PROAKTIV

Innholdsrik, romslig og sentral 4-roms

MOHOLT BORETTSLAG



VESTRE MOHOLT-TUN 23



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Vestre Moholt-tun 23, 7050 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 82, andelsnr. 433, org.nummer 948721414 i Moholt borettslag

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Totalpris: 3.808.796,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 4/3

BRA: 100 m²

BRA-i: 89 m²

BRA-e: 11 m²

Etasje: 1. etg

TBA: 8 m²

Garasje/Parkering: Borettslaget har felles, gratis parkering for beboere og gjester på ordinære parkeringsplasser. Mulighet for leie av p-plass med elbillader eller motorvarmer samt garasje. Se mer info på s. 10.

Tomt: Felles tomt for brl på 49532.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.017,-

Felleskostnader inkl.: TV, internett, kommunale avgifter, vedlikehold, drift, bygningsforsikring, vaktmester tjenester m.m.

Energimerke: E

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder	46 Plantegninger	48 Kjerneinformasjon	54 Vedlegg
55 Egenerklæring	61 Tilstandsrapport	87 Energiattest	89 Husordensregler
116 Vedtekter	123 Regnskap	132 Budskjema	135 Kontorets side

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

"Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

"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."

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Øst
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Romslig og innholdsrik 4-roms leilighet med sentral beliggenhet. Balkong med nedgang til grøntareal. Parkering.

Velkommen til Vestre Moholt-tun 23. En lys og innholdsrik 4-roms leilighet med svært sentral beliggenhet på Moholt. Leiligheten har en fin beliggenhet i 1. etasje med direkte utgang til grøntareal.

Her bor du tett på alt du trenger, med kun 300 meter til både metrobuss og dagligvarebutikk. Med Estenstadmarka like i nærheten har du også lett tilgang til fantastiske tur- og rekreasjonsmuliheter. Kort avstand til NTNU Dragvoll/Gløshaugen, St. Olavs, Sintef m.m.

Kvaliteter ved boligen:
- God planløsning med romslige oppholdsrom.
 - Overbygd balkong med kveldssol.
 - Delikat baderom fra 2019 med varmekabler i gulv.
- Praktisk vaskerom.
- Kjøkken med medfølgende hvitevarer
 - 3 soverom av god størrelse
- 11 kvm med bodareal fordelt på 2 boder.
 - Veldrevet borettslag uten fellesgjeld.
 - God parkeringskapasitet med mulighet for elbillading.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



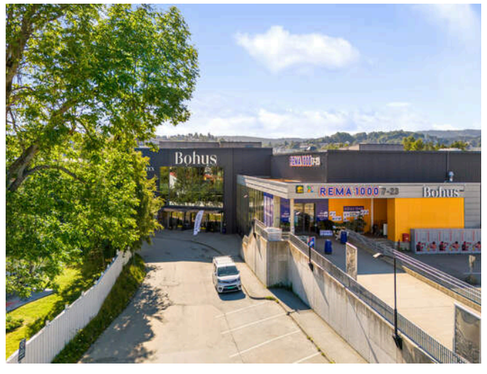
MOHOLT

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *MOHOLT*

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

Beliggenhet
Her bor man tilbaketrukket fra den travle bykjernen samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde. Hverdagen blir effektiv og behagelig med gangavstand til "alt". Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i nærheten, med Rema 1000, Kiwi, Meny, Bunnpris og Coop Extra innen gangavstand fra leiligheten. For søndagshandelen kan både Kiwi og Bunnpris benyttes, og det finnes også bensinstasjon i nærområdet.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Moholt studentby Linje 3, 14, FB73, 102, 113	4 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	22 min 2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 9.3 km
Trondheim Værnes	28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Moholt PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	4 min
Apotek 1 Moholt	7 min

SPORT

Moholt studentby - treningssenter Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Nedre Steinan - KGB 5èr Fotball	13 min 1.1 km
TrenHer Moholt	6 min
Fitnesspoint Moholt	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Moholt	5 min
Recharge St1 Moholt	9 min





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

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse og frittstående eneboliger.

