

PROAKTIV

Romslig og skjermet 2-roms i rolig område

Mulighet for parkering. Balkong.
Utsikt. Ingen fellesgjeld.

VESTRE MOHOLT-TUN 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vestre Moholt-tun 3, 7050 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 82, andelsnr. 161, org.nummer 948721414 i MOHOLT BORETTSLAG

Prisantydning: 2.590.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Totalpris: 2.599.496,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 2/1

BRA: 54 m²

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 12 m²

TBA: 8 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Felles parkering for beboere og gjester på borettslagets eiendom.

Tomt: 49532.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.761,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnad driftsdel, tillegg elektroniske fellesavtaler og vasking fellesareal.

Energimerke: Energiklasse:D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	56	62
Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
69	96	100	
Husordensregler	Økonomi	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

"Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg"

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

"Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! "

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 55 22 99
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



MOHOLT

Kommune: Trondheim / Område: MOHOLT

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Her bor man tilbaketrukket fra den travle bykjernen samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde. Hverdagen blir effektiv og behagelig med gangavstand til "alt". Ukeshandelen kan gjennomføres på Rema 1000, Meny eller Coop Extra, som alle ligger i gangavstand fra leiligheten. I tillegg er det to søndagsåpne dagligvarebutikker og bensinstasjon i nærområdet.

Videre er det gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek og blomsterbutikk, frisør, bibliotek og ulike spisesteder. Viva Italia serverer digg pizza og gode retter fra Italiensk og tyrkisk kjøkken. Beboerne i nærområdet har også satt stor pris på Sabi Sushi som har etablert seg med sushi og asiatiske småretter på Moholtsenteret.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Moholt studentby Linje 3, 14, FB73, 102, 113	5 min  0.4 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	6 min  3 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min  9.1 km
 Trondheim Værnes	27 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Moholt PostNord	5 min  0.4 km
Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	7 min  0.6 km

VARER/TJENESTER

 Moholtsenteret	5 min 
 Apotek 1 Moholt	8 min 

SPORT

 Moholt studentby - treningssenter Aktivitetshall	7 min  0.6 km
 Nedre Steinan - KGB 5er Fotball	14 min  1.2 km
 TrenHer Moholt	7 min 
 Fitnesspoint Moholt	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Recharge Esso Moholt	7 min 
--	---

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

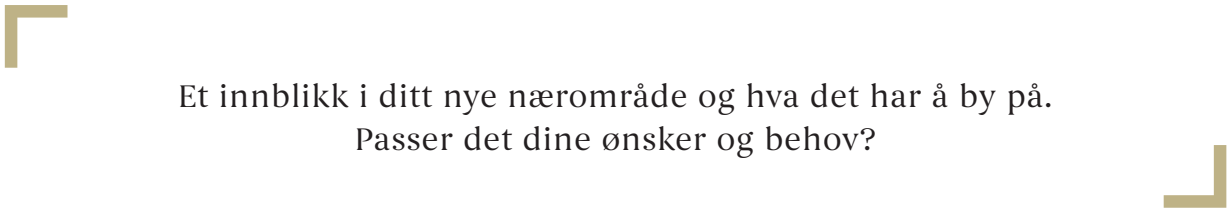
Stedet du bor blir en del av deg



Med kort avstand til store utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser som NTNU Dragvoll/Gløshaugen, SINTEF, St. Olavs Hospital, NRK og Handelshøyskolen, passer leiligheten like godt for studenter og nyetablerte som for veletablerte.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse og frittstående eneboliger.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

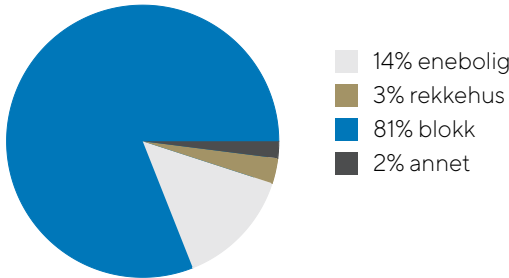
Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det kort avstand til et fantastisk turterreng året rundt i Estenstadmarka, et yndet turområde for store og små. På vinteren kan du skli avgårde i nypreppede skiløyper, og på sommerhalvåret finnes det mange koselige stier å legge søndagsturen. For den som foretrekker å ta treningen innendørs er det flere tilbydere i området, blant annet 3T, TrenHer og CrossFit Moholt.



Skolekrets
Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

BOLIGMASSE



SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	4 min 3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	8 min 4.3 km

BARNEHAGER

Sit Moholt studentbarnehage (0-5 år) 180 barn	7 min 0.5 km
Frydenberg barnehage (2-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km
Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 1 km



Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. De gode bussforbindelsene gir en effektiv reisevei til blant annet NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen, Dronning Mauds Minne og St. Olavs Hospital. Nærmeste holdeplass, "Moholt Studentby" ligger 4 minutter unna i gangavstand. Den betjenes av linje 3 som går mellom Dragvoll og Hallset via sentrum, og linje 14 som går til Strindheim via Brundalen. Fra Voll studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

VELKOMMEN TIL VESTRE MOHOLT-TUN 3

Vi starter utendørs – boligen har en praktisk balkong med orientering mot sørvest og gode solforhold. Balkongen måler 8 kvm og har god plass til alt av ønsket utemøblement.

Parkering

Felles parkering for beboere og gjester på borettslagets eiendom.

Moholt Borettslaget har 18 garasjer i rekke samt en god del ladeplasser for elbil og parkeringsplasser med strømuttak for motorvarmere.

Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av styret i borettslaget. Ledige garasjer annonseres v/oppslag i borettslaget, og søknad sendes styret som tildeler etter sammenhengende botid i boligselskapet. Se kart over ledige plasser på borettslagets hjemmeside.

Garasje:

Innskudd: kr. 7000,-

Leie: kr. 325,- per måned (335,- fra 01.01.24)

Prisen inkluderer inntil 300 kWh strømforbruk. Forbruk utover dette blir belastet med kr. 1,- per kWh, som avleses og faktureres i mai hvert år.

Motorvarmerplass:

Innskudd: kr. 1000,-

Leie: kr. 900,- per år.

Prisen inkluderer inntil 300 kWh strømforbruk. Forbruk utover dette blir belastet med kr. 1,- per kWh, som avleses og faktureres i mai hvert år.

Ladeplasser til elbil/hybridbil - Easee ladere:

Elaway abonnement: 69,- per måned

Pris per kWh lading vises i appen for hver time gjennom døgnet.

Ladekostnad pluss abonnementskostnad belastes i slutten av måneden via kort/konto du har registrert i appen.

Ladeprisen per kWh beregnes slik:

Spotpris kWh + 80øre/kWh påslag for nettleie fra Tensio + 100øre/kWh påslag for driftskostnader borettslaget

Ladeplass for sporadisk lading - Defa ladere:

Borettslaget har også tilrettelagt for sporadisk løsning til beboerne, disse finnes både på Vestre og Østre.

Prisene for sporadisk lading er:

Strømforbruk: kr. 2,- per kWh

Tidsforbruk: kr. 2,- per time (kr. 0,- på natta fra kl. 00:00 til 08:00).



**Tomtestørrelse**49 532 m²**Beskrivelse av tomt**

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND**Byggemåte**

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i mur/betong og er utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er dekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Tirsdag, 8. september 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Mads Kirkeslett har gleden av å presentere Vestre Moholt-tun 3! Leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere, studenter eller den som ønsker seg en enkel leilighet i rolige omgivelser.

Boligen har en praktisk beliggenhet i andre etasje med orientering mot sørvest. Leiligheten har en privat balkong på 8 kvm med god plass til ønsket utemøblement. Her har man sol fra tidlig ettermiddag til kveld, i tillegg til flott utsikt. Balkongen er overbygd slik at den kan nyttes uansett vær.

Velkommen inn!

Man kommer inn i leiligheten via en lys og romslig gang. Gangen fordeler seg videre til soverommet, badet og stue-/kjøkkenløsningen.

Videre kommer man til en åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 20 kvm. I stuen er det plass til en stor sofagruppe, og med store vinduer får man flott, naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet har lyse fronter og byr på gode arbeidsflater samt godt med oppbevaringsplass i over- og underskap.

Soverommet er romslig og luftig, og med et areal på 10 kvm får man god plass til stor seng og øvrig soveromsmøblement. Rommet har en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter som gir godt med oppbevaringsplass. I tilknytning til soverommet har man en praktisk nisje med flere bruksmuligheter, i dag benyttet som hjemmekontor.

Badet måler 4 kvm og er utstyrt med klosett, enkel servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Andelen disponerer 12 kvm bodareal fordelt på to boder.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 9 kvm

Total BRA: 9 kvm

1. etasje

BRA-i: 42 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 0 punkt

TG-1: 6 punkter

TG-2: 9 punkter

TG-3: 0 punkter

TG-IU: 1 punkt





Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Vinduer og dører: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Balkong, terrasse, platting: Det er registrert overflateslitasje på terrassebordene.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det ble registrert enkelte sår/skader på innredningen.
- Avløpsrør: Nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Vannledninger: Nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Berederen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom, bad, fallforhold: Gulvet er tilnærmet flatt.
- Våtrom, bad, membran, tettesjikt og sluk: Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom, bad, ventilasjon: Det er montert mekanisk avtrekksvifte på badet, men denne mangler strømforsyning og er derfor ikke i funksjon.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Oppvarming

-Elektrisitet

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.





PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet har lyse fronter og byr på gode arbeidsflater samt godt med oppbevaringsplass i over- og underskap.





ROMSLIG SOVEROM

Lekker soverom på hele 10 kvm. Rommet har en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter som gir godt med oppbevaringsplass.



NISJE

I tilknytning soverommet har man en praktisk nisje med flere bruksmuligheter, i dag brukt som hjemmekontor.



BADEROM

Baderommet måler 4 kvm og er utstyrt med klosett, enkel servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



MOHOLT BORETTSLAG

Moholt borettslag består av totalt 276 leiligheter, fordelt på Østre og Vestre Moholt-tun. Det er god parkeringskapasitet, med fri parkering for gjester og beboere. Mulighet for p-plass med elbillader og motorvarmer.



