²

BRA-i: 79 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

11

TG-3

0

TG-IU

1

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/29625>

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

Grunnmur og fundament: (Felles)

Oppsummering

Grunnmuren er antatt oppført av betong med sparestein. Utvendig så er grunnmuren pusset/slemmet. Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmuren, noe som vurderes å skyldes setninger. Det anbefales å pusse igjen sprekken, slik at forholdet kan observeres over tid. Åpninger i grunnmur er også uheldig med tanke på fuktbelastning i krypkjeller. TG 2 er satt pga sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre gjenpusning av sprekken i grunnmuren for å hindre ytterligere oppsprekninger som følger av fuktinntrekk og frostspreng. Dette vil også gjøre det mulig å observere eventuelle endringer i sprekken over tid og vurdere om de kan være et resultat av setninger i bygningens grunn og fundament.

Krypkjeller: (Felles)

Oppsummering

Boligen er antatt oppført over en krypkjeller. Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som gjør det vanskelig å inspisere og vurdere tilstanden på konstruksjonen. Krypkjellere anses som risikokonstruksjoner/særlig fuktutsatte konstruksjoner på grunn av flere faktorer, primært relatert til fuktproblematikk. En av hovedårsakene til dette er kondens og avdunsting av fukt fra grunnen. For full visshet om tilstand og byggemåte så må det etableres adkomst, eller foretas ytterligere undersøkelser med åpninger. TG 2 er satt på grunn av risikokonstruksjon uten adkomst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere adkomst til krypkjeller/blindkjeller. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

Balkong, terrasse, platting: (Felles)

Oppsummering

Felles gangterrasse i forbindelse med inngangsparti og boder er oppført i en trekonstruksjon. Konstruksjonen bærer preg av alder. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 1 meter og det er synlige skjevheter. TG 2 er satt pga alder og skjevheter. Selger har dokumentert med bilder etter befaring at det er foretatt mindre utbedringer på terrassen, blant annet overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Pga alder og skjevheter så må oppgraderinger påregnes i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Terrassedør er fra 1983. Etter befaring så har selger foretatt lokale utbedringer på dørbladene på ytterdør og terrassedør. På ytterdør så er det etablert metallbeslag i nedre del pga fuktskade/svelling, samt foretatt justeringer. Utvendig del av terrassedør er pusset og malt. Utbedringene er ikke fysisk kontrollert av undertegnede, men dokumentert med bilder og video. Enkelte vinduer har passert over halvparten av normal forventet brukstid. Soveromsvindu ved inngangsparti har skade i utvendig omramming. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling og justeringer etter behov.

Yttervegger: (Felles)

Oppsummering

Det var ikke mulig å kontrollere om det er etablert musesperrer bak kledningen. Yttervegger og kledning bærer tydelig preg av alder og slitasje. Enkelte partier viser behov for vedlikehold og utskifting, spesielt i nedre panelbord og skjøter hvor det er registrert råteskader. Blekkbeslag langs inngangsparti heller innover mot vegg, slik at kledningen blir utsatt for fuktopptrekk. TG 2 er satt pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontraoll av bakenforliggende konstruksjoner i forbindelse med utskiftinger av råteskader i kledningen.

Taktekking: Taktekking og takrenner (Felles)

Oppsummering

Det var ikke tilrettelagt for befarings av tak. Kontrollen ble foretatt fra bakkenivå. Takrenne mot sør-øst er montert lavere enn øvrige takrenner. Spillblikket er forlenget / skjøtet. Det er trolig foretatt lokale utskiftninger.

Flere takplater viser tegn til avflassing av maling eller beskyttelsesbelegg. Det anbefales å vurdere tiltak som omfatter enten behandling eller utskifting av de berørte platene. TG 2 er satt pga avflassing.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales. I den forbindelse så anbefales det en ekstra kontroll av taktekkningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble registrert godt merkbar kuv på gulv ved stue / kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 10mm. TG 2 er satt pga lokalt avvik over 10mm innenfor 2 meter og begrenset kontroll. Som tidligere nevnt så er bjelkelaget oppført over krypkjeller uten adkomst. For videre omtale se punkt krypkjeller.

Ventilasjon

Oppsummering

Kjøkken og bad har mekanisk avtrekk. Utover dette så har leiligheten naturlig ventilering via åpningsvinduer. Naturlig ventilering gir ikke tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. TG 2 er satt pga naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det er viktig med jevnlig lufting i oppholdsrommene for å opprettholde god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering så ble det registrert ca 1,5 cm fall fra topp membran ved dør til topp sluk. Dette er under minimumskravet som standarden setter for tilstrekkelig fall til sluk. Ingen skader ble registrert i overflater. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv har vært begrenset. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid som følge av aldringsslitasje. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. Fortsatt bruk av kabinett anbefales. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innebygget toalettsisterne er uten integrert lekkasjehåndtering. Eventuelle lekkasjer vil ikke bli ledet ut av konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringen. TG 2 er satt pga manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterner må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: (Felles)

Oppsummering

Det er uklart om det er etablert drenering og fuktsikring rundt boligen, da krypkjelleren ikke har adgang for inspeksjon. På grunn av manglende tilgang til krypkjelleren, lar det seg ikke kontrollere om nødvendige tiltak er utført for å sikre god drenering og hindre fuktproblemer. Det anbefales at adgang til krypkjelleren vurderes, slik at en grundig inspeksjon kan gjennomføres og eventuelle drenerings- og fuktsikringsbehov kan identifiseres og utbedres. Det anmerkes at terrenget heller stedvis inn mot grunnmuren. TGIU er satt pga manglende kontroll av bygningsdelen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Opprinnelig utvendig bod er i dag innlemmet i innvendig areal.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Endringene er ikke omsøkt til kommunen. For videre omtale se punkt "kommentarer til areal".

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Innlemming av utvendig bod har brutt brannskillet. Endringene er søknadspliktig. Det henvises for øvrig til brannteknisk notat fra TekØk AS Brannrådgiving v/ Geir Drangsholt datert 25.04.2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Monica Svensson Granli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke** Telefon: **91848248**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **roger.stokke@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Taksmann/byggmester

Egne premisser:

Leiligheten ligger i en bygg som består av flere leiligheter. Det er ikke foretatt besiktigelse i noen av de andre leilighetene. Vurdering av takkonstruksjonen er ikke foretatt, da dette krever adkomst via leiligheter i 2 etasje. Boligen er sannsynlig oppført over krypkjeller, men det er ingen adkomst til arealet under boligen/krypkjelleren.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 19B, 7014 Trondheim**
Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **409** Bruksnr: **514** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1954 - Kilde: Matrikkel**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført i en trekonstruksjon over grunnmur som antas å være av betong med sparestein. Det antas at boligen er oppført over krypkjeller. Utvendige fasader består av stående panel. Taket er et valmtak som er tekket med takpanner av metall.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Fra kommunalt arkiv: Ominnredning og fasadeendring.	Nei

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.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79	0	0	0
Totalt m²	79	79	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	70	9	Entre, stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom.	2 innvendige boder.
Totalt m²	79	70	9		

Kommentar til arealberegning

Opprinnelig utvendig bod, er uten godkjenning innlemmet i leiligheten. Vegger er flyttet, og adkomsten er nå gjort innvendig, noe som har endret bygningens bruksareal. Det gjøres oppmerksom på at dette er søknadspliktige tiltak som det ikke er søkt om. Rombenevnelsen er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: (Felles)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Det er uklart om det er etablert drenering og fuktsikring rundt boligen, da krypkjelleren ikke har adgang for inspeksjon. På grunn av manglende tilgang til krypkjelleren, lar det seg ikke kontrollere om nødvendige tiltak er utført for å sikre god drenering og hindre fuktproblemer. Det anbefales at adgang til krypkjelleren vurderes, slik at en grundig inspeksjon kan gjennomføres og eventuelle drenerings- og fuktsikringsbehov kan identifiseres og utbedres. Det anmerkes at terrenget heller stedvis inn mot grunnmuren. TGIU er satt pga manglende kontroll av bygningsdelen.

6.2 Grunnmur og fundament: (Felles)

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren er antatt oppført av betong med sparestein. Utvendig så er grunnmuren pusset/slemmet. Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmuren, noe som vurderes å skyldes setninger. Det anbefales å pusse igjen sprekken, slik at forholdet kan observeres over tid. Åpninger i grunnmur er også uheldig med tanke på fuktbelastning i krypkjeller. TG 2 er satt pga sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre gjenpussing av sprekken i grunnmuren for å hindre ytterligere oppsprekninger som følger av fuktinntrekk og frostspreng. Dette vil også gjøre det mulig å observere eventuelle endringer i sprekken over tid og vurdere om de kan være et resultat av setninger i bygningens grunn og fundament.

6.3 Krypkjeller: (Felles)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Boligen er antatt oppført over en krypkjeller. Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adgang, noe som gjør det vanskelig å inspisere og vurdere tilstanden på konstruksjonen. Krypkjellerer anses som risikokonstruksjoner/særlig fuktutsatte konstruksjoner på grunn av flere faktorer, primært relatert til fuktproblematikk. En av hovedårsakene til dette er kondens og avdunsting av fukt fra grunnen. For full visshet om tilstand og byggemåte så må det etableres adgang, eller foretas ytterligere undersøkelser med åpninger. TG 2 er satt på grunn av risikokonstruksjon uten adgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere adkomst til krypkjeller/blindkjeller. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.4 Balkong, terrasse, platting: (Felles)

Type	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Felles gangterrasse i forbindelse med inngangsparti og boder er oppført i en trekonstruksjon. Konstruksjonen bærer preg av alder. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 1 meter og det er synlige skjevheter. TG 2 er satt pga alder og skjevheter. Selger har dokumentert med bilder etter befaring at det er foretatt mindre utbedringer på terrassen, blant annet overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder og skjevheter så må oppgraderinger påregnes i tiden som kommer.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer i hovedsak med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/dører har variabel alder, 2008 og 1983.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Terrassedør er fra 1983. Etter befaring så har selger foretatt lokale utbedringer på dørbladene på ytterdør og terrassedør. På ytterdør så er det etablert metallbeslag i nedre del pga fuktskade/svelling, samt foretatt justeringer. Utvendig del av terrassedør er pusset og malt. Utbedringene er ikke fysisk kontrollert av undertegnede, men dokumentert med bilder og video. Enkelte vinduer har passert over halvparten av normal forventet brukstid. Soveromsvindu ved inngangsparti har skade i utvendig omramming. TG 2 er satt pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig overflatebehandling og justeringer etter behov.	