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

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

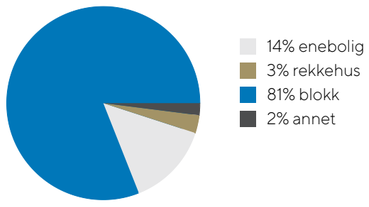
Barnehage/Skole/Fritid
Fra leiligheten er det kort avstand til et fantastisk turterreng året rundt i Estenstadmarka, et yndet turområde for store og små. På vinteren kan du skli avgårde i nypreppede skiløyper, og på sommerhalvåret finnes det mange koselige stier å legge søndagsturen. For den som foretrekker å ta treningen innendørs er det flere tilbydere i området, blant annet 3T, TrenHer og CrossFit Moholt, som alle ligger innen 10 minutters gangavstand.

Skolekrets
Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. De gode bussforbindelsene gir en effektiv reisevei til blant annet NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen, Dronning Mauds Minne og St. Olavs Hospital. Nærmeste holdeplass, "Moholt Studentby" ligger 300 meter fra leiligheten. Den betjenes av linje 3 som går mellom Dragvoll og Hallset via sentrum, og linje 14 som går til Strindheim via Brundalen. Fra Moholt studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.
Holdeplassen "Moholt Storsenter" ligger 450 meter fra leiligheten. Her går linje 12 til Trondheim Spektrum via Strindheim/Solsiden.

BOLIGMASSE







VELKOMMEN TIL VESTRE MOHOLT-TUN 23

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering
Borettslaget har felles, gratis parkering for beboere og gjester på ordinære parkeringsplasser.

Det finnes 18 garasjer, parkeringsplasser med motorvarmer og flere ladeplasser for elbil/hybrid. Ledige plasser tildeles av styret etter søknad og ansiennitet (sammenhengende botid). Ledige garasjer annonseres på oppslag i borettslaget. Se borettslagets hjemmeside for oversikt over ledige plasser.

Garasje:
Innskudd: kr 7 000,-
Leie: kr 335,- per måned
Inkluderer 300 kWh strøm per år. Overforbruk faktureres med kr 1,- per kWh.

Motorvarmerplass:
Innskudd: kr 1 000,-
Leie: kr 900,- per år
Inkluderer 300 kWh strøm per år. Overforbruk faktureres med kr 1,- per kWh.

Fast ladeplass (Easee):
Elaway-abonnement: kr 69,- per måned
Strømpris varierer time for time og vises i appen.
Betaling for strøm og abonnement trekkes månedlig via appen.
Prisen består av spotpris, 80 øre/kWh i nettleiepåslag og 100 øre/kWh til borettslagets driftskostnader.

Sporadisk lading (Defa):
Finnes på både Vestre og Østre:
Strøm: kr 2,- per kWh
Tid: kr 2,- per time
Gratis tidsbetaling mellom kl. 00.00 og 08.00.

Tomtestørrelse
49 532,20 m²

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

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk er på 3 etasjer + kjeller. Grunnmur, skillevegger og etasjeskillere er oppført i betong. Yttervegger over grunnmur er i betong og bindingsverk i tre, utvendige fasader med teglsteinsforblending, mindre parti med liggende trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best.
I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:
TG0: 2
TG1: 11
TG2: 6
TG3: 0



Bygningsdeler med TG2:
Vinduer/dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje observeres. Isolerglass på balkongdør har usikker fremtidig funksjon. Noe justering av balkongdør må påregnes da denne er noe treg.

Vaskerom (Dokumentasjon av vanntett sjikt): Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vaskerom (Overflater): Våtromsbelegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt slett himling. Det er påvist noen småsår på vegg. Det registreres noe knirk i gulvet. Fall mot sluk er for lite.

Vaskerom (Membran, tettesjikt og sluk): Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres på gulvbelegget. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Vaskerom (Sanitært utstyr og ventilasjon): Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det registreres manglende tilluft.

Etasjeskille/gulv og grunn: Etasjeskillet er et betongdekke med tilfarergulv over. Følgende rom ble kontrollert: kjøkken, stue og gang. Ingen nevneverdige avvik registreres på langs av stue, på tvers mellom stue og kjøkken registreres et måleavvik på 10 mm. Ingen nevneverdige avvik registreres i gang. Det registreres en del knirk i gulvet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.





OVERBYGD BALKONG MED KVELDSSOL

En særlig praktisk kvalitet er den direkte adkomsten fra balkongen til borettslagets grønne fellesarealer.

















PNT OPPARBEIDEDE FELLESOMRÅDER

Borettslaget har store og pent opparbeidede grøntområder med fotballbane, aktivitetspark, lekeplass, grillområder og felleshage bestående av ti pallekarmer.