PLANSKISSE

Vestre Moholt-tun 3 2. 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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

49 532 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Moholt Borettslag består av totalt 276 leiligheter fordelt på Østre og Vestre Moholt-tun.

Borettslagets hjemmeside:
<https://www.moholtborettslag.no>

Felleskostnader pr. mnd

3.761,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad driftsdel, tillegg elektroniske fellesavtaler og vasking fellesareal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ingen felles lån.

Andel fellesformue

68.562,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31.12.2025

- Årsresultat kr 4 219 567,-
- Egenkapital kr 91 725 645,-
- Disponible midler kr 22 148 277,-

Borettslagets vedlikeholdsplan:
Moholt borettslag har fått utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan. Blir vedlikeholdsplanen fulgt, er det sannsynlig med et låneopptak i 2029-2030. For 2026 er det planlagt å renovere pipene i borettslaget som en fortsettelse av vedlikeholdsarbeidet som ble startet for noen år siden. I tillegg planlegges det en el-sjekk av både fellesanlegg og leiligheter. Styret vurderer også malingsvedlikehold av enkelte vanger og tak over inngangsparti. Vedlikeholdsplanen peker også på et behov for renovering av teglvegger i borettslaget. Dette er et større arbeid som vil bli planlagt i løpet av 2026. Overnevnte arbeider finansieres ved bruk av egenkapital.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Styret i borettslaget må søkes om husdyrhold. Det er kun tillatt med én hund eller én katt (og kun innekatt) per leilighet, og underskrift fra samtlige naboer i oppgangen må innhentes før styret innvilger søknaden. Hunder skal alltid holdes i bånd og være under oppsyn, og ekskrementer må plukkes. Nærmere regler og søknadsskjema finnes på borettslagets nettside.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0006766517

Sikringsordning

Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Formuesverdi primær

617.593,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.470.370,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kjerneinformasjon

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong. Rekkverk på balkong er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringsstidspunkt. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å heve rekkverkshøyden.

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har ingen brøkfordelt fellesgjeld per 31.08.2026

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tinglyste heftelser er ikke innhentet da megler har vurdert at de ikke har betydning for andelen.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA) vist i byggesone 2, i et område avsatt til framtidige sentrumsformål og bevaring kulturmiljø. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Gjeldende regulering for eiendommen er r1056a stadfestet 21. desember 1966. Reguleringsformålet er bolig.

Reguleringsplaner i området som vil påvirke eiendommen:

r20210044 - Cecilie Løvøs veg 14 og Moholtsvingen 36
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny

boligbebyggelse i fem leilighetsbygg med ca. 75 boliger i variert størrelse, med tilhørende utomhusanlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planområdet ligger i front at Vestre Moholt-tun 2-6.

r20230039 - del av gnr/bnr 54/52 og 54/80
Det foreligger regulering under arbeid for del av studentbyen på Moholt. Planens formål er å legge til rette for å kunne etablere innovative og klimavennlige studentboliger etter Powerhouse Paris Proof standard på Moholt i Trondheim. Det er planlagt ca. 12 punkthus, med rundt 800 studentboliger.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte gå mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 590 000,00 (Prisantydning)

2 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

2 599 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen

hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigte kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtagelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt,

Kjerneinformasjon

budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Vestre Moholt-tun 3

7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i lavblokk.

Byggeår:

1967

BRA:

54 m²

BRA-i:

42 m²

Rapportdato:

9.9.2026 (Gyldig til 9.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 53 BNR: 82

Gjermund Vist Ekren

Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no

47294356

Vestre Moholt-tun 3

7050 Trondheim

44

VESTRE MOHOLT-TUN 3

Vedlegg

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.

Supertakst

Vestre Moholt-tun 3, 7050 Trondheim

2 av 12

PROAKTIV.NO

45

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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.

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 håndverkene 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- det er registrert overflateslitasje på terrassebordene.
Kjøkken - Overflater og innredning	- det ble registrert enkelte sår/skader på innredningen.
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- gulvet er tilnærmet flatt.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- det er montert en mekanisk avtrekksvifte på badet, men denne mangler strømforsyning og er derfor ikke i funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- på grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjsonen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunkt. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å heve rekkverkshøyden.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2026	9.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Odd Jøran Åsmul	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
-------	-----------------	--------------------------	-----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Vist Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	Ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Vestre Moholt-tun 3, 7050 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	53	Bruksnr:	82	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1967					
Boligtype:	Leilighet i lavblokk.					

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i mur/betong og er utvendig forblendet med teglstein, fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er av betong og det er montert vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	42 Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.	3 Bod.	-	8
Kjeller	9	0	9 Bod.	-	-
Totalt m²	54	42	12	0	8

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunkt. Ved en eventuell oppgradering anbefales det å heve rekkverkshøyden.	
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

6.2 Vinduer og dører

TG-2

Registrerte avvik	
Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)	
Oppsummering	TG-2
Det er montert vinduer og skyve-balkongdør med 2-lags glass. Det er registrert datomerking på vinduer med årstall 1988. Det er registrert enkelte avvik i form av slitte overflater og glipper i omramming. Videre bemerkes at vinduer/dører har passert 35 år og risikoen for punkteringer vil være større i tiden som kommer.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Registrerte avvik	
det er registrert overflateslitasje på terrassebordene.	

Oppsummering	TG-2
Det er etablert en balkong med adkomst fra stuen.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert overflateslitasje på terrassebordene. Dersom nødvendig vedlikehold uteblir, vil risikoen for videre slitasje og skadeutvikling øke.	
Det anbefales nødvendig rengjøring og overflatebehandling for å begrense videre slitasje og ivareta treverkets levetid.	
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater. Oppbygningen under terrassebordene er ikke tilgjengelig for kontroll uten demontering, og tilstanden på skjulte konstruksjoner er derfor ikke kjent.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Registrerte avvik	
det ble registrert enkelte sår/skader på innredningen.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Det er etablert en kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre. Av hvitevarer så var det etablert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap på befaringsdagen.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ble registrert enkelte sår/skader på innredningen. Vurderes i hovedsak som kosmetiske skader og eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanse.	

Avtrekk	
Oppsummering avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Oppsummering	TG-1
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.6 Avløpsrør

TG-2

Registrerte avvik	
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at deler av avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

TG-2

Registrerte avvik	
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte vannledninger.	

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering
Når det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget, og det heller ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere kontroller, anbefales det å gjennomføre en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Det anbefales generelt at kontrollen gjennomføres før salg. Dersom kontrollen først gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes feil eller mangler som medfører behov for tiltak og tilhørende kostnader.
Vurderingen i denne rapporten er basert på en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget kan derfor ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom den forenklede kontrollen.

6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Registrerte avvik	
Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at varmtvannsberederen har passert 20 år og dermed har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, da berederen fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.	
På grunn av alder anbefales det likevel å planlegge for utskifting av berederen på sikt.	

6.10 Ventilasjon

TG-1

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har i hovedsak naturlig ventilasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, dagens bruk av leiligheten tatt i betraktning.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at ventilasjonsbehovet kan endre seg ved vesentlig endret bruk, eksempelvis dersom boligen benyttes av flere personer, eller ved hyppigere bruk av våtrom, kjøkken og tørking av klær innendørs. I slike tilfeller kan det være behov for økt ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer. Det anbefales derfor å følge forholdet over tid og vurdere tiltak dersom behovet endrer seg.	

6.11 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Overflater	
Oppsummering overflater	TG-1
Rommet har flislagt gulv og vegger, og det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdag.	
Fallforhold	

Registrerte avvik	
gulvet er tilnærmet flatt.	
Oppsummering fallforhold	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt, noe som medfører at eventuelt vannsøl ikke ledes naturlig mot sluket.	
Rommet benyttes i dag med dusjkabinett og er derfor i liten grad utsatt for regelmessig belastning med fritt vann. Det er videre etablert en oppkant ved døråpningen, slik at eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes til sluket før det renner ut av rommet, forutsatt at sluket holdes rengjort og har tilfredsstillende avrenning.	
Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett og sørge for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Registrerte avvik	
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er videre registrert tidligere monteringshull i veggen som ikke er tilfredsstillende tettet, noe som medfører redusert vannsikkerhet. Videre bruk forutsetter derfor bruk av tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommet er innredet med servantskap, toalett og dusjkabinett. Innredningen fremstår uten vesentlige skader på befaringsdag.	

Ventilasjon

Registrerte avvik	
Det er montert en mekanisk avtrekksvifte på badet, men denne mangler strømforsyning og er derfor ikke i funksjon.	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Det er montert en mekanisk avtrekksvifte på badet, men denne mangler strømforsyning og er derfor ikke i funksjon.	
Det opplyses videre at borettslaget kan ha egne retningslinjer eller begrensninger for hvilke ventilasjonsløsninger som tillates etablert. Det anbefales derfor å foreta ytterligere undersøkelser og kontakte styret i borettslaget for å avklare hvilke løsninger som er tillatt, før eventuelle tiltak gjennomføres.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik	
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjsonen.	

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak dusjsonen. Eneste tilgjengelige sted for hulltaking er i en vegg som ligger lengst unna området hvor det erfaringsmessig er størst risiko for fuktskader. Hulltaking vurderes som unødvendig, da en slik undersøkelse vil ha begrenset verdi og gi et lite representativt bilde av eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det er i stedet utført søk med fuktindikator samt visuell kontroll av tilgjengelige overflater på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--	---

6:12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Beskrivelse	
Det er etablert en teglsteinspipe i blokken, men det er ikke etablert ildsted i leiligheten.	
Oppsummering	TG-1
Ved visuell inspeksjon av tilgjengelige innvendige overflater så fremstår pipe uten vesentlige tegn til skader. Det er også opplyst at det er gjennomført innvendig rehabilitering av pipeløp i regi av borettslaget. Det må til opplysning meldes inn til brann/feiervesen ved nyetablering av ildsted.	



