

# PROAKTIV

Unik selveier  
over to plan  
på 142 kvm

Fire gode soverom.  
Privat takterrasse.

NEDRE MØLLENBERG GATE 32



## 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

• **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**  
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

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nedre Møllenberg gate 32, 7014 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 409, bnr. 229, snr. 4 i Sameiet Nedre Møllenberg gt 32

**Prisantydning:** 6.490.000,-

**Omkostninger:** 173.240,-

**Totalpris:** 6.663.240,-

**Kommunale avgifter:** 27.378,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1985

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 142 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 139 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 3 m<sup>2</sup>

**TBA:** 7 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

**Tomt:** 376 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.884,-

**Energimerke:** Energiklasse: Rød F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	52
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisser
54	59	60	65
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
83	89	97	102
Energiattest	Sameiet	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 er uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge når det gjelder salg av egen bolig. Han er ryddig i korrespondanse, møter opp i tide, er uten sammenligning et svært positivt menneske og skaffer deg markedets beste pris på en redelig måte. Her får du en megler som faktisk følger deg gjennom hele prosessen og gjør både kjøp og salg av bolig til en bekymringsfri prosess. Vi har brukt Mads flere ganger og han har alltid levert over hva vi kunne forvente både på tjeneste og pris.”

Ragnhild Emilie Åsberg

“Proff megler ved kjøp av bolig på Ranheim”

“Hyggelig, imøtekommende og proff megler da vi kjøpte hus på Ranheim.”

Pål Haugbro

“Utadvendt megler som skaper tillit”

“Dette var mitt første boligsalg og jeg kan ikke si annet enn at jeg er fornøyd. Opplevde Proaktiv som en ryddig og ordentlig gjeng fra første stund og kommunikasjonen med megler var god og tett hele veien. Mads er en veldig omgjengelig, utadvendt og likandes type som skaper tillit både til meg som selger og til de som var interesserte i boligen, og han har en stå-på-vilje og en positiv holdning som smitter. To tommer opp fra meg”.

Victor A Kjeldstad

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppjøret 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

“Leverte nøkkelen og Mads fikset resten!”

“Hadde kjennskap til Mads fra før, da han var megler da jeg kjøpte samme bolig for 5 år siden. Fikk et godt inntrykk av Mads fra kjøpsiden noe som var en viktig faktor for valget da jeg skulle selge. Salgsprosessen var svært behagelig, nøkkelen ble overlevert til Mads og han koordinerte med stylist, takstmann, fotograf osv. Under hele prosessen ble jeg informert dersom det var noe nytt. I visningsuken fikk jeg inntrykk av at Mads gjorde en svært god jobb med å følge opp interessentene. Boligen gikk godt over prisantydning”.

Oscar Christian Ameln

“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 ;) De innspillende vi fikk av stylisten var gull verdt og gjorde at leiligheten viste sitt potensiale! <3”.

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.

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

eller salg av bolig.

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

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 eiendomsmeglervirksomhet 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. Flinkle 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](http://www.proaktiv.no)



# MØLLENBERG

**Kommune:** Trondheim / **Område:** Trondheim sentrum

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

Møllenberg har mange sjarmerende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet og har de senere år fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker. Ikke langt fra boligen ligger Rosenborg bakeri som kan tilby ferske rundstykker til frokosten. I samme området har man også flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra og Bunnpris. Rundt boligen er det også flere typer restauranter enten du ønsker italiensk, kinesisk, meksikansk eller tyrkisk mat. Innen gangavstand har man også Thornæssparken hvor man kan nyte solfylte sommerdager og se på det yrende livet på Møllenberg.

## Shopping og servicetilbud

Det fine med å bo i byen er at det er gangavstand til alt du måtte ønske. Kun noen minutters gange fra leiligheten har man et rikt utvalg av servicetilbud. Her er det flere kjøpesenter, kino, restauranter og et rikholdig uteliv. En liten spasertur fra



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bakkegata Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 0.9 km
🚶	St. Olavs gate Linje 9	18 min 1.3 km
🚗	Trondheim Værnes	29 min

## DAGLIGVARE

🚶	Nærbutikken Møllenberg PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
🚶	Bunnpris Bakklandet Søndagsåpent	2 min 0.2 km

## VARER/TJENESTER

🛍️	Solsiden Kjøpesenter	9 min
🏪	Vitusapotek Solsiden	7 min

## SPORT

🏫	Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	5 min 0.4 km
⚽	Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	9 min 0.6 km
🏋️	Fresh Fitness Trondheim sentrum	7 min
🚶	TrenHer Fjordgata	9 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

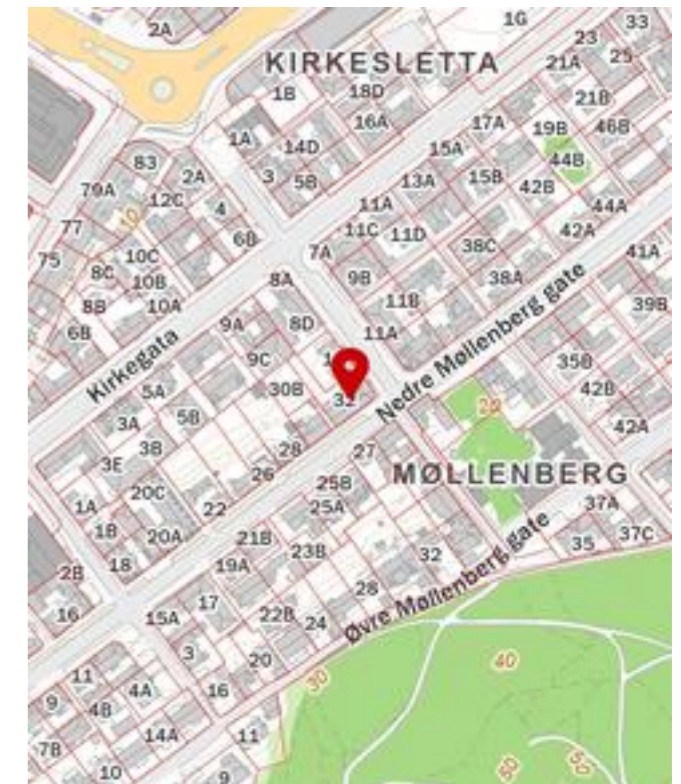
🚗	Trp Nedre møllenberg	2 min
---	----------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