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 ved Malin Skevik har gleden av å presentere en innholdsrik 4-roms leilighet i etablerte og veldrevne Moholt borettslag. Det er lett adkomst til borettslaget fra omkjøringsveien og muligheter for parkering like ved inngangsdøren. Borettslaget har utover dette store og pent opparbeidede grøntområder med fotballbane, aktivitetspark, lekeplass, grillområder og felleshage bestående av ti pallekarmer.

Velkommen inn!
Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje og har adkomst via felles trapperom. Man kommer inn i leiligheten via en romslig entré med god plass til oppbevaring av klær og sko. Gangen fordeler seg videre inn til leilighetens baderom, vaskerom, to soverom og et lyst og luftig stueareal.

Romslig stue
Oppholdsrommet bærer preg av en romslig og åpen utførelse med plass til flere oppholdssoner. Leilighetens stue måler 30 kvm og har følgelig god plass til både spisegruppe, sofa og mediemøblement. Vedovnen i stuen gir behagelig varme på kjølige kvelder. Rommets store vindusflater tilfører mye naturlig lys, og gjør stuen til et lyst og trivelig oppholdsrom. På stuen er det uttak for kabel-TV og bredbånd som inngår i de månedlige felleskostnadene

Overbygget balkong
Fra stuen har man utgang mot en romslig balkong, med god plass for utemøblement og grillen. Leiligheten ligger vendt mot nordvest, og har følgelig gode solforhold på kveldstid. Uteplassen er overbygd, noe som bidrar til en utvidet bruk, uavhengig av vær og vind.

Innholdsrikt kjøkken
Fra stuen er det videre adkomst til leilighetens kjøkken. Kjøkkenet er av god størrelse og har fint plass for et spisebord, i tillegg til spisestuen. Kjøkkeninnredningen har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt rikelig med benkeplass. Hvitevarene medfølger i handelen.

Tre gode soverom
Det er 3 soverom i leiligheten, alle av god størrelse på henholdsvis 13,7 m² / 7,7 m² / 7,7 m². De to minste soverommene fungerer fint som barnerom/gjesterom, eller et ypperlig kontor om man heller ønsker det. Hovedsoverommet har god lagringsplass i innebygde garderobeskap.

Bad og vaskerom
Badet ligger i tilknytning til gangen og ble renovert i 2019. Badet har flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt toalett og en romslig baderomsinnredning med god plass til oppbevaring av toalettartikler. Vegg i vegg med baderommet har man et eget separat vaskerom.

Utover ovennevnte arealer medfølger god lagringsplass i private boder med et samlet areal på 11 kvm, felles lagringsplass i kjeller samt utvendig sykkelbod.





Areal
Bruksareal:
Kjeller/trappeoppgang
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

1. etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 8 kvm

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

Oppvarming
- Elektrisk via panelovner
- Vedfyring
- Varmekabler i gulv på bad

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 13 222 kWh i 2025. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.


LEO GESTEL





ROMSLIG STUE MED VEDFYRING

Stuearealet måler 30 kvm med god plass til å møblere med både en stor sofagruppe og spiseplass.

Vedovn bidrar til en behagelig varme og lun atmosfære på kalde og mørke kvelder.













ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt rikelig med benkeplass. Hvitevarene medfølger i handelen.


JAMIE OLIVER
Whirlpool

BAD FRA 2019

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt toalett og en romslig baderomsinnredning med god plass til oppbevaring av toalettartikler.

Leiligheten kan også by på et praktisk vaskerom.



Leiligheten har tre soverom, hvorav to har adkomst fra gangarealet, mens det største ligger i tilknytning til stuen. Hovedsoverommet måler 13,7 kvm og har god lagringsplass i innebygde garderobeskap.





SOVEROM NUMMER 2

De to minste soverommene måler begge 7,7 kvm. Begge har god lagringsplass i innebygde garderobeskap.