Energiattest



Adresse Vestre Moholt-tun 3, 7050 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 09.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-347630
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182318256
Gårdsnummer 53	Bruksnummer 82
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 42,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 199,08



Vestre Moholt-tun 3, 7050 TRONDHEIM

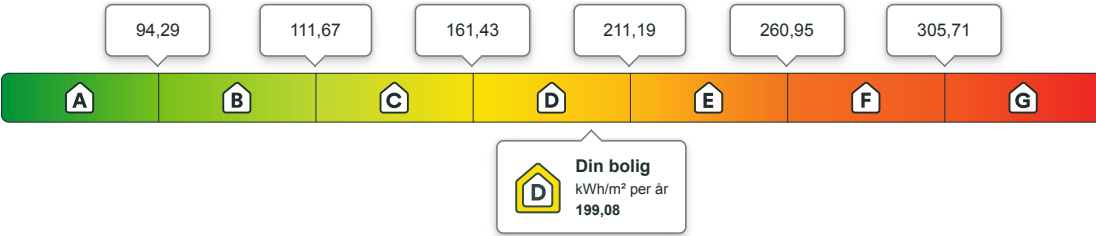


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 8 905,14	kWh/m² per år 212,03
-------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Vestre Moholt-tun 3, 7050 TRONDHEIM



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Vestre Moholt-tun 3, 7050 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Vedtekter
for Moholt Borettslag org nr. 948.721.414
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 19.12.1968,
sist endret 30.06.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Moholt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Beboermappe



Velkommen som andelseier i Moholt borettslag

I denne mappa har styret samlet informasjon som kan være nyttig for nye andelseiere. Dette inkluderer blant annet borettslagets vedtekter, husordensregler, kontaktinformasjon til styre og vaktmester, i tillegg til informasjon om praktiske forhold og vedlikehold.

Dersom du synes det er noe som mangler og som burde være med, vil vi i styret gjerne ha tilbakemelding på dette.



Innhold

1. Organisasjon	5
1.1. Kontaktinformasjon	5
1.2. Organisering	5
2. Om borettslaget	6
2.1. Historisk om Moholt borettslag	6
3. Oppgaver og organisering	6
3.1. TOBB	6
3.2. Generalforsamling	7
3.3. Styret	7
3.4. Styrets kontortid	7
3.5. Vaktmestertjenester	7
3.6. Vasking av trapper	8
3.7. Innflytelse og trivsel	8
4. Borettslagets tilbud	8
4.1. Kabel-TV og internett	8
4.2. Garasje- og motorvarmerplasser	9
4.3. Ladestasjoner for elbil	9
4.4. Fellesboder i oppgangene	9
4.5. Private boder	9
5. Praktisk informasjon	10
5.1. Bruksoverlating	10
5.2. Parkering	10
5.3. Sykkelparkering	10
5.4. Husdyrhold	11
5.5. Navneskilt til porttelefon og postkasse	11
5.6. Porttelefonsystem	11
5.7. Nøkkelbestilling	11
5.8. Veranda og grilling	11
5.9. Bruk av utearealer	12
5.10. Oppbevaring av gassflasker	12
5.11. Varmepumpe	12

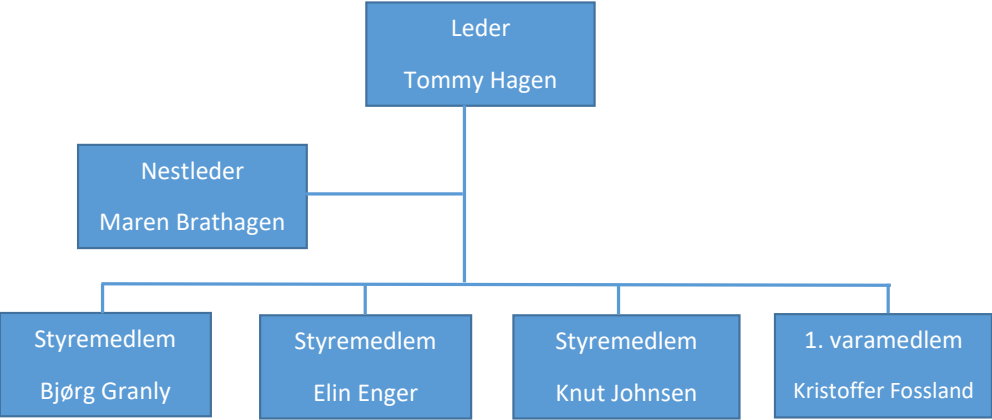
5.12.	Avfallshåndtering	12
5.13.	Vaskeplass for bil, og bruk av utekran	13
5.14.	Kjøleskap/fryser i bod	13
6.	Oppussing, vedlikehold og skader	13
6.1.	Oppussing og ominnredning	13
6.2.	Montering av vedovn/ildsted	13
6.3.	Vedlikeholdsansvar	14
6.4.	Skader.....	14
6.5.	Forsikring.....	14
6.6.	Ventilasjon	15
6.7.	Låsproblemer	15
6.8.	Røykvarsler og brannslukker.....	15
6.9.	Sikringsskap.....	16
6.10.	Vedlikehold av dører, vinduer og låser	16
6.11.	Stoppekran	16
6.12.	Varmtvannsbereder	17
6.13.	Rør og avløp.....	17
6.14.	Waterguard-system.....	17
6.15.	Bytte av sluk	18
6.16.	Vedlikehold av veranda	19
6.17.	Ansvar og kontroll	19
7.	Samarbeidsavtaler	20
7.1.	PROAKTIV Eiendomsmegling	20
7.2.	Elektrikerfirmaet Fjeldseth AS	20
7.3.	Stjørdal Rør AS	20
7.4.	Fliskonkurrenten	20

1. Organisasjon

1.1.Kontaktinformasjon

Vaktmester Park- og anleggstjenester	Robert Gabrielsen	Tlf. 908 94 667 vaktmester@moholtborettslag.no
Styret	Tommy R. Hagen (styreleder)	Tlf. 951 62 381 leder@moholtborettslag.no
Styrets treffetid	Vaktmestergarasjen Vestre Moholt-tun 20	Mandager i partallsuker kl. 18 – 19
Borettslagets nettside		www.moholtborettslag.no
TOBB	Sentralbord	Tlf. 73 83 15 00 www.tobb.no / info@tobb.no
Forvaltningskonsulent	Per Broch Blomsø	Tlf. 73 83 15 00 hea@tobb.no

1.2.Organisering



Oppdatert kontaktinformasjon til hele styret finner du alltid på oppslag i oppgangene, og på borettslagets nettsider (www.moholtborettslag.no). Nettsiden er også borettslagets hovedkanal for informasjon til beboerne.

2. Om borettslaget

Moholt borettslag består av totalt 276 leiligheter, fordelt på Østre og Vestre Moholt-tun. Blokkene er i 3 etasjer, med teglsteinskledning, og har en blanding av 2- og 4-roms leiligheter på henholdsvis ca. 43 og 88 kvm. Borettslaget gjennomgikk en omfattende rehabilitering på begynnelsen av 90-tallet. De første beboerne flyttet inn i 1968 og flere fra denne tiden bor fortsatt her. I dag består borettslaget av en god blanding av pensjonister, studenter, barnefamilier og yngre par, der spesielt 2-roms leilighetene er populære blant folk i etableringsfasen.

2.1.Historisk om Moholt borettslag

– fra ”Orientering om Moholt Borettslag” , brosjyre laget mars 1968 av Byggekomiteen.

Byggearbeidene på Østre og Vestre Moholt-tun ble satt i gang 24/5 1967. Da regnet man med innflytning fra 1/6-1968. Det ble bygget 13 blokker med 276 leiligheter på den ca. 50 mål store tomten. Leilighetene ble bygget og innredet etter tidens standard:

«På veggene i stue, soverom og entré blir det tapetsert eller panelt. I kjøkken og toalett blir det malt puss, mens i bad og vaskerom er det lagt teppebelegg, mens det i alle vanlig rom for øvrig blir lagt vinylfiltbelegg. På badegulvet blir det lagt belegg.» I kjelleren ble det lagt vekt på fellesrom for «klestørk og stryking», hobbyrom og god bodplass.

Til slutt i beskrivelsen av det nye borettslaget står en oppfordring til de nye borettsshaverne:

«Vis omtanke, og vær forsiktig med leiligheten. Med små, enkle midler kan det ved bruken av leiligheten og eiendommen for øvrig gjøres mye for å bevare den og derigjennom minske vedlikeholdsutgiftene.»

3. Oppgaver og organisering

Et borettslag har som hovedformål å skaffe andelseiere bolig. Regler om borettslag er gitt i Lov om borettslag. I tillegg har Moholt borettslag utfyllende bestemmelser i egne vedtekter og husordensregler.

3.1.TOBB

TOBB er forretningsfører for Moholt borettslag. Alt av spørsmål relatert til felleskostnader, forkjøpsrett o.l. kan rettes dit.

3.2.Generalforsamling

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget, og den avholdes normalt i slutten av mai måned hvert år. Her skal det blant annet velges et styre og valgkomite, i tillegg til at årsrapport med regnskap gjennomgås. Større rehabiliteringsprosjekter og låneopptak er også saker som vanligvis vedtas på generalforsamlingen.

Alle andelseiere har mulighet til å fremme saker for generalforsamlingen. Disse må sendes skriftlig til styret innenfor fristene som annonseres på vårparten.

Styret oppfordrer alle andelseierne til å møte på generalforsamlingen slik at de kan få sagt sin mening om aktuelle saker.

3.3.Styret

Styret består av en leder, nestleder og 3 styremedlemmer. I tillegg har 1. vara møteplikt på styremøtene. Styrets oppgaver er å ivareta andelseiernes interesser og lede borettslagets virksomhet. Det betyr blant annet å sørge for vedlikehold og reparasjoner, at regningene blir betalt samt at borettslaget har inntekter og likvide midler til å dekke de løpende utgiftene.

Styret avholder vanligvis ett styremøte i måneden, bortsett fra i sommermånedene.

3.4.Styrets kontortid

Styret har kontortid i vaktmestergarasjen, Vestre Moholt-tun 20, **mandager kl. 18-19 i partallsuker**. Unntak gjelder for dager som kommer på hellig-/høytidsdager, i påskeuka og jula, og midt på sommeren.