leiligheten er idylliske Bakklandet som er en koselig bydel med brosteinsbelagte gater og små nisjebutikker samt kaféer. Få minutter fra boligen finner du også Solsiden med sine mange restauranter i tillegg til kjøpesenter og et pulserende liv både på dag- og kveldstid.

Omkranset av skoler og arbeidsplasser

Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innenfor

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

gang- og sykkelavstand finner man studieinstitusjonene som blant annet NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger, samt NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. Det er i tillegg kort avstand til Bispehaugen barneskole og Singsaker barneskole. For de aller minste ligger Møllenberg barnehage rett ved leiligheten.

#### Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det bare få minutter til flere bussholdeplasser. Herfra kommer man seg videre til de fleste steder i Trondheim. Det går også flybuss herfra hvert 10. minutt. Videre er det gangavstand både til Sentralstasjonen og Hurtigbåtkaia på piren.

#### Tur og rekreasjon

Liker man parklivet har man mange muligheter i nærheten. Et lite stykke ovenfor boligen har man festningsparken som er et yndet sted for mange om sommeren. Her er det store grøntområder som innbyr til både soling, grilling og ballspill.

En sykkeltur unna har man idylliske Ladestien som har ca. 8 km med sti som passer utmerket for både gå- og joggetur. Her er det i tillegg et rikt utvalg av badestrender som er flotte oppholdssted på lange finværsdager. Ønsker man en tur i



bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka. Et ypperlig mål for turen er den kjente Estenstadhytta.

Over Bakke Bru har man Marinen som også er et flott parkområde like ved Nidelva. Marinen er også arena for konserter og opplevelser i tillegg til å være et utmerket sted å samle venner for grilling og avslapping.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder.

#### Adkomst

Tast inn "Nedre Møllenberg gate 32" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

## SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 207 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	14 min 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	24 min 1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	11 min 0.8 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	12 min 0.9 km

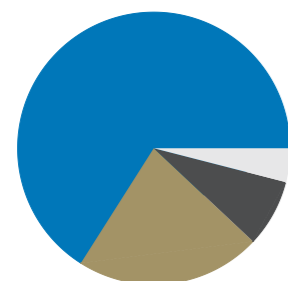
## BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	2 min 0.1 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.6 km



Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

## BOLIGMASSE



4% enebolig  
22% rekkehus  
66% blokk  
8% annet

# Livet i Nedre Møllenberg gate

## 32

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”  
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger:  
**Anna Elisabeth Tvetene Ameln**

### Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte leiligheten i april 2022.

### Hva var avgjørende for valget ditt?

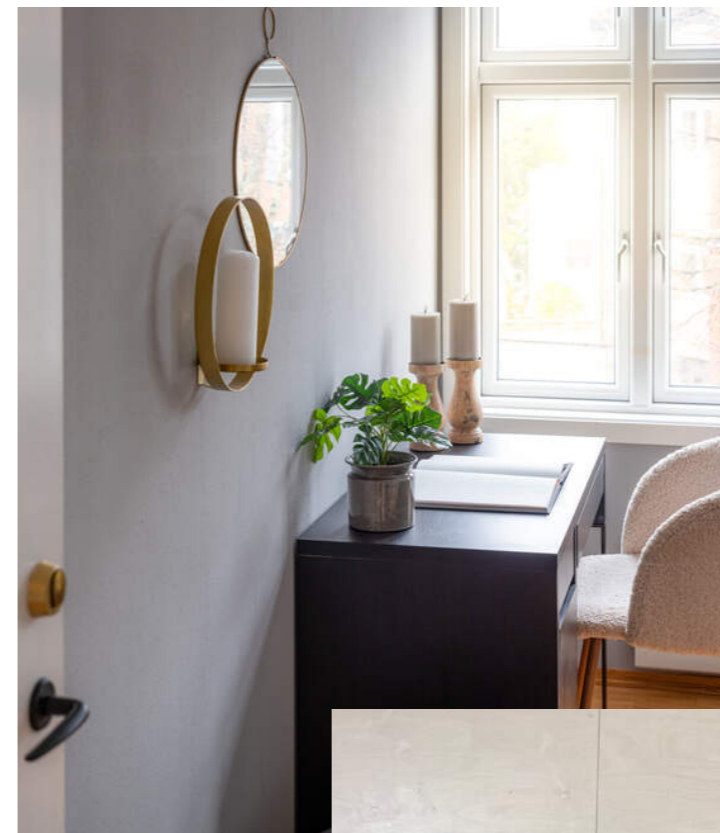
Det som virkelig overbeviste meg var kombinasjonen av størrelse, lysinnslipp og antall soverom – alt dette bare et steinkast fra sentrum. Perfekt for studentlivet, men også romslig og praktisk nok for neste fase i livet.