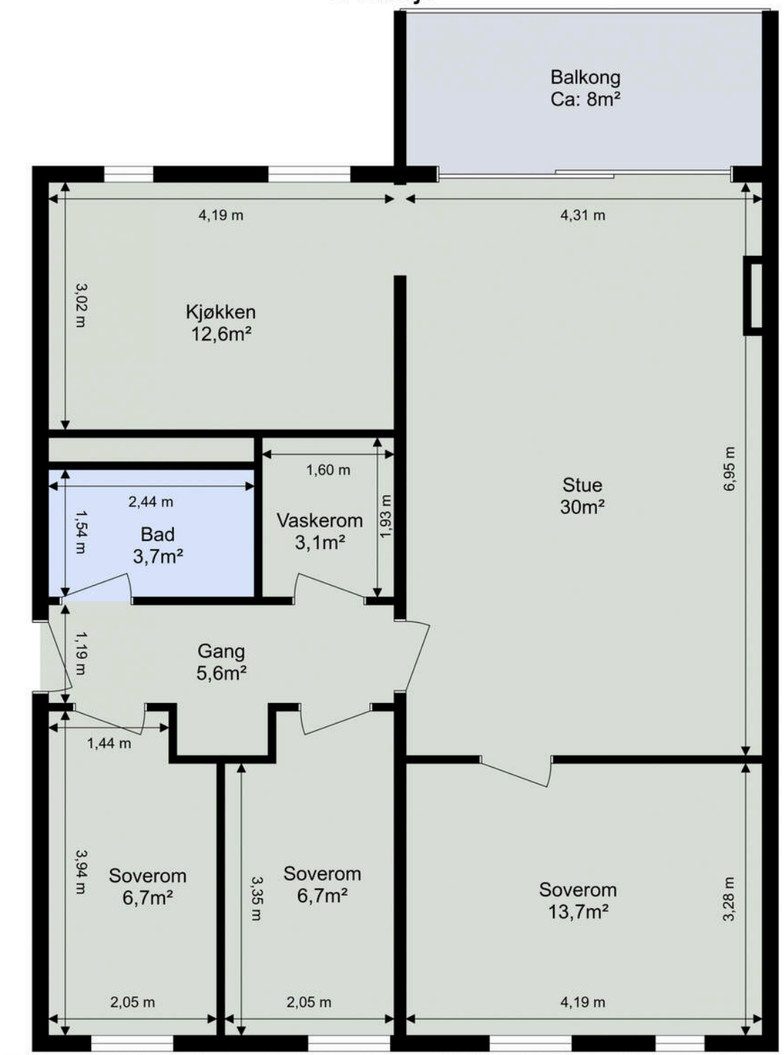


SOVEROM NUMMER 3

De to minste soverommene fungerer fint som barnerom/gjesterom, eller et ypperlig kontor om man heller ønsker det.

PLANTEGNING

Vestre Moholt-tun 23
1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

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

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

Felleskostnader pr. mnd
5.017,-

Felleskostnader inkluderer
TV, internett, kommunale avgifter, vedlikehold, drift, bygningsforsikring, vaktmester tjenester m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:
- Felleskostnad driftsdel kr 4 437,-
- Elektroniske fellesavtaler (Telia) kr 499,-
- Vasking fellesareal kr 81 ,-

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har ingen felles lån.

Andel fellesformue
95.614,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Borettslagets økonomi per 31.12.2025

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

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. 14 meldte forhåndsinteresse før fristen gikk ut.

Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

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

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

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer SP0006766517

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

Formuesverdi primær
842.292,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.369.167,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Kommentar fellesgjeld
Det foreligger ingen fellesgjeld på andelen.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 7. oktober 1969. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Megler har kontrollert dagens planløsning med de byggegodkjente tegningene og det bemerkes at opprinnelig toalettrom er innlemmet i bad, og at tidligere døråpningen mellom kjøkken og vaskerom er tettet igjen. Endringene er ikke søknadspliktige.

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

Reguleringsplaner i området som vil påvirke eiendommen:

r20210044 - Cecilie Løvøs veg 14 og Moholtsvingen 36
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i fem leilighetsbygg med ca. 75 boliger i variert størrelse, med tilhørende utomhusanlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planområdet ligger i front at Vestre Moholt-tun 2-6.

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

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet 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. Privat vei til offentlig vei.