Alle beboere er velkommen til å henvende seg i denne tiden med spørsmål eller saker. Styret har her også en postkasse hvor man kan legge skriftlige henvendelser.

Styret kan også kontaktes via borettslagets nettside, eller på epostadresse til styreleder: leder@moholtborettslag.no. For hastesaker, så er styreleder også tilgjengelig på telefon (se kontaktinformasjon i tabellen over).

3.5.Vaktmestertjenester

Borettslaget leier vaktmestertjenester fra selskapet Park- og anleggstjenester. Kontaktinformasjon finner du foran. Vaktmesteren kan kontaktes ved spørsmål angående problemer med bygningsmassen, og han er behjelpelig med reparasjoner og justering av dører, vinduer, låser o.l.

3.6.Vasking av trapper

Easy Renhold AS står for trappevask i oppgangene. Dette utføres ukentlig, enten på mandager eller tirsdager. Ta inn dørmatta disse dagene dersom du ønsker at det skal vaskes på gulvet under.

3.7.Innflytelse og trivsel

Alle andelseiere har i utgangspunktet den samme innflytelsen på avgjørelsene som blir tatt. Det forutsetter imidlertid aktiv deltakelse på generalforsamlinger, eller ved å komme med forslag og innspill til styre eller generalforsamling. Deltakelse i styre og valgkomite er, i tillegg til et viktig tillitsverv, en fin måte å gjøre en innsats for fellesskapet. Din trivsel i borettslaget kan du påvirke ved aktiv deltakelse.

Godt naboskap er en forutsetning for trivsel i borettslaget. Hils på naboene når dere møtes i trappa, og slå gjerne av en prat når det passer. Det er også hyggelig å tilby hjelp til de som måtte trenge det i hverdagen. Synes du at naboen bråker, eller har andre innvendinger, så ta dette opp direkte med den aktuelle naboen på en hyggelig måte. Får du en slik henvendelse, så hør på hva naboen sier og se om det er mulig å finne en løsning som begge parter kan akseptere. Dette aller beste er om naboene selv kan løse slike problemer før det utvikler seg til en konflikt der styret må involveres.

Hovedregelen i husordensreglementet er at det skal være ro etter kl. 22 på kvelden. Dersom du skal ha et selskap der du forventer at det kan bli litt støy, så ta kontakt med naboene i oppgangen på forhånd (f.eks. med et nabovarsel) slik at de vet hva som skal skje og hvem de kan henvende seg til ved eventuelle klager.

4. Borettslagets tilbud

4.1.Kabel-TV og internett

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om leveranse av tv og internett via fiber. Avtalen inkluderer Telia digital-tv (TV & Strømming 50p) og fiberbredbånd (250/250 Mbps) til alle leiligheter. Tjenester utover dette kan hver beboer selv bestille direkte fra Telia. Ta kontakt med kundeservice på www.telia.no, telefon 924 05 050 eller gå innom et av Telias butikker for å aktivere tjenestene, bestille ekstratjenester eller ved tekniske problemer.

Den hvite hjemmesentralboksen i stua følger leiligheten og må ikke fjernes. TV-boksen er derimot personlig og skal leveres tilbake til Telia ved flytting. Når nye beboere flytter inn, må Telia kontaktes for å få utlevert ny TV-dekoder-boks og for å aktivere bredbåndet.

Fiberkabelen som går til den hvite media converter-boksen på veggen (vanligvis en rød/oransje-kabel), er lett å knekke. Denne må derfor ikke røres av beboerne. Fiber converter-boksen må heller ikke demonteres eller flyttes av andre enn fagfolk. Kostnader etter brudd på fiber vil belastes den aktuelle leiligheten.

Oppdatert 2022-09-06

8/20

4.2.Garasje- og motorvarmerplasser

Borettslaget disponerer en del garasje- og motorvarmerplasser som tildeles etter boansiennitet. Ledige garasjeplasser blir annonsert på borettslagets nettside og med oppslag i oppgangene, mens motorvarmerplasser tildeles etter innkomne søknader tre ganger i året: 1. februar, 1. juni og 1. oktober. Det føres ikke noen venteliste, så man må søke på nytt ved hver utlysning. Søknadsskjema finnes på nettsiden. Informasjon om gjeldende priser og betingelser for leie av motorvarmerplass, lade plass og garasje finnes også på borettslagets nettside (se "Leiekontrakter parkeringsplass"). Merk at dersom man leier fast parkeringsplass, så er man selv ansvarlig for snørydding på den leide plassen.

Merk: Etter innlevering av garasjesøknad, vil du motta en bekreftelse på epost. Dette for å sikre at søknaden har kommet fram og blitt registrert av styret. Søknaden er kun gyldig når slik bekreftelse er mottatt!

Merk 2: Garasjene er relativt små, slik at de ikke vil fungere godt for større biler. Innvendig mål: ca. 410 x 250 cm. Minste portåpning: ca. 225 cm.

4.3.Ladestasjoner for elbil

Borettslaget har også dedikerte lade plasser for elbil (18 plasser på Østre og 14 plasser på Vestre). Disse benytter type 2, mode 3-ladekontakt for lading med effekt på opptil 7,4 kW (230 V, en-fase, 32 A, IT-nett). Ta kontakt med styreleder for å avklare at det er ledige plasser før du går til anskaffelse av el-/hybridbil. Se nettsiden for søknadsskjema. Merk at dersom man leier fast parkeringsplass, så er man selv ansvarlig for snørydding på den leide plassen.

4.4.Fellesboder i oppgangene

I de fleste oppgangene er det en fellesbod midt i trappa på vei ned til kjelleren. Denne er ment til hage- og snørydderedsaker, i tillegg til andre fellesting. Hvis det er ledig plass her, er det også mulig å sette sykler her.

I tillegg er det en eller flere fellesboder i kjelleren. Disse kan brukes som midlertidig lagringsplass. Husk imidlertid å merke tingene med navn, ellers kan de bli kastet i forbindelse med ryddeaksjoner. For å hindre brannfare og opphopping av rot, er det ikke meningen at disse fellesbodene skal brukes til permanent lagring av ting du ikke har plass til andre steder.

4.5.Private boder

Hver leilighet har 2 private boder, en i trappeoppgangen og en i kjelleren. I mange av kjellerbodene er det ulike tekniske installasjoner (blant annet piper og feieluker, vannmålere og ulike stoppekraner). Disse installasjonene trenger vaktmester, feier og rørlegger periodisk tilgang til. Det skal derfor være systemhengelås på alle boder med slike fellesinstallasjoner. Låsen bekostes av borettslaget.

Oppdatert 2022-09-06

9/20

5. Praktisk informasjon

5.1.Bruksoverlating

Det er strenge regler for utleie av leiligheter i borettslag. Ved all form for bruksoverlating der du selv ikke fysisk skal bo i leiligheten, må det sendes inn søknad. Dette gjelder også ved bruksoverlating til familie. Hovedregelen er at du må ha bodd i leiligheten i minst ett år før du kan leie ut i inntil 3 år. Søknad for bruksoverlating leveres via TOBB «Min Side». Se www.tobb.no

Det er imidlertid tillatt med korttidsutleie (f.eks. via Airbnb) i totalt 30 dager per kalenderår uten at man trenger å søke styret. Merk at det ikke er noen forskjell om man krever betaling eller ikke. Dersom leiligheten overlates til andre, uavhengig av om det familie, venner eller ukjente, utover 30 dager per år, så skal det alltid søkes til styret før bruksoverlatingen starter.

5.2.Parkering

Alle motorkjøretøy skal parkeres på borettslagets oppmerkede parkeringsplasser. Stans utenfor inngangene er kun tillatt i korte perioder i forbindelse med av- og på-lasting. Merk at det heller ikke er lov å ha motorsykel/skuter/moped e.l. stående utenfor inngangspartiene i blokkene.

Borettslagets parkeringsplasser er kun ment for beboerne og deres besøkende. Biler som ikke har tilhørighet i laget, vil bli fjernet. Det er heller ikke tillatt å ha avskiltede biler stående i mer enn 14 dager. Etter dette vil de bli borttauet.

Da borettslaget har begrenset med parkeringsplasser, er det ikke anledning til å tilhenger, båthenger, bobil etc. stående lagret i lengre perioder.

5.3.Sykkelparkering

Borettslaget har 6 låste sykkelstur med tak. Hengelåsen åpnes med leilighetsnøkkelen.

Borettslagets sykkelstur er forbeholdt parkering av sykler som er i regelmessig bruk. Sykler som ikke brukes over lengre tid, eller som er ødelagte, skal ikke langtidslagres i skurene, men heller oppbevares i kjelleren på blokkene.

Når det gjelder skutere, er det greit at disse oppbevares i sykkelsturene på vinteren (fra 1. november til 1. april) når det er lite sykkelbruk, slik at de ikke er til hinder for brøyting. Men det er ikke ønskelig at skutere lagres i sykkelsturene resten av året, da de vil oppta plass som er reservert sykler.

Det er heller ikke ønskelig at uregistrerte skutere oppbevares i borettslaget. Dersom skuterne ikke fjernes av eier etter at det er festet en varsellapp på skuteren, vil de bli fjernet av styret.

Motorkjøretøy, som skutere, skal under ingen omstendighet lagres i borettslagets kjellere.

5.4.Husdyrhold

Styret i borettslaget må søkes om husdyrhold. Det er kun tillatt med én hund eller én katt (og kun innekatt) per leilighet, og underskrift fra samtlige naboer i oppgangen må innhentes før styret innvilger søknaden. Hunder skal alltid holdes i bånd og være under oppsyn, og ekskrementer må plukkes. Nærmere regler og søknadsskjema finnes på borettslagets nettside.