### Hvorfor skal du flytte?

Jeg flytter hjem til Oslo for å ta en mastergrad.

### Hva har du likt spesielt godt med boligen og hva kommer du til å savne mest?

Stuen og kjøkkenet er virkelig hjertet i boligen. Lyset som flommer inn gjennom vinduene om morgenen skaper en helt spesiell stemning – det gir en rolig og fin start på dagen. Det er noe jeg definitivt kommer til å savne.



### Hva har du likt best med området?

Beliggenheten er utrolig praktisk, spesielt for studenter. Her er du nær alt – butikker, kaféer, NTNU – men samtidig på den roligere siden av Møllenberg. Det er et levende nabolag med mange studenter, men også med en avslappet og hyggelig atmosfære.

### Er det noe du ikke er fornøyd med?

Det kan tidvis være litt liv i gaten i helgene, men ellers er det veldig lite å utsette på boligen eller området.

### Hvordan er solforholdene på eiendommen?

På vår- og sommerdager strømmer solen inn i stue og kjøkken allerede fra morgenen av. Terrassen har perfekte solforhold om våren – ideell for kaffe i solen. På høsten og vinteren får du vakre solnedganger rett utenfor.

### Hører du mye til naboene?

Nei, det er lite støy. Leiligheten ligger øverst i bygget, så du slipper lyder ovenfra. Veggene er solide, og jeg har ikke opplevd det som lytt.

### Hvordan vil du beskrive naboskapet?

Sameiet har en god miks av mennesker – alt fra studenter og unge voksne, til eldre som har bodd her siden bygget ble oppført. Det gir en fin balanse mellom ro og liv. De nærmeste naboene er hyggelige og har skapt et trygt og godt bomiljø.

### Til slutt – Beskriv boligen med tre ord:

Lys, åpen, hjem.

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL NEDRE MØLLENBERG GATE 32

Vi starter utendørs - boligen har en privat takterrasse på 6,5 kvm med fantastiske solforhold,

## **BYGGEMÅTE**

Bygget er oppført på grunnmur av støpt betong og med hovedkonstruksjoner av tre over dette. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 16.02.2026 av Alexander Storsve v/Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Parkering**

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.







# 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 har den store gleden av å ønske velkommen til Nedre Møllenberg gate 32! Denne store selveierleiligheten går over to plan og byr på blant annet fire gode soverom, stor stue og kjøkken, romslig takterrasse og eget vaskerom. Leiligheten har en flott og sentral beliggenhet med korte avstander til alt man behøver i hverdagen. Herfra har man gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, gode kollektivforbindelser, flere treningssentre, og flere av byens samlingspunkter som Solsiden og Midtbyen.

## Andre etasje

Inn i leiligheten i andre etasje ankommer vi først en romslig entré på 8 kvm. Herfra har vi adkomst til alle deler av leiligheten, og god plass til oppbevaring av alt av sko og yttertøy. Videre innover i leiligheten ligger stuen på 19,5 kvm. Stuen kan enkelt møbleres etter eget ønske med blant annet sofakrok og tilhørende mediemøblement. Rommet har store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp og gir en god romfølelse. Veggene i stuen ble malt opp i 2025.

Kjøkkenet måler romslige 17 kvm og kan enkelt møbleres med egen spisegruppe for 4-6 middagsgjester. Her har man fantastisk takhøyde, med åpning opp mot loftstuen. Kjøkkeninnredningen har svært god oppbevaringsplass i skuffer, over- og underskap. Skapdørene på kjøkkenet er også omlakkert i 2025.

Leiligheten har to svært romslige soverom i andre etasje på henholdsvis 13,5 og 13 kvm. Rommene kan enkelt innredes etter eget ønske med blant annet stor seng med tilhørende nattbord, samt ønsket garderobeløsning.

Badet på 5,5 kvm er praktisk innredet med blant annet stor servant og baderoms møbel med rikelig med oppbevaringsplass. Badet er flislagt på gulv og vegger, og ble oppgradert med nytt vannklosett i 2024. I andre etasje har man også et praktisk gjestetoalett med egen servant. Ved entréen finner man også et eget vaskerom på 2 kvm med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen er også montert her, og er ny av 2025.

I andre etasje finner man også en innvendig bod på 3,5 kvm for ekstra oppbevaringsplass.

## Loftsetasje

Opp i loftsetasjen ankommer vi en romslig loftstue på 19,5 kvm. Her har man flere potensielle bruksområder, og kan enkelt møblere etter eget ønske. Fra loftstuen har man utsikt ned mot kjøkkenet og spisestuen.

Fra loftstuen kan man ta turen ut på takterrassen på 6,5 kvm. Takterrassen vender mot sørvest, og har svært gode solforhold store deler av dagen. Herfra har man også utsikt utover Bakklandet og ned mot Midtbyen.

I loftsetasjen finner vi leilighetens to andre soverom på henholdsvis 11,5 og 10 kvm. Disse soverommene har også flere potensielle bruksområder og kan innredes etter ønske.

Bod nummer to ligger også i loftsetasjen og måler 4,5 kvm.





#### Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 139 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 142 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

#### 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:

- TGO: 2 punkter
- TG1: 8 punkter
- TG2: 11 punkter
- TG3: 1 punkt
- TGIU: 0 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Våtrom (vaskerom): Vaskerommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert sluk i rommet og at det ved en eventuell lekkasje derfor vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. På grunn av manglende sluk tilfredsstillende ikke rommet krav til våtrom. Utbedringskostnader: 100 000-200 000.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Terrasse, vinduer og dører, etasjeskille og gulv på grunn, toalettrom, avløpsrør, vannledninger, ventilasjon, våtrom (bad) og våtrom (vaskerom).