6.6 Yttervegger: (Felles)

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det var ikke mulig å kontrollere om det er etablert musesperrer bak kledningen. Yttervegger og kledning bærer tydelig preg av alder og slitasje. Enkelte partier viser behov for vedlikehold og utskifting, spesielt i nedre panelbord og skjøter hvor det er registrert råteskader. Blekkbeslag langs inngangsparti heller innover mot vegg, slik at kledningen blir utsatt for fuktopptrekk. TG 2 er satt pga alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontraoll av bakenforliggende konstruksjoner i forbindelse med utskiftings av råteskader i kledningen.	

6.7 Taktekking: Taktekking og takrenner (Felles)

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på tekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
Det var ikke tilrettelagt for befaring av tak. Kontrollen ble foretatt fra bakkenivå. Takrenne mot sør-øst er montert lavere enn øvrige takrenner. Spillblikket er forlenget / skjøtet. Det er trolig foretatt lokale utskiftinger. Flere takplater viser tegn til avflassing av maling eller beskyttelsesbelegg. Det anbefales å vurdere tiltak som omfatter enten behandling eller utskifting av de berørte platene. TG 2 er satt pga avflassing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales. I den forbindelse så anbefales det en ekstra kontroll av taktekkingen.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det ble registrert godt merkbar kuv på gulv ved stue / kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 10mm. TG 2 er satt pga lokalt avvik over 10mm innenfor 2 meter og begrenset kontroll. Som tidligere nevnt så er bjelkelaget oppført over krypkjeller uten adkomst. For videre omtale se punkt krypkjeller.	

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredningen er antatt fra oppgraderingsår 2008. Det ble registrert fuktmerker på gulv (TG 2). Årsak er ukjent. Innredningen fremstår i funksjonell stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel funksjonstest.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Opprinnelig utvendig bod er i dag innlemmet i innvendig areal.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Ja

Innlemming av utvendig bod har brutt brannskillet. Endringene er søknadspliktig. Det henvises for øvrig til brannteknisk notat fra TekØk AS Brannrådgiving v/ Geir Drangsholt datert 25.04.2025.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Endringene er ikke omsøkt til kommunen. For videre omtale se punkt "kommentarer til areal".

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

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i leiligheten er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er fra 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Ingen lekkasjer ble registrert på befaringsdagen.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2008.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør system). Det ble ikke påvist rørfordelerskap i leiligheten. Det er ukjent hvor sammenkoblingene er. Stoppekran er plassert i luke i himling på soverom. Det anmerkes at det ikke er tettehylser mellom vannrør og varerør på kjøkken, noe som anbefales utbedret. Ingen skader ble registrert. Rørfordelerkoblinger er ikke besiktiget, og det er ukjent om dette er etablert. TG 1 er satt på synlige deler av vannrør.	

6.13 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?	Ja
I 2017 ble bereder flyttet til bad.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. Ingen avvik ble registrert opp i mot retningslinjer for enkel vurdering av anlegget. For full visshet om tilstand av anlegget så det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer i NS 3600.	

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
143 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Kjøkken og bad har mekanisk avtrekk. Utover dette så har leiligheten naturlig ventilering via åpningsvinduer. Naturlig ventilering gir ikke tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. TG 2 er satt pga naturlig ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig med jevnlig lufting i oppholdsrommene for å opprettholde god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer.	

6.16 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2008.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Etter en enkel nivellering så ble det registrert ca 1,5 cm fall fra topp membran ved dør til topp sluk. Dette er under minimumskravet som standarden setter for tilstrekkelig fall til sluk. Ingen skader ble registrert i overflater. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv har vært begrenset. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Pga dusjkabinettets plassering så ble kontrollen av sluket begrenset.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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
En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid som følge av aldringsslitasje. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. Fortsatt bruk av kabinett anbefales. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant i skap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innebygget toalettsisterner er uten integrert lekkasjehåndtering. Eventuelle lekkasjer vil ikke bli ledet ut av konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringen. TG 2 er satt pga manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sisterner må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.	

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen fungerte etter en enkel test på befaringen. Vifta er antatt fra 2008, og har passert normal forventet levetid (ikke hensyntatt i tilstandsgrad).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-0

Ingen symptomer på skader ble registrert ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.17 Øvrig: Innlemmet bod

Beskrivelse

Som tidligere nevnt så er opprinnelig utvendig bod innlemmet i leiligheten. Vegger er flyttet, og adkomsten er nå gjort innvendig, noe som har endret bygningens bruksareal. Videre så er det brudd i brannskillet. Det er synlig oppsprekninger i vegger og tak der veggene er flyttet. Undertegnede har ikke kontrollert om det er gjort inngrep i bærende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at endringene er søknadspliktige tiltak, og forholdet er ikke byggemeldt og godkjent.

6.18 Rom under terreng: Kryp kjeller/blindkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Notat



Prosjekt: **Nedre Møllenberggt 19B**

Utarbeidet av:

Sak: **Brannteknisk notat**

Geir Drangsholt

Gradering: Internt

Oppdragsnr.: 2025-0031

Åsvangveien 38
N-7048 TRONDHEIM

Tlf.: +47 73 94 48 71

Mob: +47 95 97 79 91

Faks: +47 73 93 83 97

Dato: 25.04.2025

Primært til: Monica Granli

Kopi til:

Brannteknisk vurdering knyttet til endring av brannskiller i tilknytning til bodareal tiliggende leiligheten i 1. etg i Nedre Møllenberggate 19B, rev a

1.0 Innledning

TekØk AS har på forespørsel fra Monica Gran (eier av 1. etg i Nedre Møllenberggate 19B) foretatt en befaringsav leiligheten i 1. etg i Nedre Møllenberggate 19B for å vurdere hvilke tiltak som kreves for å innlemme boden i boarealet i leiligheten.



Bilde nr. 1.1.: Inngang til leiligheten i 1. etg



Bilde nr. 1.2.: Dører og vindu til tre boder

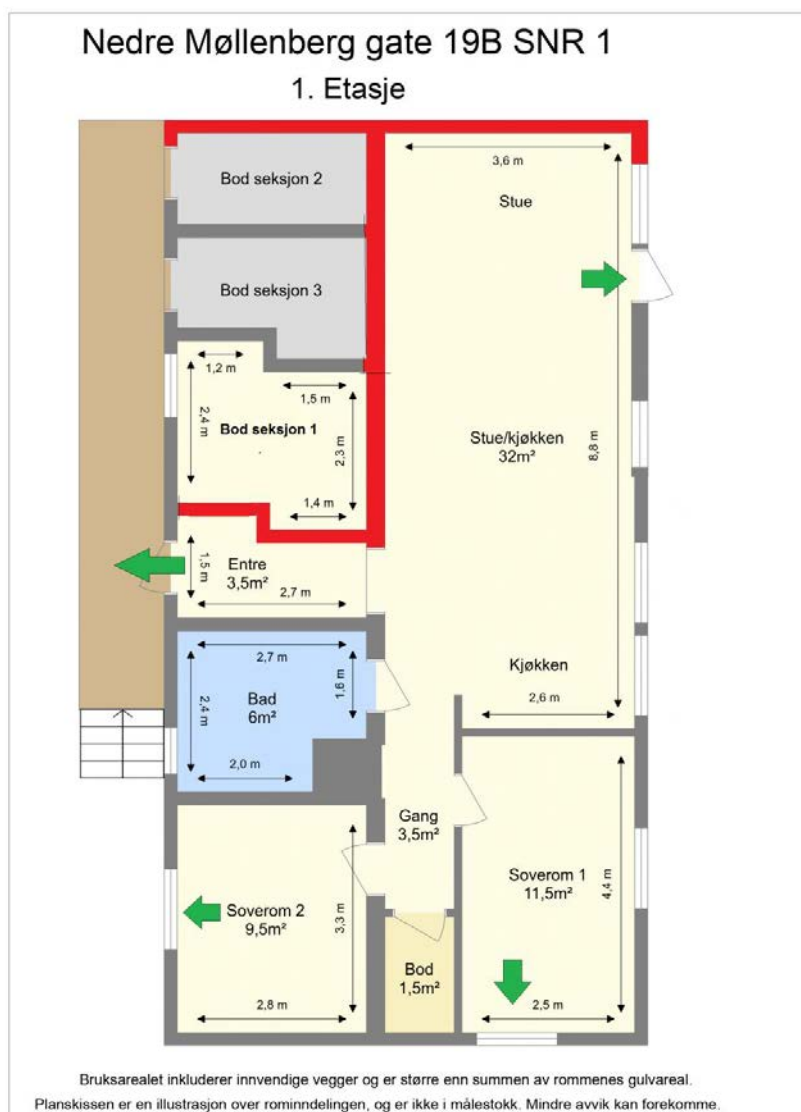
Tiltakshaver (eier) av leiligheten i 1. etg (Seksjon 1) har skilt ut leilighetens utvendige bod (Seksjon 1) fra naboens bod (boden tilhørende Seksjon 3). I den forbindelse har tiltakshaver etablert en ny branncellebegrensende skillekonstruksjon mellom boden tilhørende Seksjon 1 og boden tilhørende Seksjon 3. Ny branncellebegrensende skillekonstruksjon er etablert med to lag normalgips og skillekonstruksjonen er fylt med ubrennbar isolasjon. I tillegg så er de øvrige skillekonstruksjonene i boden oppgradert med ubrennbar isolasjon i veggene belagt med to lag gips.