5.5.Navneskilt til porttelefon og postkasse

Skjema for navneskilt til porttelefon og postkasse finnes også på nettsiden. Vaktmesteren tar hånd om porttelefonen, mens navneskilt til postkasse bestilles hos Posten (*tips: i forbindelse med adresseendring hos Posten, kan man bestille et gratis postkasseskilt*). Det er kun vaktmesteren som skal endre navn på porttelefonen, og det er heller ikke anledning til å lime egne lapper utenpå dekslet. Dette for å hindre at tablået blir stygt eller skadet, og for å opprettholde et enhetlig utseende på navnelappene.

5.6.Porttelefonssystem

Under porttelefonapparatet sitter det en liten knapp der man kan justere volumet på ringelyden. Hvis man setter denne knappen mellom to innstillinger, vil ringelyden fra apparatet være avslått. Merk at det ikke er anledning til å demontere verken porttelefonapparatet eller utetablået selv. Alle endringer skal gjøres av vaktmester/elektriker.

5.7.Nøkkelbestilling

Dersom du trenger flere nøkler til leiligheten, kan dette bestilles via nettsiden til TOBB. Merk at borettslaget har et felles låssystem, så ved bytte av låssylinder, må det bestilles en sylinder som passer inn i nøkkelssystemet.

5.8.Veranda og grilling

Bruk av engangsgrill og kullgrill er forbudt på balkongene.

Utvis særskilt hensyn ved grilling på terrasse. Grilling skal foregå under oppsyn på grunn av risiko for brann. I tillegg til dette kan røyk/lukt medføre sjenanse og ubehag for naboer. Borettslaget har flere felles grillplasser som gjerne kan benyttes.

5.9. Bruk av utearealer

Alle utearealene til borettslaget er fellesområder. Det betyr at alle beboere i utgangspunktet har lik rett til å bruke disse. Husk at du må søke styret dersom du ønsker å bruke fellesarealer til egne aktiviteter, f.eks. anlegge et lite blomsterbed langs husveggen.

I Moholt borettslag er det ikke tillatt å sette opp private trampoliner, spabad eller andre lignende installasjoner på borettslagets fellesarealer.

5.10. Oppbevaring av gassflasker

Dersom man må oppbevare gassflasker i boligen, gjelder følgende regler:

- Gassbeholderen skal oppbevares stående, på et stabilt underlag, på et godt ventilert sted.
- Gass skal **ALDRI** oppbevares i kjelleren. Det er altså ikke anledning til å ha gassflasker i kjellerbod.
- Det anbefales at flaskene oppbevares på balkongen.
- Det er maksimalt tillatt å oppbevare to flasker på 11 kilo per bolig.

5.11. Varmepumpe

På generalforsamlingen i mai 2021 ble det åpnet for individuell montering av varmepumper. Styret har utarbeidet retningslinjer for slik montering, som man finner på borettslagets nettsider. Søknad skal godkjennes av styret før varmepumpa settes opp.

5.12. Avfallshåndtering

Avfall sorteres i papiravfall, plast og restavfall, som kastes i separate containere. All søppel skal oppi containerne, og det er ikke tillatt å sette fra seg noe form for søppel ved siden av containerne. Dersom innkastluka er for liten til det som skal kastes, må det enten deles opp eller du må selv sørge for at avfallet blir levert på Heggstadmoen.

Ved basketbanen står det en miljøstasjon for farlig avfall. Her kan man kaste både farlig avfall og småelektrisk avfall, blant annet malingsavfall, spraybokser, batterier, lyspærer, rengjøringsmidler og mindre elektrisk avfall. Man får tilgang til miljøstasjonen ved å bruke leilighetsnøkkelen.

En uke på våren og høsten vil borettslaget sette ut store søppelcontainere slik at beboerne har mulighet til å bli kvitt avfall som har samlet seg opp i løpet av året. Dette er en utmerket anledning til å rydde opp i fellesbodene.

Nærmeste leveringssted for glass og flasker og brukte klær er på parkeringsplassen til REMA.

5.13. Vaskeplass for bil, og bruk av utekran

Borettslaget har en egen vaskeplass for kjøretøy ved vaktmestergarasjen. Det er derfor **ikke tillatt** å vaske kjøretøy med slange utenfor oppgangene. Utekranene skal i hovedsak brukes til vanning av blomster, spyling av asfalt etc. Kranene, med tilhørende ventil i kjelleren, stenges av vaktmesteren før frosten setter inn på høsten, og åpnes igjen i april. Det er ikke anledning til selv å sette på vannet når kranene er avstengt, da dette kan medføre frostspreng og vannlekkasje.

5.14. Kjøleskap/fryser i bod

Det er anledning til å ha kjøleskap eller fryser i egen bod, enten i kjelleren eller i trappeoppgangen. Disse må imidlertid kobles direkte til en fastmontert stikkontakt. Man må ikke bruke skjøteledninger. Alt av nødvendig elektrisk arbeid må dekkes av beboeren selv og det må selvfølgelig kun benyttes autoriserte fagfolk. Merk at det av og til kan forekomme strømstans på det elektriske fellesanlegget grunnet vedlikeholdsarbeider o.l. Borettslaget tar ikke på seg noe økonomisk ansvar for skader (f.eks. ødelagt mat i en fryser) som dette måtte medføre. Det vil heller ikke bli varslet som slike arbeider på forhånd.

6. Oppussing, vedlikehold og skader

6.1. Oppussing og ominnredning

Unngå så langt som mulig unødvendig støy for naboer i forbindelse med oppussing. Støyende arbeider, som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager, og heller ikke mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager.

Ved større ombyggingsarbeider innvendig skal en på forhånd forsikre seg om at arbeidene ikke griper inn i selve bygningskonstruksjonene. Som eksempel kan nevnes riving av vegg. Du må forsikre deg om at veggen som skal rives ikke er en bærevegg før du setter i gang arbeidene.

Spørsmål i forbindelse med større oppussingsarbeider må du stille til godkjente fagfolk eller til vaktmester.

6.2. Montering av vedovn/ildsted

Montering, demontering og bytte av vedovn/ildsted skal utføres av autorisert fagfolk (vi anbefaler bruk av Odin Vedlikehold, tlf. 413 15 600, som kjenner godt til borettslagets pipekonstruksjon). For alt arbeid som berører pipene, må søknad sendes til styret for godkjenning før arbeidets oppstart, med informasjon om hva som skal gjøres og hvilket firma som skal utføre jobben. Søknadsskjema finner du på borettslaget nettside. Dokumentasjon av utført arbeid oversendes styret ved ferdigstillelse. Husk også at det er meldeplikt til feiervesenet. Dersom pipeløpet påføres skader grunnet mangelfull utførelse av arbeidet, vil andelseieren bli holdt ansvarlig for dette

6.3.Vedlikeholdsansvar

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av bygninger og eiendommen for øvrig. Innvendig i leiligheten er du selv ansvarlig for vedlikehold og oppussing, dette inkluderer blant annet rør, varmtvannsbereder og sikringsskap. Skader som oppstår i egen leilighet er i første rekke ditt ansvar. For nærmere detaljer om andelseierens ansvar, kontakt styret for å få utdelt TOBBs hefte «Vedlikehold og ansvarsforhold: Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap».

6.4.Skader

Skader på borettslagets eiendom meldes til vaktmester eller styreleder. Forsikringssaker skal alltid meldes til styreleder, i tillegg til forsikringsselskapet.

6.5.Forsikring

Bygningsmassen er forsikret hos Sparebank1/Fremtind, forsikringspolise 20704495. Forsikringen inkluderer også skadedyrbekjempelse, mot egenandel. Forsikringsskader meldes til styreleder eller direkte til Fremtind på tlf. 915 02300. Husk at styreleder alltid også skal varsles.

Alle andelseiere må selv sørge for å ha egen innboforsikring!

Ved bruk av forsikringen, påløper det en egenandel (for tiden på kr. 10 000,-, og kr. 30 000,- ved lekkasje fra innvendige rør eldre enn 25 år). I etterkant av hver forsikringssak, vil styret gjøre en vurdering av hvem som skal dekke denne egenandelen. Kun dersom andelseieren er helt uforskyldt i skaden, vil borettslaget dekke kostnaden. Dersom skaden skyldes et område andelseieren selv har ansvar for å vedlikeholde, f.eks. tett sluk (f.eks. vannskade fra vaske- eller oppvaskmaskin grunnet tett sluk eller bruk uten tilsyn), utett bad, manglende utskifting av varmtvannsbereder etter 20 år, manglende utbedring av påpekte mangler, utført ufaglært arbeid på el- eller vanninstallasjoner eller generelt ikke overholdt vedlikeholdsansvaret sitt, så vil egenandelen belastes andelseier. Forsikringssaker etter bruk av åpen flamme/levende lys, matlaging og andre forhold der beboeren ikke har vært tilstrekkelig aktpågivende og oppmerksom, vil også medføre at andelseieren må dekke egenandelen. Merk også at bruk av apparater tilkoblet vann, f.eks. vaskemaskin og oppvaskmaskin, kun må gjøres under tilsyn, altså ikke når man er bortreist eller på nattestid. Waterguard-sensorene er forøvrig et viktig sikkerhetselement for å redusere konsekvensene av en mulig vannlekkasje og må under ingen omstendighet fjernes eller slås av.

Forsikringen inkluderer også et aldersfradrag på reparasjonskostnader. Dersom dette blir høyere enn egenandelen, vil beboeren bli belastet for dette.

6.6.Ventilasjon

For å skape et godt inneklima, bør luftgjennomstrømning reguleres med spalter i vindu eller lufteluker. Disse bør ikke strenges, da dette kan medføre sopp og råtedannelse over tid. I tillegg bør leiligheten gjennomluftes med jevne mellomrom.

Borettslaget tillater montering av mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken, så lenge dette ikke skaper problemer for naboer eller ødelegger trekken i pipa. Merk at mekaniske vifter, spesielt ved for lite tilluft, kan medføre undertrykk og trekke røyk fra pipa inn i leiligheten, også når det fyres i andre leiligheter på samme pipeløp. Det anbefales derfor kjøkkenvifte med bruk av kullfilter og resirkulering av luften.