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



Selger opplyser at følgende oppgraderinger er utført i senere tid:

- Maling av stuevegger i 2025. Fargekode: S1005-Y10R
- Omlakkering av kjøkkenskap i 2025. Fargekode: Hvit te
- Ny varmtvannsbereder i 2025.
- Nytt vannklosett stort bad i 2024.

#### **Oppvarming**

- Elektrisk

#### **Energimerking**

Energimerke F og oppvarmingskarakter RØD.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.



























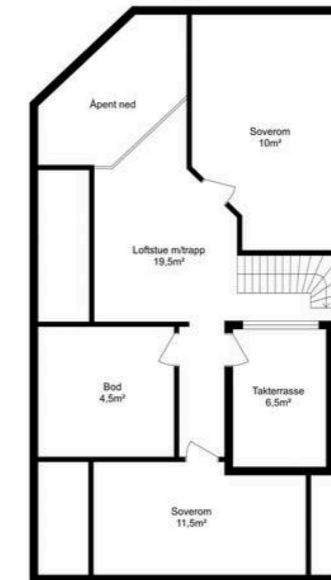


# PLANSKISSER



Nedre Møllenberg gate 32

Loft

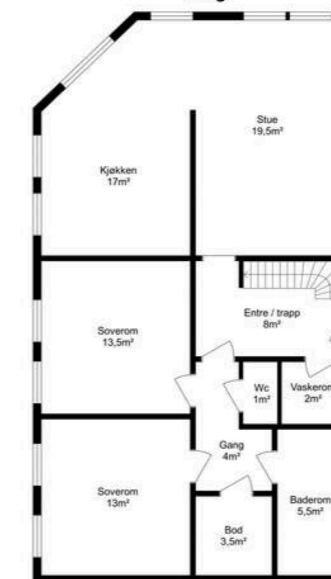


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS  
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.  
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Nedre Møllenberg gate 32

2.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS  
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.  
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 376 kvm, Eierform: Eiet tomt

## SAMEIET / ØKONOMI

### Sameiet

Sameie: Sameiet Nedre Møllenberg gt 32, Orgnr: 922808333

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:  
Årsresultat for 2024: kr 132 341,71,-

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Forretningsfører

Sameiet er lite og driver egen forretningsførsel.

### Styregodkjenning

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets 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 seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Forsikring

Fremtind Forsikring  
Polisenummer: 2678195/68

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig: kr 1 436 791,- per 31.12.2023.  
Formuesverdi som sekundærbolig: kr 5 747 163,- per 31.12.2023.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

### Felleskostnader

Felleskostnader per måned per 28.01.2026: kr 4 884,-

Felleskostnader inkluderer: Felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, brann- og innbruddsalarm, regnskap, vedlikehold og lånekostnader.

Sameiet har besluttet å sette av midler for fremtidig vedlikehold, derav noe høye felleskostnader. Forretningsfører opplyser at sameiet planlegger maling av utvendig fasade i 2026.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Forretningsfører opplyser om at sameiet ikke har brøkfordelt gjeld per 28.01.2026.

Andel nettoformue ifølge regnskap fra 2024: kr -3 560,24,-

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

### Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr 27 378,-. Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra gjennomsnitt for februar og mars 2025. Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

### Faste løpende kostnader

Selger opplyser følgende angående faste kostnader tilknyttet boligen:  
Strøm  
Leverandør: Tibber  
Årlig strømforbruk: ca. 11 000 kWh  
Årlig kostnad: ca. kr 7 000,- (ekskl. nettleie fra Tensio)

Internett  
Leverandør: NextGenTel  
Hastighet: 500 mbps  
Kostnad: kr 840,- per måned

Innboforsikring  
Leverandør: If Skadeforsikring NUF  
Årlig kostnad: ca. kr 3 000,-

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger følgende attester på eiendommen:  
- Ferdigattest for boligbygning, datert 15.12.2007.  
- Ferdigattest for innredning av loft i denne seksjonen, datert 09.06.2011.

- Ferdigattest for bruksendring av sokkeletasje, datert 30.07.2020.  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Trondheim kommunes registre for selve oppføringen av bygget, da dette ikke var praksis på boliger oppført på denne tiden.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Utleie

Utleie av leiligheten i sin helhet kan bare finne sted etter godkjenning fra styret/sameiermøtet og er videre regulert i sameiets vedtekter § 4. Se vedlegg for mer informasjon. Utleie/fremleie for kortere perioder via utleiesider, f.eks. Airbnb eller andre kortidsutleiekonsepter, uten tillatelse fra styret, tillates ikke. Det er adgang for utleie av enkeltrom mens man selv bor i leiligheten, uten godkjenning fra styret. Sameiet skal alltid underrettes skriftlig om hvem som eier og hvem som er beboere i seksjonene i sameiet.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- Skjøte med diverse bestemmelser om gjerdeplikt og innskrenkninger med hensyn til grunnens utnyttelse. Servituten er ikke oppført med panteboknummer eller sidenummer i den gamle grunnboken, og har derfor ikke latt seg oppdrive. Tinglyst den 09.09.1947 med dagboknr. 304124.  
- Bestemmelse om bebyggelse. Melding fra bygningssjefen vedr. å fjerne eller forandre tillatte treskur for ved utsalg. Tinglyst den 24.06.1954 med dagboknr. 303171.