2.0 Beskrivelse av de foreslåtte og gjennomførte endringene

Leiligheten tilhørende Seksjon 1 i 1. etg er i utgangspunktet i følge tiltakshaver skilt ut som en egen branncelle i forhold til overliggende etasje. De tre bodene var opprinnelig samlet i en felles branncelle i 1. etg. De tre bodene hadde i utgangspunktet alle adkomster fra utsiden. Bodene tilhørende Seksjon 1 hadde

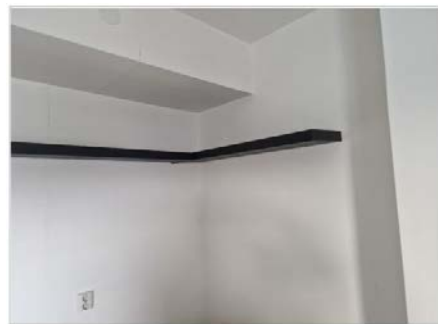
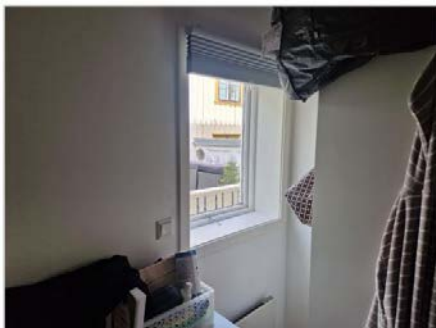
opprinnelig ikke tilkomst fra innsiden av leiligheten til Seksjon 1 (se Figur nr. 2.1). Bygget er klassifisert i Risikoklasse 4 (bolig) der ytelsesnivået skal tilfredsstille kravene til Brannklasse 2 (3-4 tellende etasjer). Det betyr i praksis at de branncellebegrensende skillekonstruksjonene i bygget (vertikale og horisontale) skal utføres med brannmotstand EI60 (f. eks i praksis 2 lag standardgips, eller ett lag branngips og ett lag standardgips på vegger og i himling).

I tilstandsrapporten for leiligheten utarbeidet av foretaket Takst Forum Trøndelag, er det listet opp fem forhold som har tilstandsgrad mindre eller moderat (TG-1), tretten forhold som har tilstandsgrad TG-2 og ett forhold som ikke er undersøkt (ukjent tilstand). I tillegg til dette er det pekt på lovligheten av å innlemme den utvendige boden i innvendig areal og benytte dette som et soverom (soverom 3) uten at forholdet er omsøkt. I dette notatet er det ikke vurdert de juridiske aspektene rundt dette forholdet, kun det brannfaglige.

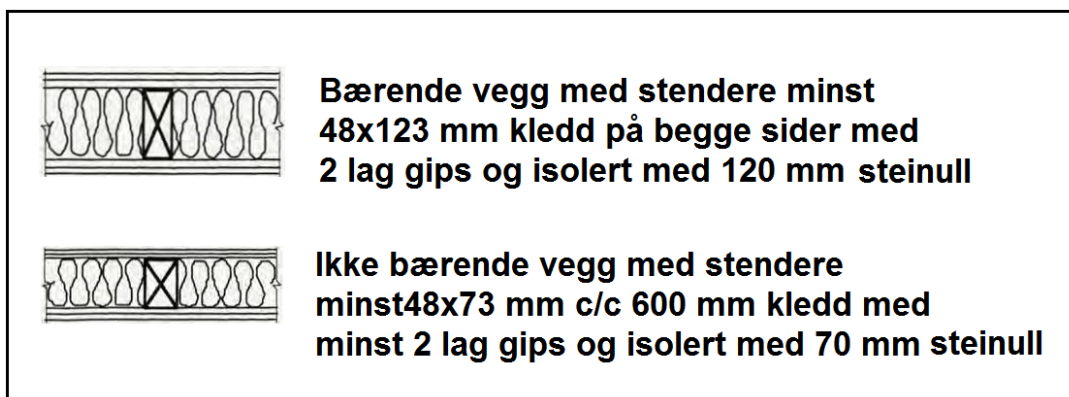


Figur 2.1.: Opprinnelig branncelleinndeling mellom bodarealet og leilighet i 1. etg

På befaringstidspunktet ble det registrert at døra ut fra boden til Seksjon 1 var erstattet med et vindu (100x60, bxh), samt at det var etablert ei dør mellom boden og leiligheten (se Figur nr. 2.2). Vegger og tak i boden er kledd med to lag gips i følge tiltakshaver (se Bilde nr. 2.1-2.2). Det betyr at skillekonstruksjonene mellom boden til Seksjon 1 brannteknisk er skilt fra de andre to bodene og overliggende etasje. For å oppnå en brannmotstand tilsvarende EI60 kan veggene bygges opp som vist i Figur nr. 2.3.

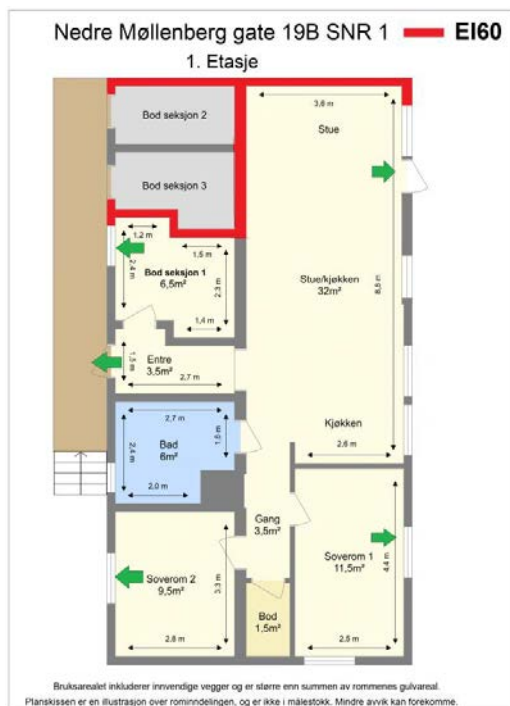


Bilde nr. 2.1.: Vindu i boden der det tidligere var dør Bilde nr. 2.2.: Gipskledning på vegg/i himling

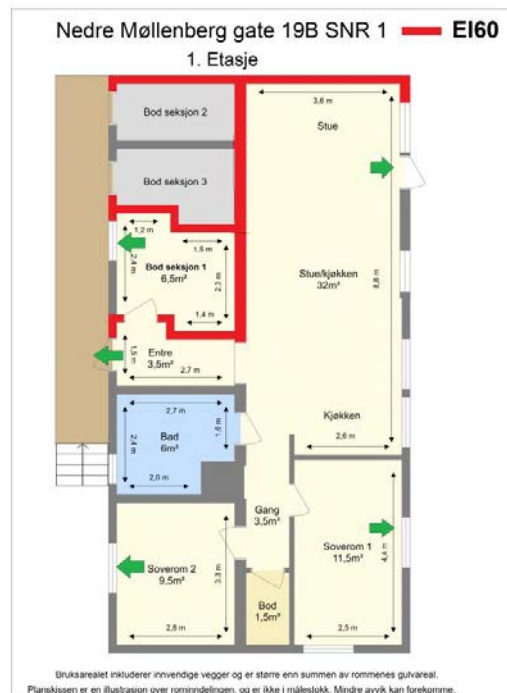


Figur nr. 2.3.: Alternativ oppbygging av en vertikal skillekonstruksjon med brannmotstand EI60

Siden de eksisterende veggene mellom leiligheten og boden til Seksjon 1 i utgangspunktet er oppført som en branncellebegrensende skillekonstruksjon (se Figur 2.4), så ville en dør med brannmotstand EI₂60S_a mellom bod og leilighet bidratt til en enda bedre løsning enn den opprinnelige situasjonen, der boden var i samme branncelle som bodene til de andre to seksjonene i bygget.



Figur nr. 2.2.: Brannskillene til Seksjon 1



Figur nr. 2.4.: Dagens oppbygging av brannskiller

3.0 Oppsummering

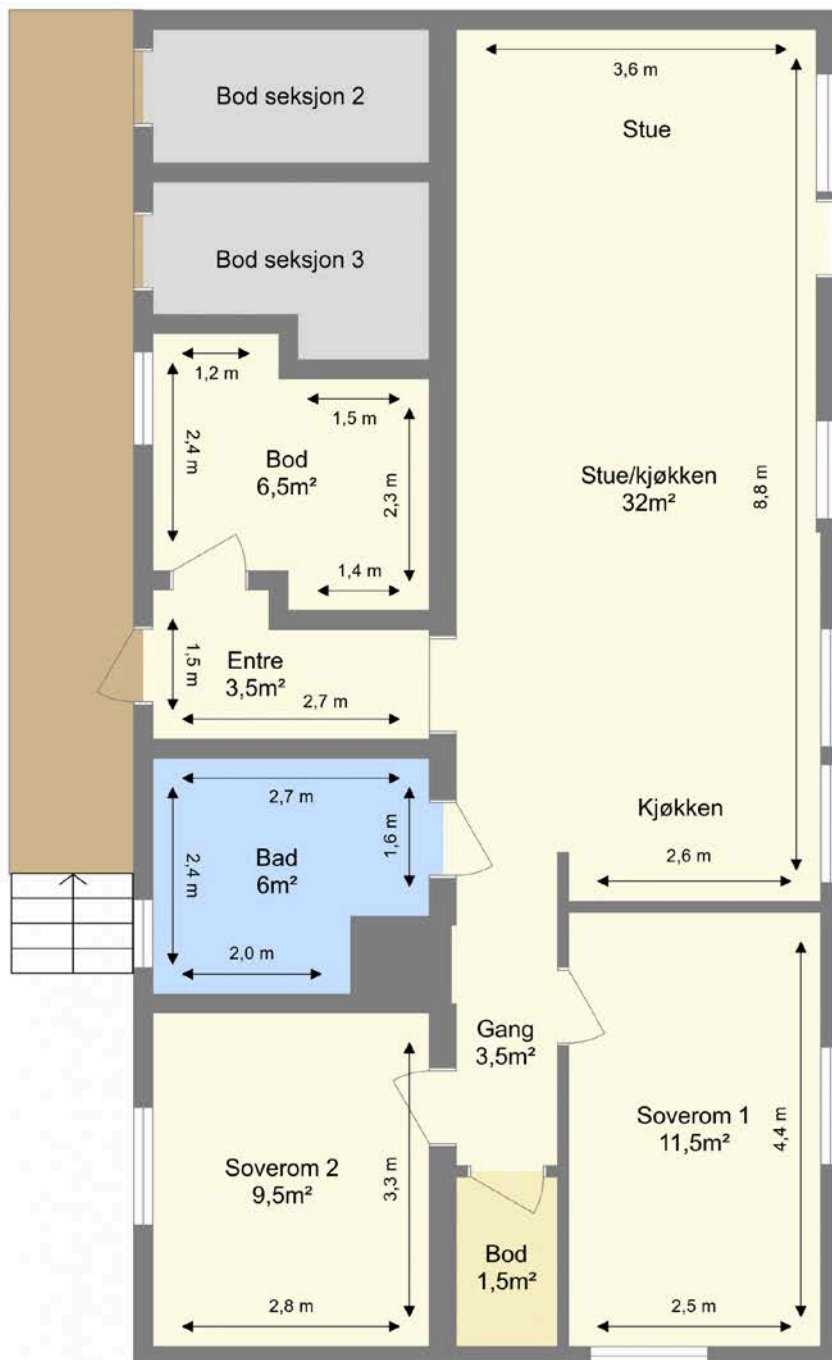
Hvorvidt egen bod er integrert brannteknisk i egen boenhet, eller om boden er skilt ut som en separat branncelle, er en likeverdig løsning iht Teknisk forskrift med Veiledning. Det er ikke krav til at egen bod skal skilles ut som en separat branncelle i forhold til egen boenhet. Ved å oppgradere skillekonstruksjonene rundt egen bod mot annen eiers bod og boenhet (annen seksjon) til en branncellebegrensende skillekonstruksjon (vertikalt og horisontalt), så er det ikke lenger behov for å opprettholde et brannteknisk skille mellom egen bod og egen leilighet forutsatt at de branntekniske skillekonstruksjonene tilfredsstiller det ytelsesnivået som følger byggets brannklasse. Når et brannskille flyttes slik at en bod blir integrert i leiligheten, så må det vurderes hvorvidt brannvarslingsanlegget må justeres slik at også boden detekteres.