6.7.Låsproblemer

Dersom låsen i leilighetsdøra ikke fungerer, slik at du ikke kommer inn eller ut av leiligheten, ta kontakt med vaktmesteren for assistanse. Hvis dette skjer akutt utenfor arbeidstid, så kan styreleder kontaktes for å bestille utrykning fra en låsesmed.

Hvis du har mistet nøkkelen og dermed låst deg ute, så tilbyr vekterfirmaet NOKAS innlåsningsassistanse mot et utrykningsgebyr. NOKAS kan kontaktes på telefon 916 45 956.

6.8.Røykvarsler og brannslukker

Alle andelseiere er pålagt å ha minst én fungerende røykvarsler i leiligheten. Styret anbefaler imidlertid å ha seriekoblede røykvarslere på alle soverom, i tillegg til i gangen. Husk å bytte batteriet en gang i året, og å teste røykvarsleren regelmessig! Varslerne skal byttes ut hvert 10 år.

Håndslukkeapparatet hører til det faste utstyret i leiligheten og skal aldri fjernes! Pass på at alle beboerne vet hvor apparatet står og hvordan det fungerer. Minst én gang i halvåret skal apparatet snues/ristes for å hindre at pulveret klumper seg. Borettslaget vil hvert 5. år foreta kontroll/etterfylling av slukkeapparatene.

På kjøkkenet anbefaler styret at man i tillegg skaffer seg et brannteppe og en boks med slukkeskum. Dette er gode slukkemidler for å slukke branner på komfyren. En komfyrvakt kan også være en god investering som øker sikkerheten og forebygger brann på kjøkkenet.

I alle trappeoppganger er det hengt opp en branninstruks. Les denne nøye! Trappeoppgangen er forøvrig hovedrømningsvei fra leilighetene. Dersom trappa skulle være fylt med røyk, blir du i leiligheten, lukker leilighetsdøra (men la døra være ulåst) og varsler 113 om hvor du er. Hver leilighet er en egen branncelle og skal holde røyk og flammer ute til brannvesenet ankommer.

Det er seriekoblede røykvarslere i kjeller og trappeoppgang. Disse skal varsle lokalt og er ikke koblet til noen alarmsentral. Ved alarm vil det blinke et rødt lys på den sensoren som har utløst alarmen. Det er også mulig å slå av alarmen i 10 minutter ved å trykke på knappen på varsleren i 3 sekunder.

Trappeoppgangene må holdes ryddige. Det skal ikke plasseres gjenstander her som kan være til hinder, f.eks. skohyller, barneleker etc. Sko og klær skal oppbevares inne i leiligheten, ikke ute i trappeoppgangen.

6.9.Sikringsskap

Sikringsskapet til hver leilighet står ute i trappeoppgangen. Dersom du til stadighet opplever at sikringer går, må du ta kontakt med elektrikerfirma for å få dette undersøkt og eventuelt lagt opp ekstra kurser.

6.10. Vedlikehold av dører, vinduer og låser

Det er viktig at dører, vinduer og låser blir vedlikeholdt slik at de får lang levetid og fungerer tilfredsstillende. Dersom du merker at inngangsdøra ikke er tett, nøkkellåsen går tregt eller lager uvanlige lyder, lukkemekanismen på vinduene ikke fungerer ordentlig eller at verandadøra trenger justering, så kan du ta kontakt med vaktmesteren for å få hjelp til å utbedre dette.

For å unngå termisk brudd på glassene i skyvedøra på stua, så er det viktig at man ikke setter sofa e.l. helt inntil glasset. Det må minst være 10 cm klaring. Tette, mørke gardiner kan også medføre store temperaturredifferanser og gi termisk brudd.

Inngangsdørene til leilighetene er klassifisert for å være både støydempende og for å hindre at en eventuell brann sprer seg i løpet av første 30 minuttene. Det er viktig at man ikke lager hull eller gjøre andre endringer på dør eller karm, da dette kan endre brannegenskapene. Dette betyr også at det ikke er tillatt å installere sikkerhetslås i dørene.

6.11. Stoppekran

Hovedstoppekranen til leiligheten sitter i taket rett innenfor døra i kjelleren. Denne stopper vannet til alle de tre leilighetene på samme side av oppgangen. Det er viktig at alle beboere vet hvor denne stoppekranen er og hvordan den fungerer, slik at de kan stenge av vannet ved en akutt lekkasje.

I tillegg så sitter det en stoppekran under kjøkkenbenken. Denne stenger kaldtvannet til kjøkkenet. Dersom du skal være bortreist i lengre tid, anbefaler vi at denne kranen stenges.

I mange leiligheter så er stoppekranen på kjøkkenet fortsatt av den gamle skru-typen (sluseventil). I tillegg til at disse ofte ikke lenger fungerer tilfredsstillende, så kan de også være en mulig lekkasjeårsak. Dersom du fortsatt har en slik kran, så oppfordrer vi til å få denne byttet til en ny kuleventil.

6.12. Varmtvannsbereder

Det er andelseierens ansvar å vedlikeholde og skifte ut varmtvannsberederen i egen leilighet. Spesielt dersom tanken står i et rom uten sluk, er det viktig at det ikke oppstår lekkasjer da dette kan medføre store skader. Forventet levetid for en bereder er typisk 15-20 år. Styret ønsker ikke at eldre tanker enn dette benyttes i rom uten sluk og berederen **skal** derfor byttes ut før den når 20 år.

I 2014 kom det nye regler som krever at nye varmtvannsberedere med effekt på over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Ved bytte av varmtvannsbereder må dere derfor passe på at denne blir installert i henhold til forskriftene av godkjent elektriker.

Blandeventilen på varmtvannsberederen er en vanlig kilde til lekkasjer. Ofte har disse ventilene mye kortere levetid enn selve tanken. Sjekk derfor denne ventilen regelmessig og ta kontakt med rørlegger dersom du ser at det piper vann ut fra justeringsskruen.

6.13. Rør og avløp

Når du er bortreist, sørg for å ha på tilstrekkelig varme i alle rom med vanninstallasjoner for å hindre at rørene fryser.

Det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for å holde avløpsrørene inn til leiligheten åpne. Rens sluk og vannlåser minst én gang i året. Bruk dessuten jevnlig avløpsåpner på kjøkken og bad for å forebygge at rørene går tett. Vær spesielt oppmerksom på avløpsrørene til oppvask- og vaskemaskin. Hvis disse går tett, kan store mengder vann flyte utover gulvet. Vi anbefaler Mudin, som selges hos blant annet COOP Bygg og hos rørleggere. Dersom dette ikke hjelper, må rørlegger kontaktes for å få utført rørspyling. Andelseieren må selv besørge dette.

Merk også at bruk av apparater tilkoblet vann, f.eks. vaskemaskin og oppvaskmaskin, kun må gjøres under tilsyn, altså ikke når man er bortreist eller på nattestid.

Det er også den enkelte andelseieres ansvar å sørge for til enhver tid å ha et bad som ikke lekker. Skader på leiligheten under grunnet utett bad, vil være ditt ansvar. Styret anbefaler for øvrig bruk av dusjkabinett istedenfor dusjhjørne for å redusere risikoen for lekkasje over tid.

6.14. Waterguard-system

I hele borettslaget (i alle rom uten sluk med vanninstallasjoner) er det installert et system for automatisk stengning av vannet ved vannlekkasjer, kalt Waterguard. Systemet består av en magnetventil på inntaksrøret i kjelleren og trådløse fuktfølere i leilighetene, i tillegg til en sentral (også i kjelleren) for å åpne og stenge ventilen. Dersom en av følerne kommer i kontakt med vann, vil den sende et signal til ventilen som så vil stenge vannet for de 3 leilighetene på samme side av oppgangen. Sentralen vil da avgi et lydsignal og displayet vil vise plasseringen til den utløste sensoren, der tallet angir etasjen.

Dersom vannet plutselig har slått seg av, skal du gjøre følgende:

- 1) Les av i displayet hvilken sensor som har utløst alarmen ("Kjøkken 2" betyr sensor på kjøkken i 2 etasje.
- 2) Ta kontakt med den aktuelle leiligheten og sjekk om det har kommet vann på føleren. Hvis det skyldes vannsøl, så tørk opp vannet og tørk av føleren med papir eller en tørr klut. Dersom du finner en vannlekkasje, så sørg for at dette blir utbedret av rørlegger før vannet slås på igjen.
- 3) Når vannsølet er fjernet, eller lekkasjen er utbedret, kan vannet slås på igjen. Instruksjoner står oppslått under sentralen i kjelleren.

Dersom du ikke får på vannet igjen etter å ha fulgt punktene over, eller du ikke får kontakt med eieren av leiligheten med den utløste sensoren, så ta kontakt med vaktmesteren eller styret.

Fuktsensoren bør testes 1 til 2 ganger i året. Dette kan beboeren gjøre enkelt selv på følgende måte:

- 1) La vannet renne i springen.
- 2) Fukt en finger og berør et av de avisolerte områdene på sensortapen.
- 3) Ventilen i kjelleren skal da stenge og det rennende vannet i springen vil gradvis stoppe. Ta kontakt med vaktmester eller styre dersom dette ikke skjer.
- 4) Tørk av føleren med papir.
- 5) Vannet slås på igjen ved å gå til sentralen i kjelleren og følge instruksjonene der.

Da Waterguard-sensoren er svært følsomt for fuktighet, kan det forekomme feilutslag. Dette kan f.eks. skje når man vasker i nærheten av sensortapen eller en våt fille havner oppe sensortapen inne i kjøkkenskapet. Merk også at man ikke må sette metallgjenstander oppå tapen. Dette vil kortslutte sensorpunktene og blir registrert som en lekkasje. Ved feilutslag er det bare å tørke opp eventuell fuktighet og deretter slå på vannet igjen i kjelleren.

Waterguard-systemet, med fuktsensoren og den tilhørende sensorledningen, tilhører borettslaget og er et viktig sikkerhetselement for å hindre store vannskader. Den **må ikke** fjernes eller demonteres. Dersom du skal pusse opp kjøkkenet, eller gjøre andre større endringer i kjøkkeninnredningen, må du få rørleggeren til å flytte og reparere sensoren.