## Kjerneinformasjon

- Avtale mellom eier av gnr. 409 bnr. 229 med bestemmelser om vann- og kloakkledninger, veg/gangveg på tomten, elektriske kabler, stolper og stolpefester samt adkomstrett i forbindelse med arbeid/vedlikehold. Tinglyst den 08.04.2003 med dagboknr. 7178.

- Begjæring om oppdeling i 4 seksjoner. Tinglyst den 25.02.1985 med dagboknr. 4647.

- Begjæring om reseksjonering der næringsseksjonen deles i én nærings- og én boligseksjon, boligseksjoner får tillagt bod fra fellesareal, samt at seksjon 2 og 5 får balkonger som tilleggsareal. Tinglyst den 03.01.2008 med dagboknr. 1986.

- Begjæring om reseksjonering der seksjon 1 endrer formål fra næring til bolig og avgir arealer til ny boligseksjon nr. 6. Eierbrøker endres uten at det er forskyvning av arealer eller avgivelse av arealer. Tinglyst den 03.09.2020 med dagboknr. 2966194.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er en del av byggesone 2 med de bestemmelser som medfølger. Den er videre regulert av reguleringsplan r0229, stadfestet 01.09.1886 med verving av områdene Møllenberg, Kirkesletten og Rosenborg som formål, samt av vedtaket om videreføring av hyblifiseringssone datert 07.03.2024. Området kan bli omfattet av reguleringsplan r20190002 for fornying av Innherredsveien som for øyeblikket er under arbeid. Interessenter anbefales å gjøre seg godt kjent med reguleringsbestemmelsene for området og de eventuelle innskrenkninger de har for bruk eller endring av eiendommene.

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

Kommunen foreslår også et midlertidig forbud mot å etablere nye hybler i bydelen. Bakgrunnen er at bestemmelsen om hybler i Kommuneplanens arealdel § 10.5 skal endres. Kommunen ønsker ikke at dette settes i gang bygningsmessige tiltak som gjør dette arbeidet vanskeligere. Det midlertidige forbudet skal altså hindre at boliger endres eller deles opp til hybler mens planarbeidet pågår. Det midlertidige forbudet vil gjelde inntil en ny bestemmelse om etablering av hybler er vedtatt som del av kommuneplanens arealdel. Forbudet kan vare inntil fire år, i særlige tilfeller sier loven at det kan forlenges i fire til.

Forbudet gjelder disse tiltakene:

- Oppføring av nye tilbygg, underbygg og påbygg som leger til rette for flere rom for varig opphold

- Varig eller tidsbegrenset bruksendring som medfører opprettelsen av nye rom for varig opphold og bruksendring av bruksenheter til boligformål

- Oppdeling av bruksenheter i boliger

For ytterligere informasjon vises det til megler.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 409 Bnr. 229 Snr. 4 i Trondheim kommune

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Prisantydning inkludert omkostninger

6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
9 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

173 240,- (Omkostninger totalt)

6 663 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved

## Kjerneinformasjon

mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdrags giver 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

## Kjerneinformasjon

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Anna Elisabeth Tvetene Ameln

### Finansiering

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.

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, visninger kr 2 950,-, salgsgaranti kr 0,-, salgsoppgaver kr 2 000,- og markedsføringspakke kr 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 4 078,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

### Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS  
Org.nr. 983 374 654  
Ansvarlig megler: Mads Kirkeslett

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. 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 - markeds plasser 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.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Egenerklæring

Nedre Møllenberg gate 32, 7014 TRONDHEIM

09 Dec 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Møllenberg gate 32	Nedre Møllenberg gate 32	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2022

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra juli 2022 til juli 2025

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

### Informasjon om selger

Selger

Ameln, Anna Elisabeth Tvetene

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

Side 2



**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Sprekk i rør på hovedbad som gikk ned til boenheten under. Utbedret.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**  
 2024

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Rør byttet ut.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**  
 Trondheim VVS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94856877

Side 5

# Nedre Møllenberg gate 32 7014 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

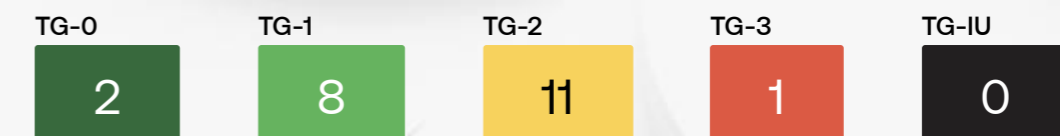
Byggeår: 1985

BRA: 142 m<sup>2</sup>

BRA-i: 139 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 409 BNR: 229 SNR: 4

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Nedre Møllenberg gate 32  
7014 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

### TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

### TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

### TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

### TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40100>

### 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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder på anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Vaskerommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert sluk i rommet.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik på balkongdør og vindu mot takterrasse.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.
Toalettrom	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens toalettrom. Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.
Toalettrom	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens toalettrom.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor ha usikker restlevetid.
Ventilasjon	Leiligheten vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.
Våtrom: Badetrom - Overflater	Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.
Våtrom: Badetrom - Membran, tettesjikt og sluk	Badetrommets tettesjikt er av ukjent utførelse, men vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

#### Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er påvist for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.