Endringer i brannskillende konstruksjoner i byggverk er søknadspliktige tiltak. Så lenge boden opprettholdes som et bodareal etter at det er integrert i leiligheten, så stilles det ingen krav til lysinnslipp fra vindu i fasaden. Det gjør at en eventuell søknad om kun en flytting av det branntekniske skille for å integrere boden inn i leiligheten ikke representerer en bruksendring av arealene i bygget.

Dersom bodarealet i tillegg skal omsøkes til boareal (soverom, arbeidsrom, etc), så representerer det en bruksendring som må tas med i det tiltaket som omsøkes. En slik bruksendring vil kreve at det etableres et åpningsbart vindu i rommet med minimums åpningsstørrelse på 50x60 cm (bxh) der b+h>1,5 meter. I dette tilfellet er den utvendige døra inn til boden erstattet med et vindu som har en åpningsstørrelse som tilfredsstiller dette ytelsesnivået. Hvorvidt en endring av dør til vindu anses som en fasadeendring må vurderes av en fagperson (arkitekt, eller tilsvarende). Kravet til brannsikkerheten er i begge tilfeller (bod eller soverom) godt ivarett med de tiltak som er etablert slik boden fremstod på befaringstidspunktet.

Nedre Møllenberg gate 19B SNR 1

1. Etasje

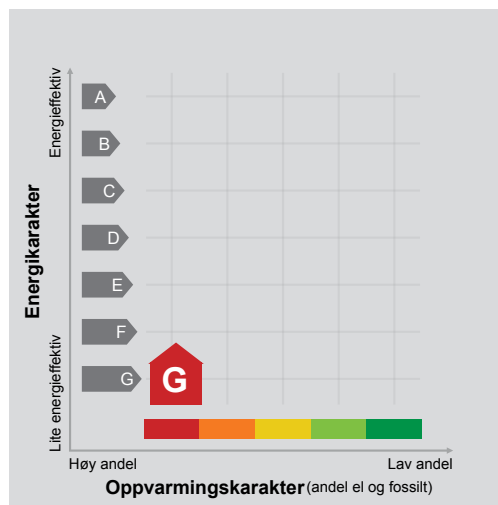


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Møllenberg gate 19B
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182766380
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108730
Dato	22.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Nedre Møllenberg gate 19

Vedtatt på årsmøte for Nedre Møllenberg gate 19
Den 16. november 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG GRUNNBOKSBETEGNELSE

Sameiets navn er NEDRE MØLLENBERG GATE 19, og har grunnboksbetegnelse

Boligsameiet omfatter 3 eierseksjoner, og er bygd i år 1954.

Eierseksjonen har følgende andeler:

- Seksjon 1 (Nedre Møllenberg 19b): 72 kvm
- Seksjon 2 (Nedre Møllenberg 19c): 41 kvm
- Seksjon 3 (Nedre Møllenberg 19d): 47 kvm

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsvis eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

3.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

3.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4. MISLIGHOLD

4.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

4.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

5. STYRET

5.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

5.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

5.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

5.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

5.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Returneres etter tinglysing til:

Brevik Invest AS
Sandgata 10
7012 Trondheim
983383610

Begjæring om

- ☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

© GG 2004

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim	409	514		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
983383610	Brevik Invest AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾
1	B	86	B	19				37				55			
2	B	58	B	20				38				56			
3	B	49	B	21				39				57			
4				22				40				58			
5				23				41				59			
6				24				42				60			
7				25				43				61			
8				26				44				62			
9				27				45				63			
10				28				46				64			
11				29				47				65			
12				30				48				66			
13				31				49				67			
14				32				50				68			
15				33				51				69			
16				34				52				70			
17				35				53				71			
18				36				54				72			
Sum tellere:				193	= nevner:				193						

4. Supplerende tekst	
OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.	
 Doknr: 466937 Tinglyst: 09.06.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Sted, dato	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)
27/3-08 Trondheim	Ingvold Breuk

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at:	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt. eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
c)	☒ inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål. eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom. eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig. eller ☐ alle boligene inngår i samleseksjon bolig.
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnr og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
e)	Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken endres.)
Trondheim 27/5-08	BREVIK INVEST AS Ingvald Breivik	

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

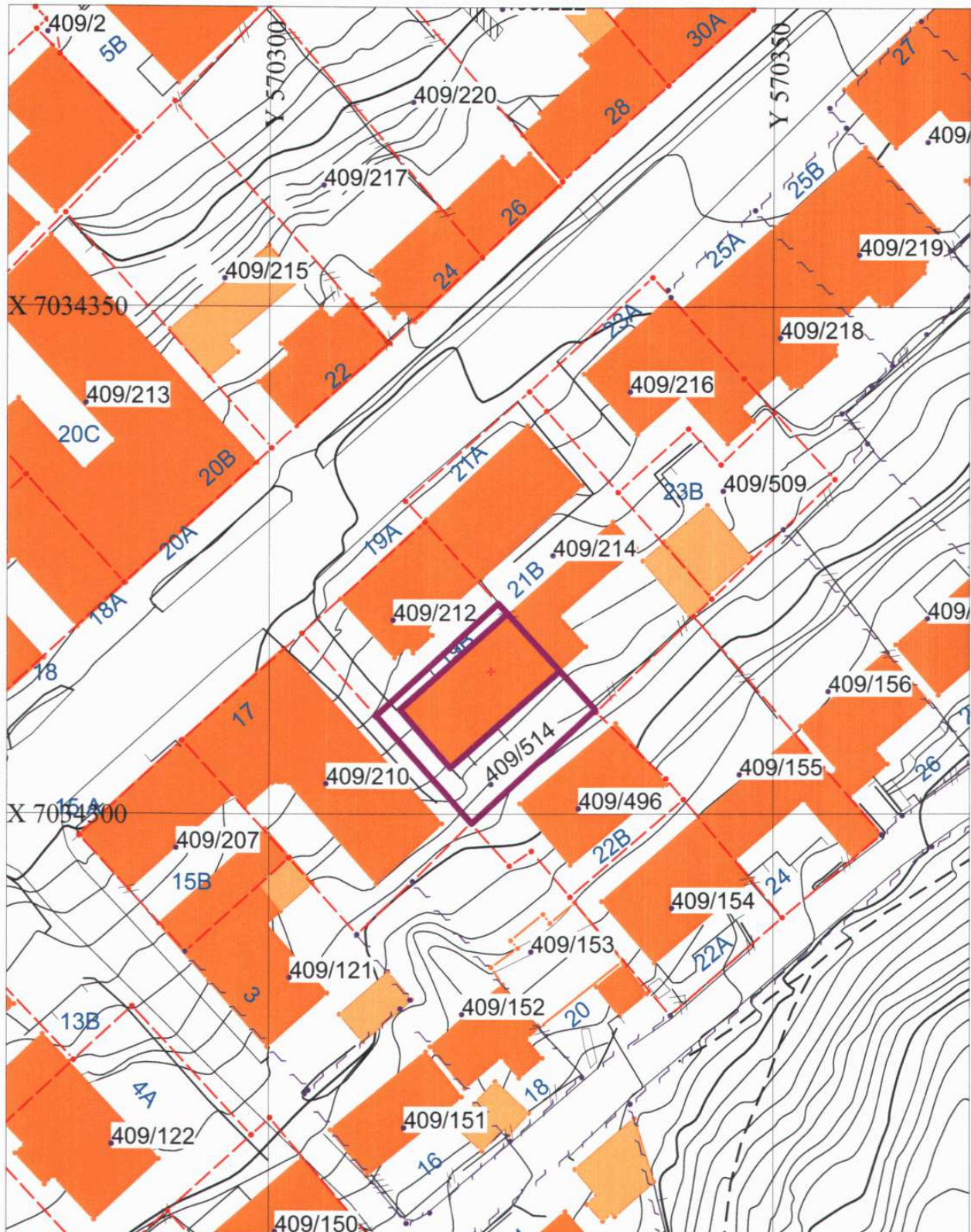
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering			
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted, dato <i>Trondheim 27/3-08</i>		Underskrift <i>Ingvald Bruch</i>	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr. 409	Bnr. 514	Fnr. 	Snr. i Trondheim kommune
Dato <i>18.04.2008</i>		Stempel og underskrift TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM <i>Ellen Bruch</i>	

Sted, dato <i>Trondheim 27/3-08</i>	Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark) <i>Ingvald Bruch</i>
--	--