6.15. Bytte av sluk

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og bytte av sluk. Ved oppussing av bad, gir borettslaget tilskudd til bytte av gammelt støpejernssluk. Styret skal kontaktes skriftlig før arbeidet igangsettes og jobben må utføres av fagfolk med riktig kompetanse. I 2. og 3. etasje er det et svært tynt lag med betong under slukkoppen på badet, noe som medfører at man lett kan gå gjennom ved utmeisling av gammelt sluk. Det er derfor viktig at firmaet som utfører jobben vet om dette og kan ta eventuelle forholdsregler i leiligheten under (oppstøtting av taket). Ved skader på taket under, må det utførende firmaet utbedre murskaden. Borettslaget vil ordne med oppmaling av taket når skaden er utbedret.

6.16. Vedlikehold av veranda

Andelseieren er selv ansvarlig for overflatevedlikehold på innsiden av veranda. Dette gjelder blant annet maling av tak og vegger. Maling kan fås hos vaktmester. Vanligvis så brukes Flugger Facade Universal eller Jotun DryTech murliming, fargekode 1001 Egghvit/ 0502-Y, på murtak og vegger

Der det er trappetrinn ned fra veranda til gressplen, besørger andelseier selv for skraping og maling av trinnene.

6.17. Ansvar og kontroll

Ved kjøp av leilighet har du i forhold til borettslaget overtatt ansvar for leiligheten slik den er. Både fastmontert utstyr, som varmtvannsbereder, vasker og WC, det elektriske opplegget og løsøre som kjøleskap, oppvask- og vaskemaskin må kontrolleres regelmessig. Eventuelle krav i forbindelse med feil eller mangler må rettes til selgeren.

7. Samarbeidsavtaler

Borettslaget har inngått samarbeidsavtaler med flere lokale firmaer for å gi beboerne gode tilbud på ofte brukte varer og tjenester. Under er det kort oppsummert noen av våre viktigste samarbeidspartnere. Se borettslagets nettside for flere, nærmere detaljer og kontaktinformasjon.

7.1.PROAKTIV Eiendomsmegling

PROAKTIV Eiendomsmegling har spesialiserte meglere for borettslaget og gir faste og fordelaktige betingelser for salg av bolig, oppgjørsoppdrag og gratis verdivurdering/e-takst for bruk ved refinansiering etc.

7.2.Elektrikerfirmaet Fjeldseth AS

Borettslaget har en rammeavtale med elektrikerfirmaet Fjeldseth AS, som også beboerne kan benytte.

7.3.Stjørdal Rør AS

Stjørdal Rør, som er en del av Comfort-kjeden, tilbyr gode priser til borettslaget på det meste innen våtrom og kjøkken, blant annet bytte av varmtvannsbereder, blandeventiler, stoppekraner etc.

7.4.Fliskonkurrenten

Fliskonkurrenten tilbyr borettslagets beboere 30% rabatt på alt av flis og tilbehør.



Moholt Borettslag – Ordensregler

Generelle regler for ro & orden

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

Ved å utvise forståelse, ta hensyn og forsøke å løse eventuelle uenigheter med dem det gjelder unngår vi de fleste konflikter. Vi har et godt borettslag, og ved dialog fortsetter vi å holde det slik.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Moholt Borettslag har i tillegg til de lovfestede reglene for ro & orden særskilte bestemmelser rundt parkering og andre forhold, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre kan gi nærmere opplysning eller oppklaring rundt dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

PARKERING OG SYKKELBODER

Moholt borettslag har gode parkeringsmuligheter for beboere og deres besøkende. Det garasjeplasser og skiltede elbil- og motorvarmeplasser som beboerne kan søke på ([se oversikt ved å trykke her](#)). Borettslaget har mulighet til å utvide tilgjengeligheten for ladeplasser ved behov. Se nettsiden vår og ta eventuelt kontakt med styret for tilrettelegging dersom du trenger dette.

Tenk på dine naboer og utvis særdeles aktsomhet for at du – eller dine besøkende – ikke opptar en annen beboers reserverte plass, dette skaper unødvendig misnøye. Har du en reservert plass, benytt denne over fellesplassene. Uregistrerte biler og ulovlige parkerte biler vil bli fjernet.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Kjøring på gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Ikke hensett mindre kjøretøyer (el-sparkesykkel m.m.) som er til hinder for alminnelig ferdsel. Respekter skiltingen i området.

Borettslaget har flere tilgjengelige sykkelboder. Selv om bodene er låst, oppfordrer borettslaget til at sykler hensatt i disse bør være låst. Borettslaget oppfordrer andelseiere til å ha sykkelen registrert i et sykkelregister.

FELLESANLEGG & RENHOLD - LEKEPLASSER - DYREHOLD

Ta godt vare på og gjerne benytt grøntanlegg, beplantninger og fellesanlegg.

Borettslaget har renhold av fellesareal hver mandag eller tirsdag. Gjerne ta inn dørmatter i påvente av dette. Utover dette skal det ikke sette søppel- eller andre gjenstander i fellesområder. Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.

MATING AV FUGLER & SKADEDYR

Mating av fugler, eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Utover dette er det greit å vite at borettslagets husforsikring har dekning for skadedyrkontroll.

GRILLING I BORETTSLAGET

Bruk av engangsgrill og kullgrill er forbudt på balkongene. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassflasker i fellesområder eller i boder. Utvis særskilt hensyn ved grilling på terrasse og grilling skal foregå under oppsyn på grunn av risiko for brann. I tillegg til dette kan røyk/lukt medføre sjenanse og ubehag for naboer. Borettslaget har flere felles grillplasser som gjerne kan benyttes.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter veileder. Se [Trondheim Renholdsverks regler](#). Borettslaget har egen container for spesialavfall og småelektrisk utstyr, den finnes ved ballspillområdet mot undergangen. Benytt leilighetsnøkkelen for tilgang. Øvrige returpunkter for tekstiler, sko, glass og metall er på parkeringsplassen på andre siden av undergangen. Utover dette leier styret inn containere to ganger i året, følge med på nettsiden for tidspunkt.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Hovedregelen er at det skal være ro etter kl. 2200 på kvelden og fram til kl. 0700. Sang- og musikkundervisning e.l. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket. På generelt grunnlag vis forståelse for dine naboers støy- og rolighetsbehov. **Ha forståelse for at naboer kan ha et lystig lag en gang iblant, og samtidig ved arrangement gi nabovarsel og aller helst søk samtykke.** Ved akutt støy ta kontakt med naboen direkte, utover dette er det politiet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager eller helligdager. Lås alltid dørene til kjeller. Hovedinngangsdørene skal som hovedregel holdes lukket.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper e.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Egne boder kan benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Dette er svært viktig på grunn av overholdelse av brannvernsreglemente, da rømningsveier skal holdes frie.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett **åpne**. Dette er bl.a. for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Manglende ventilasjon kan i tillegg føre til at røyk og damp kan trekke inn i fellesområder og naboers leiligheter. Ikke bruk kjøkkenvifte på full styrke når det fyres i vedovnen. Det kan skape undertrykk og røyken kan slå inn i leiligheten. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Mislighold ved vedlikehold av bygningsmasse kan medføre personlig erstatningsansvar.

Sett ikke opp markiser, varmepumper, parabolantennner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

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

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Er du usikker på generelt brannvern, se beboermappen eller kontakt styret. **Dersom du mistenker branntilløp – ring 110!**

BADEROM, WC, WATERGUARD, KRANER OG LEDNINGER

I toalettet må det kun brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Bygningsmassen er forsikret av borettslaget, men ved skade på bygningsmasse som kan spores til andelseiers vedlikehold eller generelle mislighold kan forsikringsselskapet søke regress hos den enkelte. Waterguard er installert i alle leiligheter og er en sikkerhet for alle, ikke koble fra denne sikkerheten. Den er seriekoblet med alle leilighetene på hver side av oppgangen (venstre og høyre side for hovedinngangsdør) og instruksjoner for hva man gjør dersom vannet forsvinner er hengt opp ved alarmsentralen i kjelleren. Gjør deg kjent med denne.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.



Moholt Borettslag (Housing Cooperative) – House Rules

General rules for peace and order

WELCOME!

A good environment to live in depends mainly on the residents’ own ability to get on well with the people around them and to show consideration and thoughtfulness in different situations. In some contexts, however, common rules are necessary, which is why these general rules for peace and order have been defined.

By showing understanding, being considerate, and trying to solve any disagreements with the people who are involved, we can avoid most conflicts. We have a good housing cooperative, and through dialogue we will keep it that way.

RESPONSIBILITY - SCOPE

The rules for peace and order apply to everyone on the premises of the housing cooperative. Each owner is responsible for ensuring that members of their own household, visitors and any tenants are informed about the rules and comply with them.

In addition to the statutory regulations for peace and order, Moholt Borettslag has special regulations for parking and other matters – see the statutes. The Board of the housing cooperative can provide more detailed information or clarification on this or other matters that are not specified in the rules.

PARKING AND BICYCLE STORAGE

Moholt borettslag has good parking facilities for residents and their visitors. Residents can apply for ordinary garage spaces as well as spaces with outlets for charging electric vehicles and plugging in car engine block heaters ([for a list, click here](#)). The housing cooperative has the opportunity to extend the availability of charging stations if necessary. Please see our website and contact the Board to arrange this if you need to.

Show consideration to your neighbours and be especially careful that neither you nor your visitors occupy a space reserved by another resident, which creates unnecessary bad feelings. If you have a reserved space, use it rather than one of the shared spaces. Unregistered vehicles and illegally parked vehicles will be removed.

Vehicles must only be parked in designated spaces. Driving on footpaths and cycle paths is not permitted, except during necessary passenger transport. Do not park small vehicles (electric scooters, etc.) that obstruct normal traffic. Respect the signs in the area.

The housing cooperative has several bicycle sheds available. Although the sheds are locked, the housing cooperative encourages users to lock cycles that are placed there. The housing cooperative encourages unit owners to have their cycles registered in a bicycle register.

COMMUNAL FACILITIES & CLEANING - PLAYGROUNDS - PETS

Take good care of and feel free to use green spaces, landscaped areas and communal facilities.