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

Høyde på rekkverk er for lavt.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>16.2.2026</b>	Rapportdato <b>16.2.2026</b>
-----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: **Anna Elisabeth Tvetene Ameln** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Alexander Storsve** Telefon: **48257022**  
 Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **alexander@tft.no**  
 Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



### Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 32, 7014 Trondheim**  
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **409** Bruksnr: **229** Festenr:  
 Seksjonsnr: **4** Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: **1985**  
 Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført på grunnmur av støpt betong og med hovedkonstruksjoner av tre over dette. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 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 byggeteknisk 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	92	92 Romfordeling: Entre m/trapp, gang, wc, baderom, vaskerom, bod, 2 soverom og stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	0
Loft	47	47 Romfordeling: Loftstue m/trapp, bod og 2 soverom.	0 Romfordeling: Ingen.	0	7
U. etasje	3	0 Romfordeling: Ingen.	3 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>142</b>	<b>139</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	58	47	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>47</b>	<b>11</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at takterrasser alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Tettesjikt mot underliggende boligrom er ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av overliggende terrassedekke, men vurderes å være en asfalttekking fra opprinnelig byggeår. Selve tekkingen har derfor oppnådd forventet brukstid og vil ha usikker restlevetid. Ved en kontroll av synlige overflater er det påvist noe råteskader i både veggpanel og terrassedekke i overgang mellom gulv og vegger. Årsak til dette vurderes manglende avstand mellom panel og terrassegulv. Rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde.</p> <p>I ettertid av befaringen er det oversendt dokumentasjon på at det er utført tiltak/utbedringer av Bulls AS. Råteskadet kledning er skiftet og det er etablert en midlertidig forsterking i tettesjikt i overgang gulv/vegg. Det bemerkes i rapport fra Bulls AS at papptekking anbefales skiftet med bakgrunn i alder og påviste avvik. For ytterligere omtale henvises det til rapport fra Bulls AS.</p> <p>Kontrollen ble noe begrenset på grunn av snø på befaringdagen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes tiltak.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 2.etg er datostemplet 2020 og vinduer/balkongdør på loft er datostemplet 2005. Vindu på loft mot takterrasse vurderes å være fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vinduer i 2.etg og takvinduer på loft vurderes å fremstå uten vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Det gjøres likevel oppmerksom på begrenset kontroll av utvendige overflater, tetting og beslag på grunn av tilgjengelighet.</p> <p>Vindu mot takterrasse vurderes å være fra byggeår og har derfor oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det heller ikke her påvist vesentlige skader eller avvik. På balkongdør ble det påvist noe høyere slitasjegrad og noe fuktopptrekk i nedkant av dørblad/karm.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik på balkongdør og vindu mot takterrasse. Øvrige vinduer vurderes å være tilstandsgrad 1.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det påregnes en tiltak på balkongdør på grunn av påvist avvik og på vindu mot takterrasse på grunn av alder og noe høyere slitasjegrad.	

### 6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.	
Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det kun påvist enkelte mindre sår/skader på innredning og utstyr. Kjøkkenet vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er påvist for store lysåpninger og manglende håndløper på vegg.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Høyde på rekkverk er for lavt.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens toalettrom. Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet.	

## 6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens toalettrom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet.	

## 6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg, men det bemerkes ukjent historikk og manglende dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Med bakgrunn i alder på anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.</p>	

## 6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-0</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og det er etablert vannstoppeventil.	

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Utover mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom og over stekesonen på kjøkkenet er eneste mulighet for ventilering av leiligheten via åpringsvinduer.</p>	

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Leiligheten vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.</p> <p>For egen vurdering av mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av leiligheten.</p>	

## 6.14 Våtrom: Baderom

### Overflate

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

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig siltasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det kun påvist svakt fall lokalt rundt sluk og utover dette tilnærmet flatt gulv. Det er ikke påvist eller dokumentert tilfredsstillende tetting/høydeforskjell ved dørterskel og vannsikkerheten vurderes derfor å ikke være ivaretatt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Det anbefales tiltak for å sikre en bedre vannsikkerhet i rommet.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommets tettesjikt er av ukjent utførelse, men vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at rommet er i bruk med dusjkabinett og at belastningen med fritt vann på overflater derfor har vært begrenset. Videre bemerkes det ikke tilfredsstillende utførelse ved tetting rundt flere rørgjennomføringer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påvist avvik forutsettes regelmessig tilsyn og rengjøring av sluk, samt videre bruk av dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.

#### Sanitærutstyr

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

#### Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

#### Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke påvist skader eller fuktavvik ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen.

#### Dokumentasjon

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

## 6.15 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

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

#### Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Vaskerommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert sluk i rommet og at det ved en eventuell lekkasje derfor vil være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner. På grunn av manglende sluk tilfredsstillende ikke rommet krav til våtrom.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og manglende sluk må det påregnes tiltak.

<b>Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>100 000 - 200 000</b>
<b>Sanitærutstyr</b>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg da våtsone grenser inn mot annet våtrom og fellesareal i sameiet. Rommet har synlig tettesjikt og det vurderes derfor å være tilfredsstillende med en visuell kontroll og fuktsøk i overflater. Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

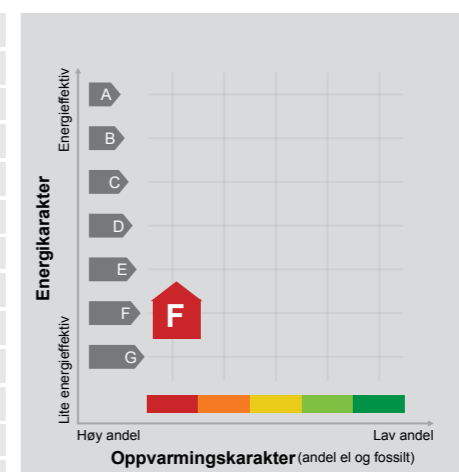
### 6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse	Nedre Møllenberg gate 32
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10459648
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2025-116932
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 11 894 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 894 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1985
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	142
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: 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: 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 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 16: 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 19: 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.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GT 32

### §1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er: Sameiet Nedre Møllenberg gt 32.

Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjonsbegjæring.