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret



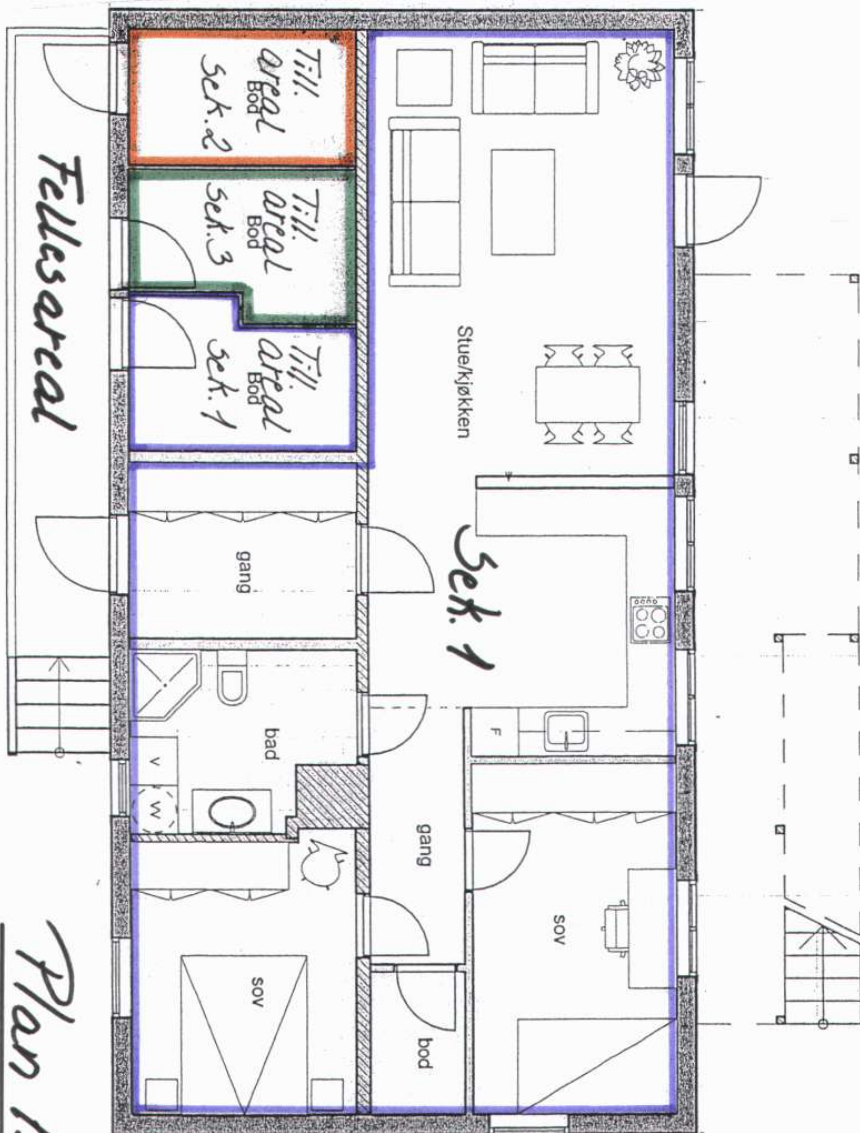


Rett utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

SITUASJONSPLAN

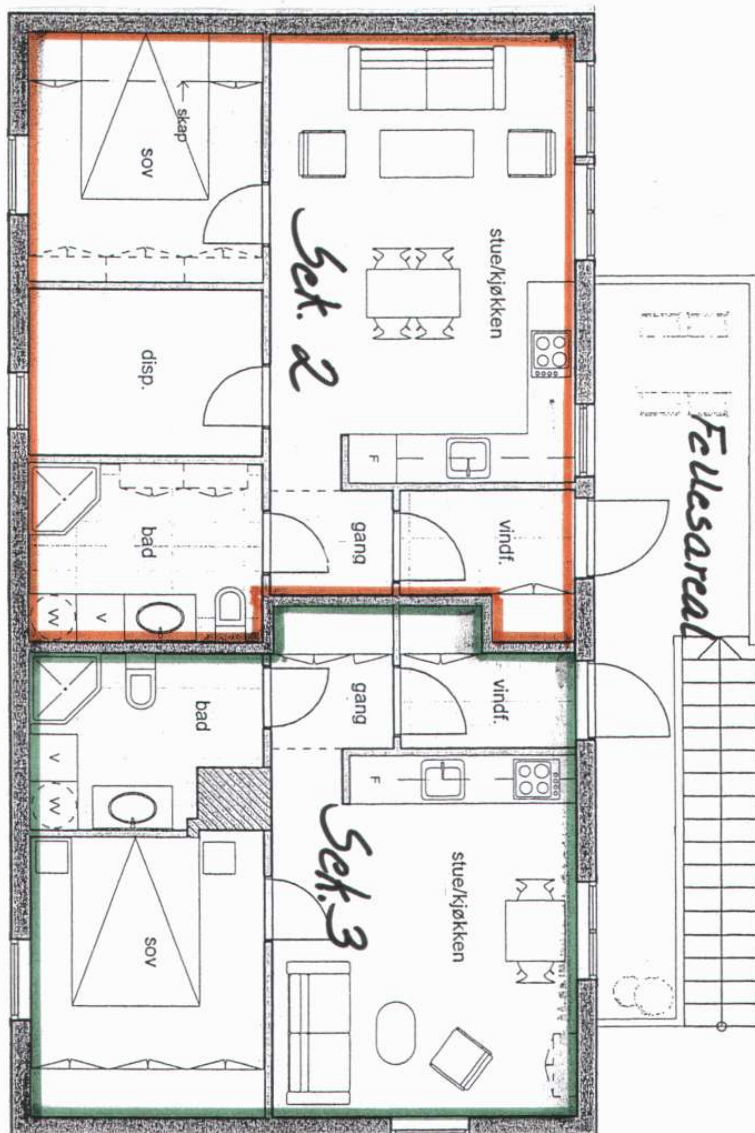
NEDRE MØLLENBERG GATE 19 B GNR 409 BNR 514
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE

Dato: 11/04/08



Eierseksjonering/seksjoner
Gnr. 409 Bnr. 514
Seksjon nr.: 1-2-3
Felles

Plan 2. etg.



Eierseksjonering/reseksjoner
Gnr. 409 Bnr. 5/4
Seksjon nr.: 2-3
Felles

E-6



3 0 0 2 0 / 5038920

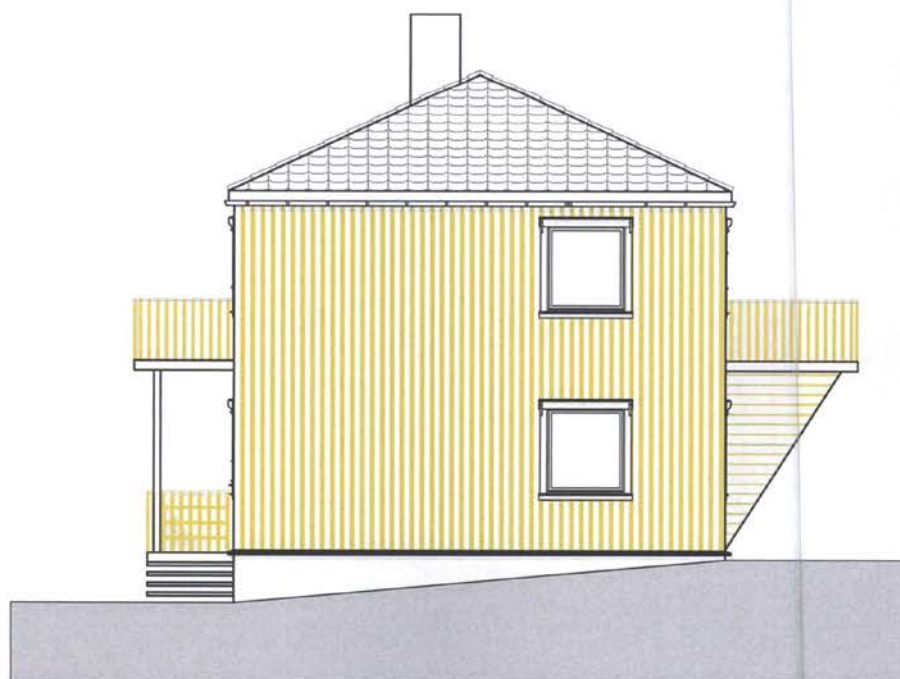
Geomatikk

07/12241-1 V4 NEDRE MØLLENBE

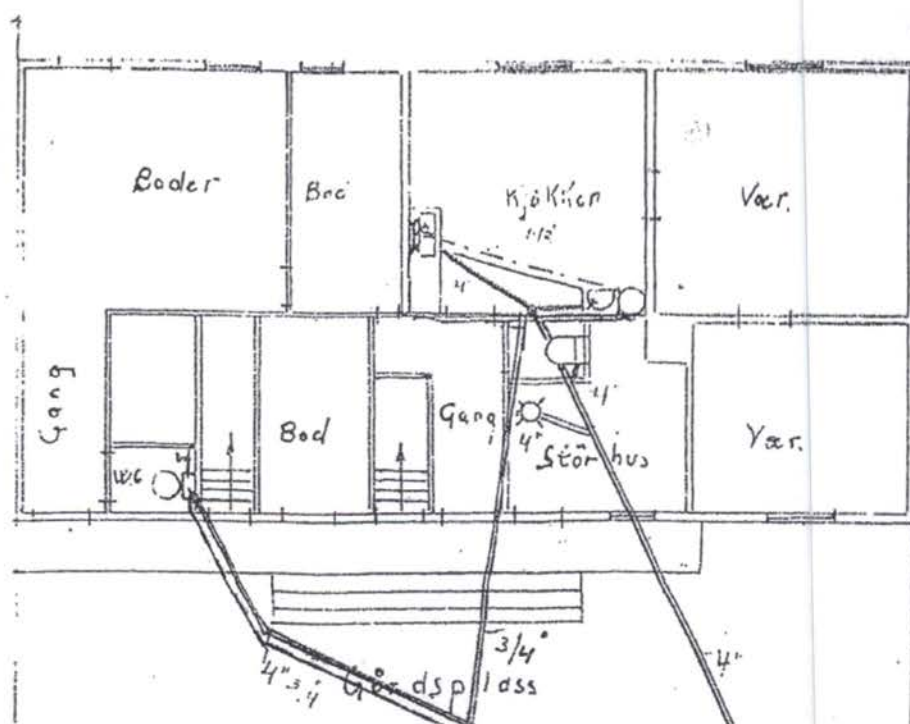


REV.	A:	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B				Fasader nord-vest og sør-øst eks. situasjon (Basert på foto og eks plantegn.)				FILM/VIN: under arbeid TEGN.NR: 1190
 ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81				DATO: 14.12.06		MAL: 1:100		PROSJ.NR: 0659