The housing cooperative schedules cleaning of communal areas every Monday or Tuesday. Please take doormats inside beforehand. Apart from these, no objects or rubbish must be placed in common areas. Do not shake textiles or floor mats from balconies or windows, in stairwells or hallways.

Do not use children’s play areas for other activities. Do not let four-legged friends foul these areas either. Owners who have been given permission to keep pets must ensure that they have full control over the animal at all times and that the animal does not disturb anyone or leave excrement on the premises of the housing cooperative.

FEEDING BIRDS & PESTS

Feeding birds or other animals and leaving food debris outdoors can attract rats and mice to the buildings. Apart from this, it's good to know that the housing cooperative’s property insurance has coverage for pest control.

BARBECUES AT THE HOUSING COOPERATIVE

The use of disposable barbecues and charcoal barbecues on the balconies is prohibited. Storage of gas cylinders in common areas or in storage rooms is also not permitted. Show special consideration when barbecuing on the terrace. Barbecues must be supervised, due to the risk of fire. In addition to this, smoke and odours can cause inconvenience and discomfort to neighbours. The housing cooperative has several common barbecue areas that residents are welcome to use.

SORTING AT SOURCE – WASTE

Non-recyclable general waste ("restavfall"), cardboard and paper, plastic packaging and hazardous waste must be sorted according to the guide. See [the rules specified by Trondheim Renholdsverk \(the municipal waste management company\)](#). The housing cooperative has its own container for hazardous waste and small electrical equipment, located in the area for ball games towards the underpass. Use your apartment key for access. Other recycling collection points for textiles, shoes, glass and metal are located in the parking area on the other side of the underpass. In addition, the Board rents containers twice a year - follow the website for dates.

PEACE AND ORDER

Avoid unnecessary noise in the apartment, stairs and hallways in the building or outside neighbours' windows and balconies. The main rule is that there should be peace and quiet from 22:00 in the evening until 07:00. Activities such as singing and music lessons that many inconvenience neighbours can only take place if the Board of the housing company and the neighbours have consented. On a general basis, show an understanding of your neighbours' needs for noise levels and for peace and quiet. **Please understand that neighbours can hold a lively get-together once in a while. At the same time, alert your neighbours in advance and preferably ask for their consent.** In situations with acute noise, contact the neighbour directly. If this does not help, the next step is to contact the police.

Renovation work that involves annoying noise such as hammering, drilling and grinding must not take place on Sundays or public holidays.

Always lock the doors to the basement. As a general rule, the main entrance doors must be kept closed.

Strollers, prams, bicycles, skis, tools, etc. must not be stored in common areas and stairwells. Residents can use their own storage rooms or other storage rooms intended for this purpose. Do not leave equipment that is not in use, or that is to be disposed of, in the communal areas. This is very important to ensure compliance with fire safety regulations, because escape routes must be kept clear.

USE OF THE APARTMENT

Keep exhaust vents in the kitchen, bathroom and toilet **open**. Among other things, this is to prevent damage from condensation or mould formation in the apartment. In addition, lack of ventilation can cause smoke and steam to enter common areas and neighbours' apartments. Do not use a kitchen extractor fan at full power when the wood-burning stove has been lit. It can create negative pressure that draws the smoke into the apartment. Damage causes unnecessary expenses for the housing cooperative, and thus for the residents.

In the cold season, make sure that the apartment is adequately heated if you are away, moving in or out, or similar, so that water and drainage pipes are not damaged by frost. Breach of obligations in connection with maintenance of the buildings may result in personal liability.

Do not set up awnings, heat pumps, satellite dishes, etc. until the Board has consented after a written application.

Note that flower boxes must normally be attached to the inside of the railing on the balcony. In this way, you avoid the risk of flower boxes falling down and hitting someone.

Take precautions to prevent fires. If you are unsure about general fire protection, see the information folder for residents or contact the Board. **If you suspect that a fire has started – phone 110!**

BATHROOMS, TOILETS, WATERGUARD, TAPS AND CABLES

Only toilet paper must be used in the toilet. Do not dispose of other items in the toilet. They can cause blockages in the drain, and the owner may incur costs for getting the drain unclogged. The buildings are insured by the housing cooperative, but if damage to the buildings can be traced to the unit owner's maintenance or general breach of obligations, the insurance company may seek recourse from the individual. Waterguard has been installed in all apartments and is a safeguard for

everyone - do not disconnect this safety equipment. It is connected in series with all the apartments on each side of the entrance (left and right side for the main entrance door) and instructions for what to do if the water is shut off are displayed at the alarm centre in the basement. Familiarize yourself with this system.

DUTIES - BREACH OF OBLIGATIONS

These rules have been drawn up as guidelines for maintaining peace and order in the housing cooperative, and for everyone in the community to show consideration for each other and enjoy living there. Thus, the rules are not intended to impose unnecessary duties on the residents. However, some duties are necessary to ensure a living environment that most people will be satisfied with. All residents must therefore familiarize themselves with and follow the rules for peace and order.

An owner's failure to fulfil their duties to the housing cooperative constitutes breach of obligations. If material breach of obligations occurs, and after a warning from the housing cooperative, the housing cooperative may order the owner to sell the unit.

Moholt Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		11 785 800	11 331 228	11 785 010	12 256 410
Inntekter garasjer		72 360	69 550	72 360	72 360
Utleieinntekter		5 016	5 016	5 000	5 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 417 536	1 417 536	1 420 848	1 652 688
Andre tillegg		261 648	298 080	260 000	269 000
Andre driftsinntekter	1	343 463	478 551	450 400	431 000
Sum driftsinntekter		13 885 823	13 599 961	13 993 618	14 686 458
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-54 164	-52 081	-52 081	-56 400
Styrehonorar		-384 144	-369 369	-384 144	-400 000
Avskrivninger		-419 940	-233 573	-231 698	-399 314
Forretningsførerhonorar		-316 176	-306 076	-316 200	-330 000
Honorar administrative tjenester		-151 489	-147 631	-128 700	-155 500
Eksterne honorar	3	-75 990	-124 858	-35 000	-85 000
Kontingent boligbyggelag		-115 150	-107 575	-115 800	-115 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-151 547	-287 153	-71 500	-73 000
Vaktmestertjenester		-1 432 183	-1 196 601	-1 256 500	-1 516 700
Renholdstjenester		-258 750	-297 128	-260 000	-269 000
Løpende vedlikehold	5	-966 851	-346 700	-670 000	-3 350 000
Periodisk vedlikehold	6	-555 127	-2 818 518	-4 100 000	-2 250 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 489 112	-1 420 848	-1 420 848	-1 652 688
Forsikring		-599 238	-531 077	-624 600	-640 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 891 095	-2 130 302	-2 216 000	-2 191 500
Eiendomsavgifter		-1 044 531	-1 117 670	-1 173 600	-1 086 300
Energi, felles		-292 258	-292 759	-303 000	-303 000
Andre driftsutgifter	7	-112 397	-152 219	-150 000	-143 600
Sum driftskostnader		-10 310 142	-11 932 138	-13 509 671	-15 017 202
DRIFTSRESULTAT		3 575 681	1 667 824	483 947	-330 744
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		643 886	793 825	700 000	450 000
Netto finansposter		643 886	793 825	700 000	450 000
Resultat før skattekostnad		4 219 567	2 461 649	1 183 947	119 256
Ordinært resultat etter skatt		4 219 567	2 461 649	1 183 947	119 256
ÅRSRESULTAT	8, 12	4 219 567	2 461 649	1 183 947	119 256
Disponering av totalresultat:		4 219 567	2 461 649	1 183 947	119 256
Overført til annen egenkapital		4 219 567	2 461 649	0	0

Moholt Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	67 355 508	67 554 768
Andre anleggsmidler	9	4 407 118	3 834 040
Sum anleggsmidler		71 762 626	71 388 808
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	19 012	18 734
Periodiserte kostnader		616 397	940 625
Mellomregning Klare Finans	10	216 137	169 021
Opptjente renter		643 886	793 825
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	21 490 830	22 353 828
Sum omløpsmidler		22 986 262	24 276 033
SUM EIENDELER		94 748 888	95 664 841

Moholt Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	27 700	27 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	91 697 945	87 478 378
Sum egenkapital		91 725 645	87 506 078
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	13, 14	2 071 400	2 071 400
Andre innskudd	14	113 858	154 858
Sum langsiktig gjeld		2 185 258	2 226 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		571 876	5 724 890
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		220 723	180 352
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5	5
Påløpte kostnader		45 383	27 260
Sum kortsiktig gjeld		837 986	5 932 506
Sum gjeld		3 023 244	8 158 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 748 888	95 664 841
Pantstillelser	13	2 071 400	2 071 400

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Bjørn Olav Sortland	Knut Kristian Johnsen	Lill-Harriet Aune
Leder	Styremedlem	Styremedlem
_____	_____	
Silje Glasø Haugan	Hanne Enger	
Styremedlem	Styremedlem	

Moholt Borettslag - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra 7050 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømvagift elbil	222 490	37 394
Strømvagift eluttak	30 115	249 885
Tilskudd	0	92 098
Andre leieinntekter	71 942	8 971
Kompensasjon/erstatning	0	15 320
Ekstrainnbetaling	-14 180	0
Inntekt brøyting/strøing	5 000	2 500
Inntekt ved eierskifter	16 000	0
Utleie av parkering/garasjer	12 096	45 470
Utleie av utstyr og areal	0	26 913
Sum andre inntekter	343 463	478 551

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	54 164	52 081
Sum personalkostnader	54 164	52 081

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

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260401

Megler: Mads Kirkeslett

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Vestre Moholt-tun 3, 7050 Trondheim
Matrikkel: andelsnr. 161 i MOHOLT BORETTSLAG, org.nr. 948 721 414 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**

+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett): **Ønsket overtakelse** (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfyllbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Mads Kirkeslett til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260401

Megler: Mads Kirkeslett

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- o Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- o Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdsesloven § 12-6).
- o Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- o Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.



proaktiv.no



Mads Kirkeslett

Partner /Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no