### §2 EIENDOMEN

Sameiet består av 6 seksjoner av gnr 409 bnr 229 i Trondheim kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

### §3 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONENE

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved salg plikter sameieren å melde dette til styret for registrering. Sameieren har plikt til å fremlegge «Sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet» for ny kjøper/erhverver.

Vedtekter skal ved eierskifte tiltres av nye seksjonseiere.

## §4 EIERSKAP - FREMLEIE

Myndige personlige rettssubjekter har adgang til å kjøpe/eie leilighet i sameiet Nedre Møllenberg gt. 32, når ervervet har som hensikt å skaffe kjøper/eier egen bolig.

Fremleie forstås i sameiets vedtekter som bruksrett for en annen person enn eier av eiers leilighet, for en tidsbegrenset fastsatt periode, der styret/sameiermøtet på forhånd har godkjent personen som overtar bruksretten.

Utleie/ fremleie for kortere perioder via utleiesider, f. eks Air B&B eller andre kortidsutleiekonsepter, uten tillatelse fra styre, tillates ikke.

Fremleie av leiligheten kan bare finne sted etter godkjenning fra styret/sameiermøtet.

Fremleie avgrenses mot ren utleievirksomhet ved at eieren forutsettes å selv disponere boligen etter utløpt fremleieperiode.

Videre fremleie etter utløpt fastsatt periode krever ny behandling/godkjenning av styret/sameiermøtet.

Fremleier plikter å sannsynliggjøre at fremleie ikke vil medføre ulemper for øvrige sameierne. Styre kan i slike tilfeller bestemme at seksjonen svarer for en høyere andel av fellesutgiftene enn de som er vedtatt i §7.

Sameieren plikter å gjøre leietakere kjent med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameier er ansvarlig for at disse følges.

Ved fremleie, plikter sameieren å sende kopi til enhver tid gjeldende leiekontrakt til styret.

Ved overtredelser av fremleie i henhold til «sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser kan godkjenning av fremleie trekkes tilbake med 3 mnd oppsigelse.

Sameiet skal alltid underrettes skriftelig om hvem som eier og hvem som er beboere i seksjonene i sameiet.

## §5 BRUK AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruk av fellesarealer er underlagt sameiemøtets nærmere bestemmelser.

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

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

VEDTEKTER SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GT 32

Side 2 av 6

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

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

Sameierne plikter å følge de enhver tid fastsatte husordensregler og vedtekter. Det er innforstått med brudd på disse medfører brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

## §6 VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste vedlikehold av sin bruksenhet og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningpunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Endringer og/eller omfattende vedlikeholdsarbeid på vann- og avløpsledninger samt sikringsskap og elektriske ledninger skal meldes til styret for registrering.

Den enkelte sameier skal holdes bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameierne.

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

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

## §7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

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

Sameiemøtet fastsetter størrelsen på det å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned til dekning av felleskostnadene.

Regnskapsfører skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

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

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

VEDTEKTER SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GT 32

Side 3 av 6

**§8****PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

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

**§9****SAMEIERMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

**9.1 Berømmelse og innkalling**

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

**9.2 Deltakere**

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

**9.3 Stemmeberegning og flertallskrav**

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer en 5% av de årlige fellesutgiftene.

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

Avgjørelser om tiltak/påkostninger inntil kr. 20.000,- kan og skal bestemmes av Sameiets styre.

**9.4 Ugildhet**

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

**9.5 Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet**

På det ordinære sameiemøtet skal følgende saker behandles:

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

**§10****MINDRETALLSVERN**

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

## §11 MISSLIGHOLD

### 11.1 Pålegg om salg

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

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

### 11.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

## §12 LOV OM EIERSEKSJONER

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

## §13 TVISTER

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

Revisjon vedtatt på årsmøte: 2021-03-23

Sameiet Nedre Møllenberg gt 32  
Nedre Møllenberg gt 32  
7014 Trondheim

## Ordensregler

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og ev. leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Alle skal medvirke til at inngangsdører, balkong- og terassedører er låst.

Fellesarealer skal holdes ren og skal ikke tilsøples med papir, sigaretter, snusputer eller annet rask.

Hva hver enkelt gjør i sin leilighet har sameiet ingen ting med, med mindre det plager andre. Derfor ber vi om at følgende regler respekteres:

### Eier-oversikt:

Eierskifte skal meddeles sameiets styre for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen etter søknad til sameiets styret.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over alle fastboende i hver boenhet.

### Sjenerende støy:

Festligheter, sang, musikk o.l. som medfører sjenerende støy for andre må ikke forekomme med åpne vinduer, dører eller balkong/terrasse.

Mellom kl. 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i boenhetene.

Oppussingsarbeid eller lignende som medfører sjenerende støy, så som boring, banking, sliping o.l. ikke må forekomme på søn- og helligdager.

### Nøkler:

Sameier må melde tapte/frastjalne nøkler til formann i sameiet. (Tap som fører til innlåsningstyveri dekkes ikke av forsikring).

Bestilling av ekstra nøkler/skifte av lås må skje via formann i sameiet. (Regning sendes eier direkte).

I nødstilfelle kan Falken tilkalles for å låse opp leilighet. Det kreves at sameier legitimerer seg og betaler det til enhver tid gjeldende utrykningsgebyr.

**Oppbevaring av farlige stoffer:**

Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, bod eller fellesrom.