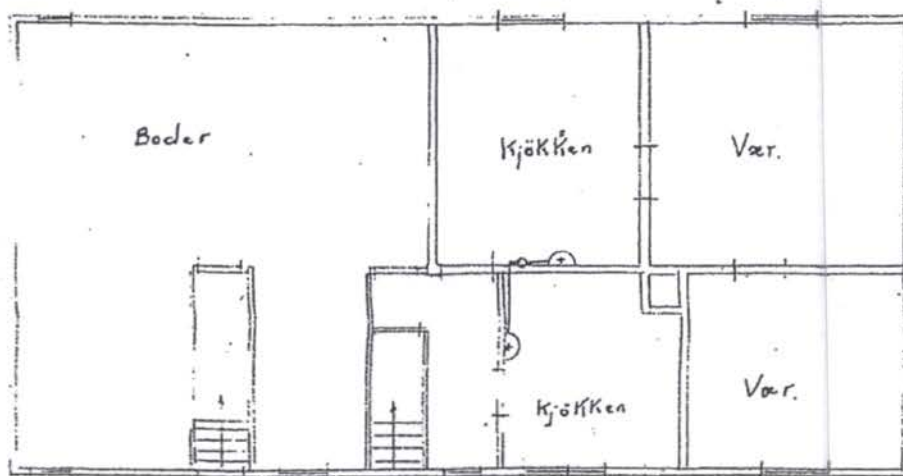
E-7



REV.	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B				Fasade sør-vest eks. situasjon (Basert på foto og eks plantegn.)				FILM/VE: under arb. p/n
 ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81				DATO: 14.12.06		MÅL: 1:100		TEGN.NR: 1191
								PROSJ.NR: 0659



1.etg



2.etg

REV.	A: 12.02.07	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B					Plan 1. og 2.etg, fra arkiv			FILM/VR under arbeid
 ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81					TEGN.NR: 1120			
DATO: 14.12.06					MÅL: 1:100		PROSJ.NR: 0659	

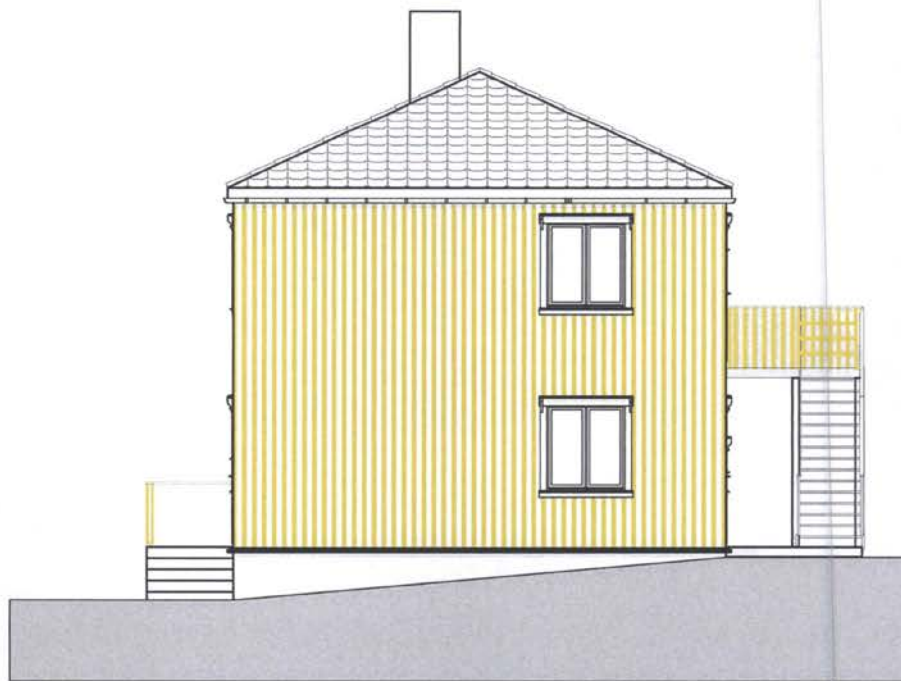
E-9

3 0 0 2 1 / 5 0 3 8 9 2 1 Geomatikk
07/12241-1 V5 NEDRE MØLLENBE

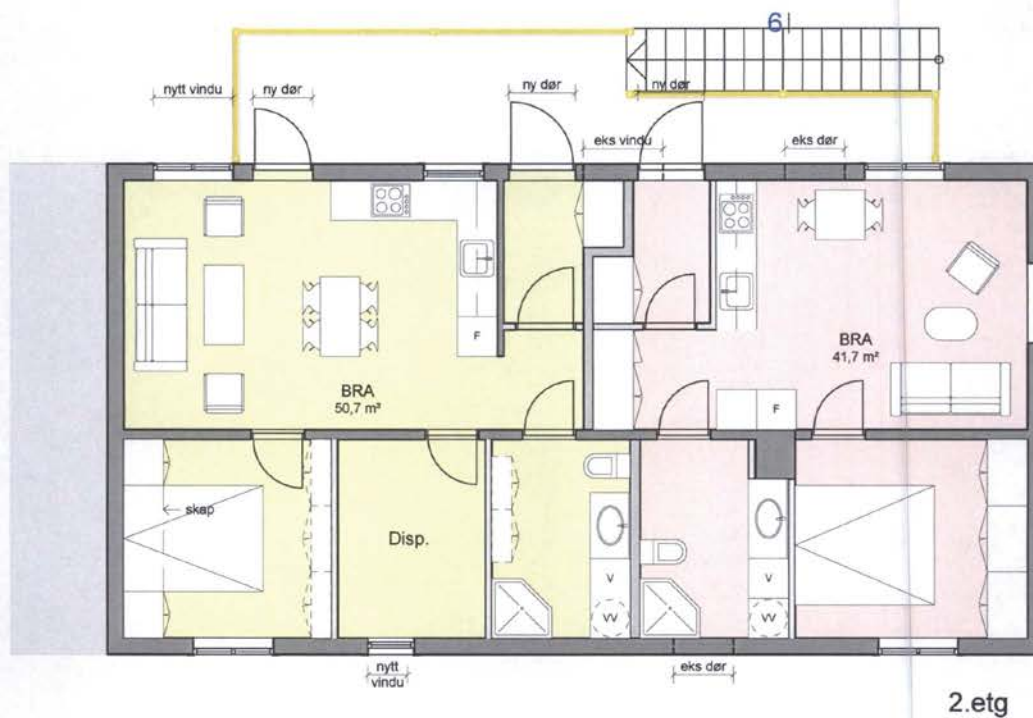
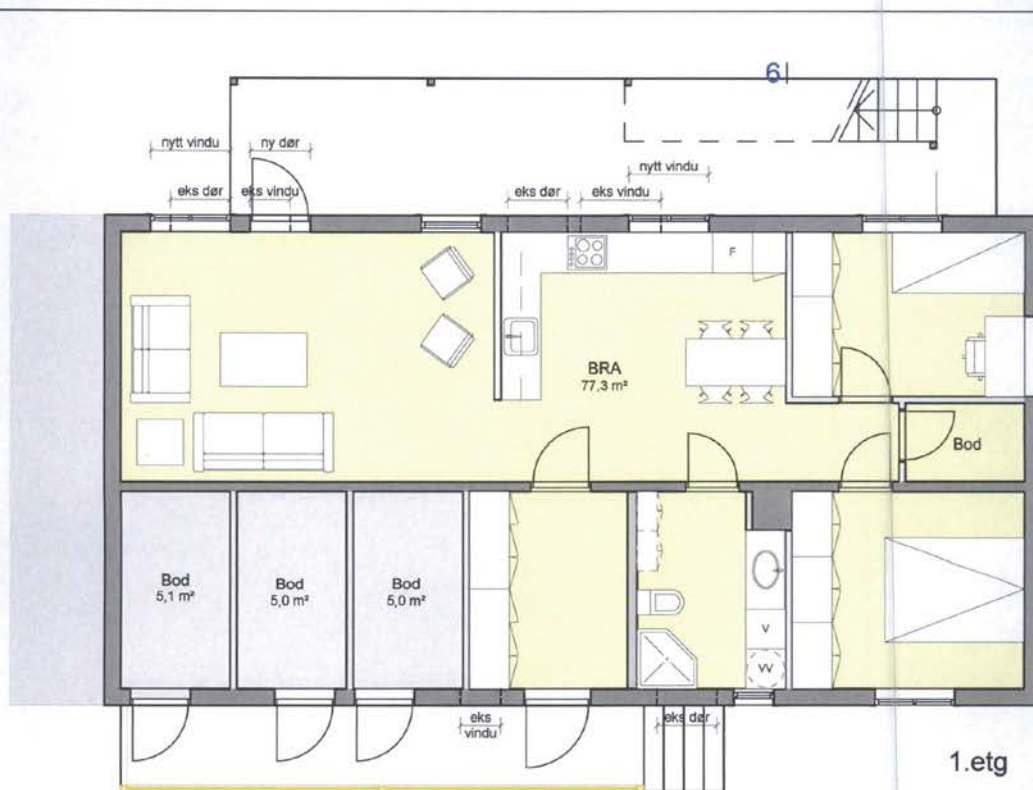


REV.	A: 20.12.06	B: 12.02.07	C:	D:	E:	F:	G:	H:
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B  ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81				Fasader nord-vest og sør-øst ny situasjon				FILNAVN: under_ark.pjn TEGN.NR: 1180B
				DATO: 14.12.06		MÅL: 1:100		PROSJ.NR: 0659