**Avfall:**

Felles avfallsbeholder for «restavfall» tømmes av Trondheim Renholdsverk hver uke. Avfallet legges i plastposer som knyttes godt igjen før det legges i beholderen.

Øvrig avfall, som **papp/papir, glass/metall og plastemballasje** sorteres og skal legges i kommunens containere som er plassert i Nedre Møllenberg gata og Kirkegata i henhold til kommunens sorteringsliste.

Rød plastbeholder for «**farlig avfall**» er plassert under trappen i oppgangen.

**Renhold:**

Renhold av felles oppgang er vask av trapper, repot, vindusposter og øvrig listverk. Matter skal ristes i bakgård.

Fordeling av renholdet deles mellom sameierne på følgende måte:

Seksjon 3	vasker helt ovenfra, til og med utgangsdør
Seksjon 4	vasker helt ovenfra, til og med utgangsdør
Seksjon 2	vasker nedre repot og nederste trapp tom. utgangsdør
Seksjon 5	vasker nedre repot og nederste trapp tom. utgangsdør

Dette tilsier at inngangsgulvet, nederste trapp og repot blir vasket hver uke, mens øvre repot og øvre trapp blir vasket annenhver uke. Fordeling etter egen uke-liste.

I perioder med mye søle, sand osv. kan det være nødvendig med støvsuging/vask flere ganger i uka for å unngå ekstra slitasje av trappetrinn. Dette vurderes av den enkle seksjonseier i sin vaskeuke.

Renhold av bakgård, gater og fortau for papir, sigaretter, snusputer eller annet rask utføres av sameieren etter egen uke-liste. Snømåking/strøing i bakgård og fortau gjøres daglig eller etter behov etter samme uke-liste.

Hovedrengjøring gjøres på dugnad etter nærmere avtale med formann.

Rist ikke tøy eller matter fra balkong eller terrasse. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager. Ved vask av vinduer skal det tas hensyn til naboer under.

2022 - Sameiet Nedre Møllenberg gt 32

Styret

**SAMEIET NEDRE MØLLENBERGGT 32****REGNSKAP FOR 2024**

			2024	2023
<b>Inntekter :</b>	<b>kvm Beløp pr mnd</b>			
Husleie ved Heegaard	53	1 810,11	12 = 21 721,32	21 721,32
Husleie ved Ravik	61	2 083,33	12 = 24 999,96	24 999,96
Husleie ved Ameln	143	4 884,00	12 = 58 606,56	58 606,00
Husleie ved Aassved	118	4 030,05	12 = 48 360,60	48 360,60
Husleie ved Rechsteiner	91	3 107,92	12 = 37 295,04	37 295,04
Husleie ved Grimsmo	83	2 834,70	12 = 34 016,40	34 016,40
Renteinntekter (avrunding leie)			-	-
	<b>549</b>		<b>224 999,88</b>	<b>225 001,32</b>
<b>Kostnader :</b>				
Forsikring 1.12.24-1.12.25			37 901,00	30 597,00
Strøm			5 665,82	5 655,28
Renhold			7 242,00	6 496,00
Honorar			8 219,00	6 269,00
Alarm			24 029,54	25 258,54
Vedlikehold drift			22 541,47	10 659,84
Renter og gebyr			12 375,34	12 739,78
Refusjoner vannskade			-25 316,00	-
			<b>92 658,17</b>	<b>97 675,44</b>
Årets resultat			<b>132 341,71</b>	<b>127 325,88</b>
Innestående kapital pr. 1.1.			-146 010,04	-273 335,92
Årets resultat			<u>132 341,71</u>	<u>127 325,88</u>
Udekket tap 3112			<u>-13 668,33</u>	<u>-146 010,04</u>

**BALANSE PR. 31.12.24**

	2024	2023
<b>Eiendeler</b>		
Innestående bankkonto	86 771,83	54 430,08
<b>Gjeld</b>		
Johann Rechsteiner	-100 000,16	-200 000,12
Johann Rechsteiner	-440,00	-440,00
	-	-
<b>Egenkapital</b>		
Udekket tap	13 668,33	146 010,04
	<u>100 440,16</u>	<u>200 440,12</u>
	<u>-100 440,16</u>	<u>-200 440,12</u>

	Kapital- andel 101	Resultat andel 2023	Kapital- andel 3112	1 %
53 Heegaard	-14 095,69	12 776,16	-1 319,53	9,65 %
61 Ravik	-16 223,34	14 704,63	-1 518,70	11,11 %
83 Grimsmo	-22 074,38	20 007,95	-2 066,43	15,12 %
143 Ameln	-38 031,76	34 471,52	-3 560,24	26,05 %
118 Aassved	-31 382,85	28 445,03	-2 937,82	21,49 %
91 Rechsteiner	-24 202,03	21 936,42	-2 265,61	16,58 %
549 Sum	-146 010,04	132 341,71	-13 668,33	100,00 %



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



## Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

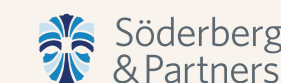
18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med





## Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim  
www.handelsbanken.no/trondheim  
E-post: trondheim@handelsbanken.no  
Tlf. 73 83 30 00

**Handelsbanken**  
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Nedre Møllenberg gate 32, 7014 TRONDHEIM. Gnr. 409, bnr. 229, snr. 4 i Sameiet Nedre Møllenberg gt 32, oppdragsnr.: 79250033  
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97 05 92 35, e-post: mk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Mads Kirkeslett**  
Partner/Jurist/Megler  
97 05 92 35  
mk@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Sentrum**

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