E-10

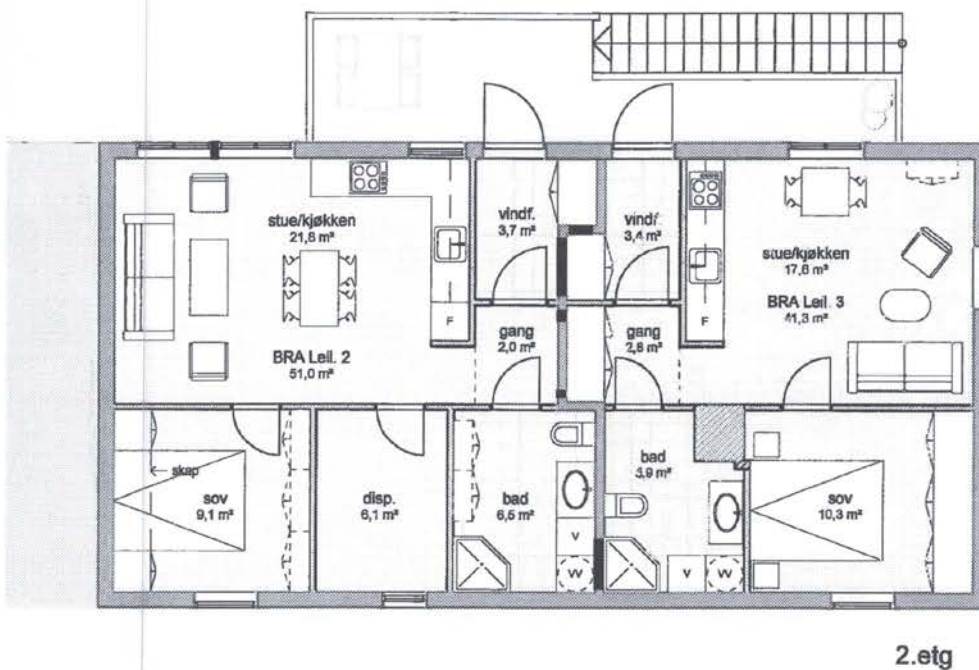
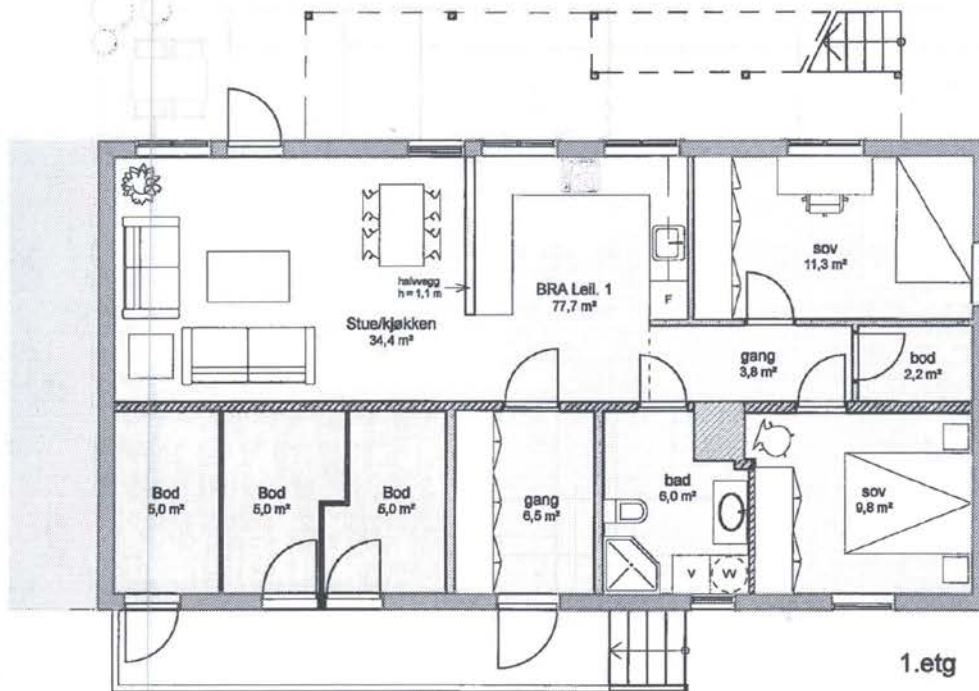


REV.	A: 20.12.06	B:	C:	D:	E:	F:	G:	H:
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B					Fasader sør-vest ny situasjon			FILNAVN: under arb.pln TEGN.NR: 1181A
ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81					DATO: 14.12.06	MÅL: 1:100	PROSJ.NR: 0659	



REV.	A: 20.12.06	B: 12.02.07	C: .	D: .	E: .	F: .	G: .	H: .
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B				Plan 1. og 2.etg ny situasjon				FILNAVN: under arb. plan
 ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81				TEGN.NR: 1100B				PROSJ.NR: 0659
DATO: 14.12.06				MÅL: 1:100				

VEDL. E-02



REV.	A: 20.12.06	B: 12.02.07	C: 30.07.07	D: 03.09.07	E: .	F: .	G: .	H: .
Brevik Invest AS Nedre Møllenbergsgate 19B					Plan 1. og 2.etg ny situasjon			TEGN.NR: 1100D
ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81					DATO: 14.12.06			PROSJ.NR: 0659

VEDL. E-03



REV.	A: 20.12.06	B: 12.02.07	C: 30.07.07	D: 03.09.07	E: .	F: .	G: .	H: .
Brevik Invest AS Nedre Møllenberggate 19B  ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MNAL KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TLF. 73 50 00 80, FAX 73 50 00 81					Fasader nord-vest og sør-øst ny situasjon DATO: 14.12.06			FLNR/NR: veder arb. p/b TEGN.NR: 1180D PROSJ.NR: 0659
					MAL: 1:100			

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

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

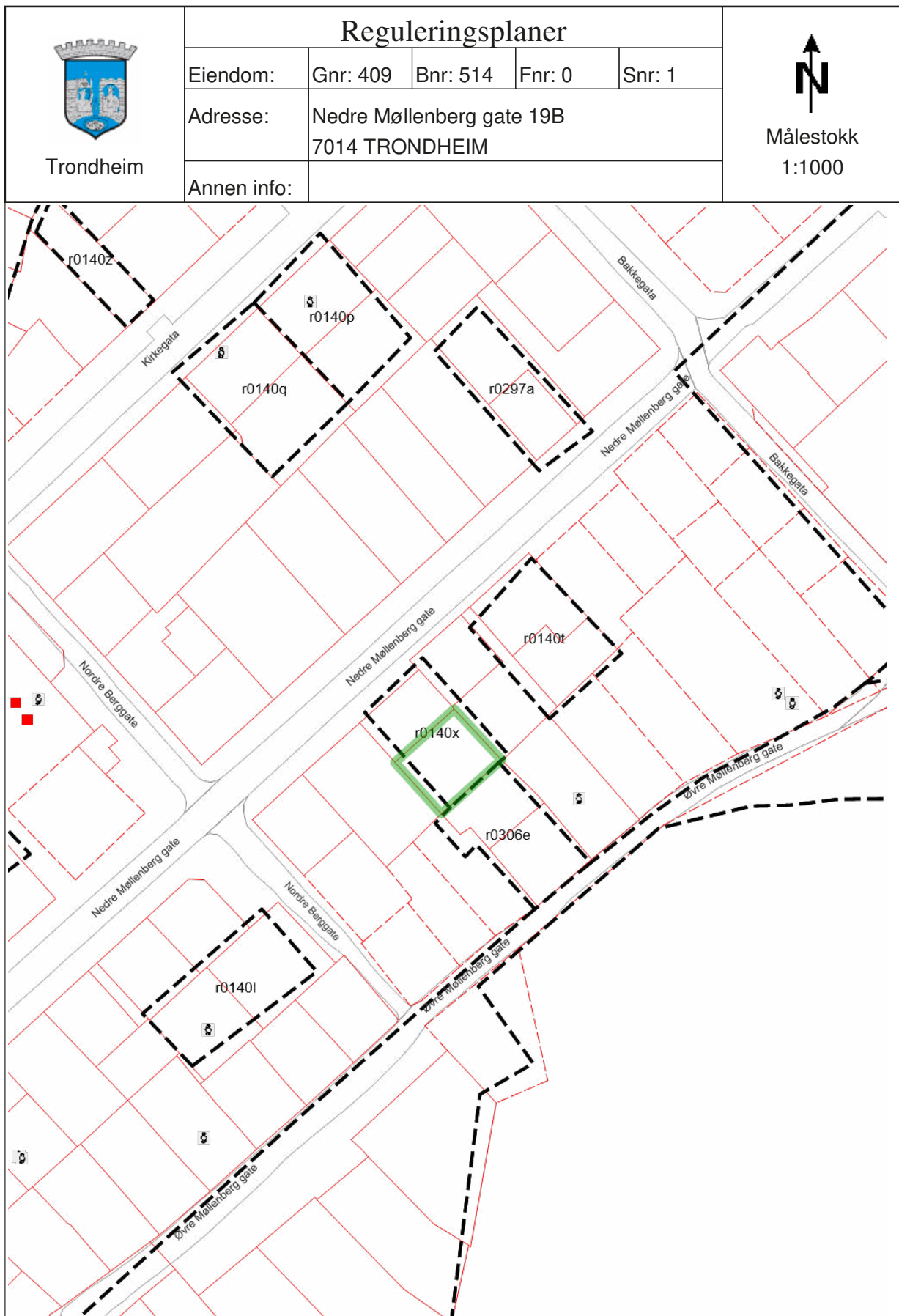
Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.

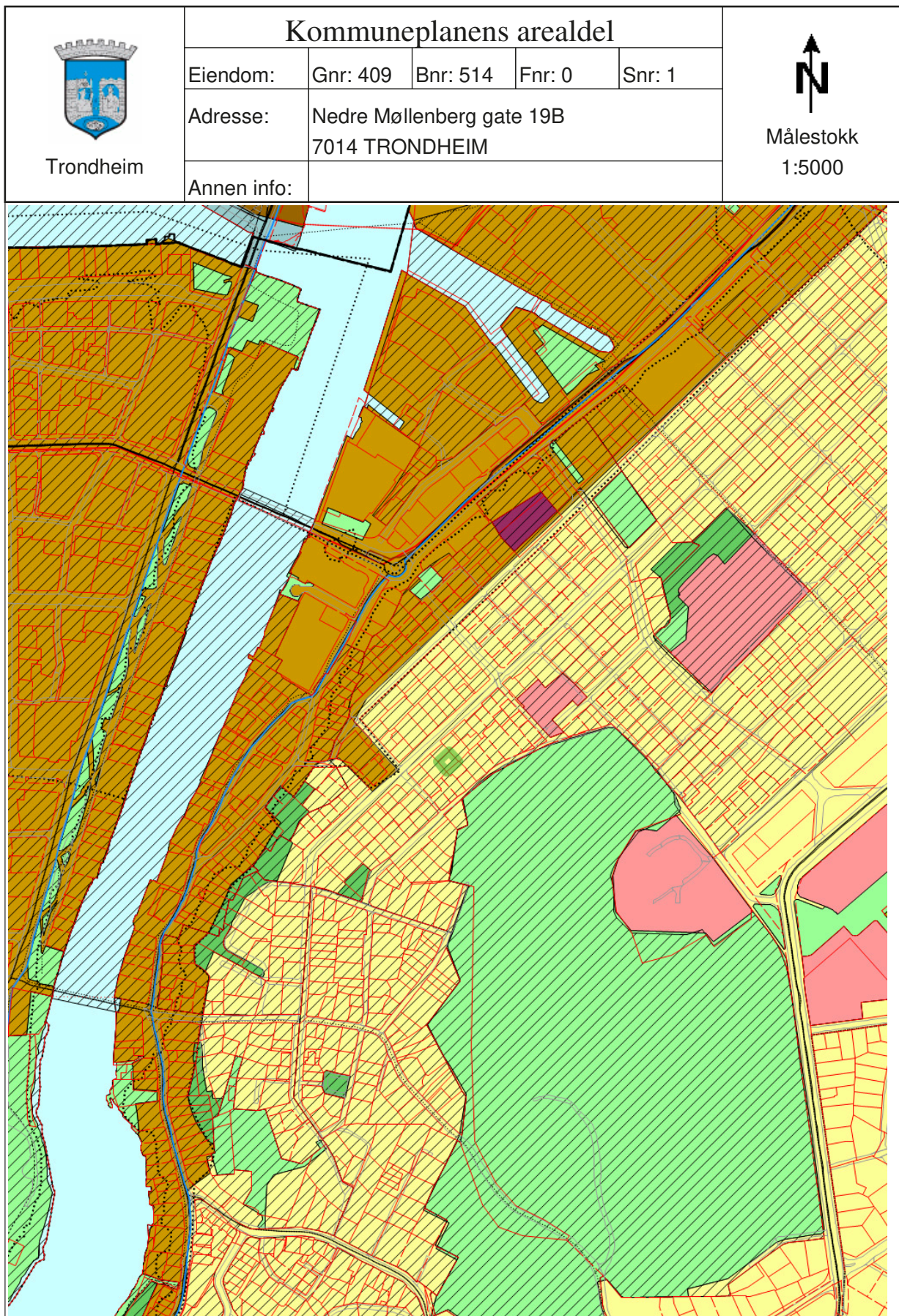


**Følgende planer utgår delvis:
612, 632, 632c, 1167a og 280e**

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

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





Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

R 229

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 ubebygde 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 veggiliv.
- 7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggiliv 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.

R229
0288

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

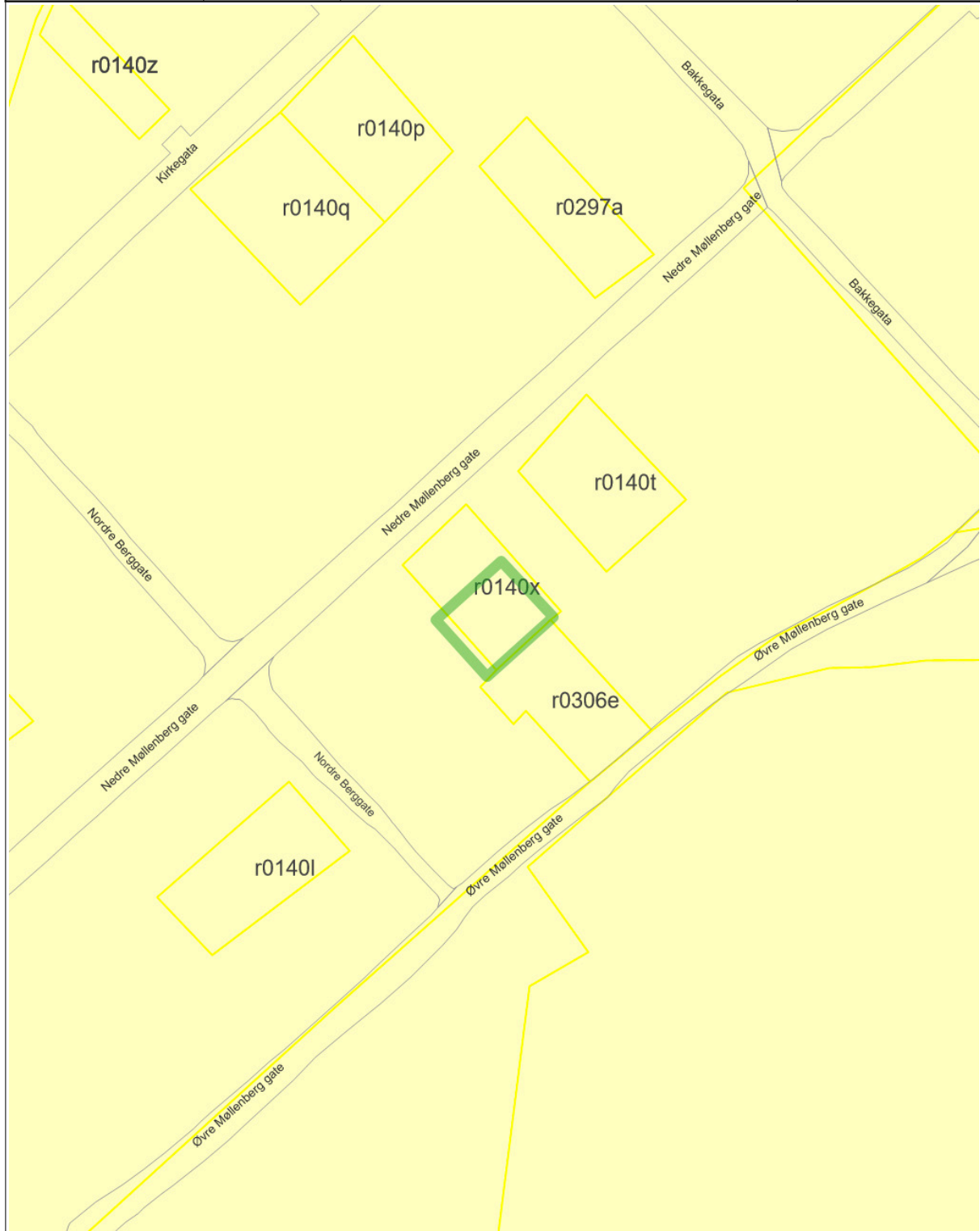
Fellesbestemmelser.

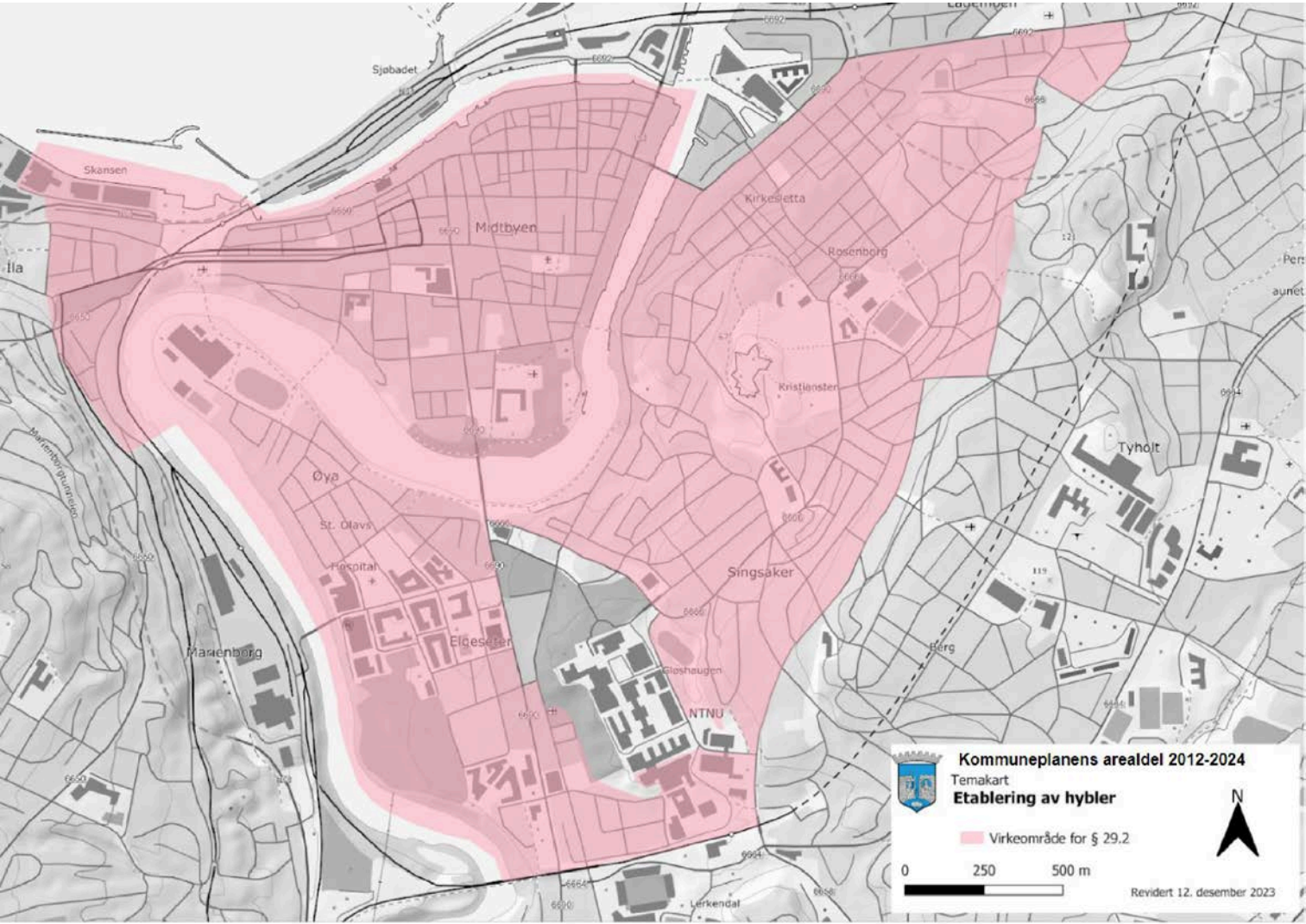
- 10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m 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	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 514	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Nedre Møllenberg gate 19B 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					





PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

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

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

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

Behandling:

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

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

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

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

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

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

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

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



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Møllenberg gate 19B
7014 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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