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

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 790 000,00 (Prisantydning)

———————————————
3 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

———————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
3 799 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 808 796,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier
Lene Johaug Karlsen
Kirsti Anna Karlsen

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 38 000 inkl. mva.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 461, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr TOBB kr 6 725, Tilstandsrapport kr 7 595

Sum vederlag kr 99 440
Sum utlegg og andre utgifter kr 27 539
Totalt kostnadsoverslag kr 126 979

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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

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

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

Dato salgsoppgave
13.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Vestre Moholt-tun 23, 7050 TRONDHEIM 05 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestre Moholt-tun 23

Postadresse
Vestre Moholt-tun 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
Februar 2019

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 april 2019 - d.d. 6 mnd opphold ifm. utveksling januar 2023 - juni 2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Karlsen, Lene Johaug

Selger

Karlsen, Kirsti Anna

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bad og toalettrom slått sammen og totalrenovert til nytt Bad med toalett.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TresBygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kurs til nytt bad samt varmekabler på nytt bad og alle elektriske innstallasjoner. Ny varmtvannstank og kobling av denne. Nye avtrekksvifter i vaskerom og bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Blakstad Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ifm. rørsjekk i regi av borettslaget. Fikk anmerking på at rør under vasken var for buet. Ikke rettet opp.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ 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

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 45788522

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lene Johaug Karlsen	**2026-10-05**	**Kirsti Anna Karlsen**	**2026-10-05**
Identification		Identification	
Lene Johaug Karlsen		Kirsti Anna Karlsen	

Signicat

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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

WITSØSVEA



TILSTANDSRAPPORT

Vestre Moholt-tun 23

7050 Trondheim

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	**5001/53/82/0/433/0**	**14.10.2026**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
2	11	6	0	0

Befaring utført den 06.10.2026 av

WITSØSVEA



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

Innherredsveien 26, 7042 Trondheim
+4790085616
einar@wstakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Om boligen

Adresse: Vestre Moholt-tun 23 , 7050, Trondheim

Matrikkel: 5001/53/82/0/433/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1968 Kilde: Eiendomsverdi.no

Tomt: 49 532 m^2

Hjemmelshaver(e): Lene Johaug Karlsen, Kirsti Anna Karlsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk er på 3 etasjer + kjeller. Grunnmur, skillevegger og etasjeskillere er oppført i betong. Yttervegger over grunnmur er i betong og bindingsverk i tre, utvendige fasader med teglsteinsforblending, mindre parti med liggende trepanel. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Bad oppgradert i 2019.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

Etasje 1			
BRA-i 89 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i trappoppgang og bod i kjeller.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 100 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bod i trappoppgang på 2,8 kvm og bod i kjeller på 8,2 kvm er medregnet som BRA-e i rapporten.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje observeres. - Isolerglass på balkongdør har usikker fremtidig funksjon. - Noe justering av balkongdør må påregnes da denne er noe treg.

Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Våtromsbelegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt slett himling. - Det er påvist noe småsår på vegger. - Det registreres noe knirk i gulvet. - Fall mot sluk er for lite.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres på gulvbelegget. - Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. - Det registreres manglende tilluft.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillet er et betongdekke med tilfarergulv over. Følgende rom ble kontrollert: kjøkken, stue og gang. Ingen nevneverdige avvik registreres på langs av stue, på tvers mellom stue og kjøkken registreres et måleavvik på 10 mm. Ingen nevneverdige avvik registreres i gang. - Det registreres en del knirk i gulvet.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er fremvist fremvist erklæringer på utført arbeid ifm oppgradering av bad i 2019.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
5 oktober, 2026.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Bad er utvidet ved å innlemme det som er tegnet inn som separat toalett som en del av arealet.
Øvrige rom samsvarer med dagens utforming.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 07.10.69

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

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

3 Vinduer / dører TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer. 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Balkongdør med 2-lags glass.
Ytterdør med brann/lyd klasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Balkongdør er datert 1992, vinduer har ukjent alder men er skiftet etter byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje observeres.

- Isolerglass på balkongdør har usikker fremtidig funksjon.
- Noe justering av balkongdør må påregnes da denne er noe treg.

Årsak/konsekvens
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Eldre heve/skyvedører har generelt økt risiko for slitasje, redusert tetthet, punktering, treg funksjon og nedbrytning av materialer over tid. Utskifting må påregnes på sikt.
- Justering av balkongdør anbefales.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

4 Balkong TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk ble målt til 96 cm, kravet er 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkong oppført i en betong/stålkonstruksjon, med langsgående rekkverk av stål/aluminum. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

HMS vurdering
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

5 Vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at vaskerommet er oppgradert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Årsak/konsekvens
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt gulv fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Tettesjikt ved dør er hevet med 15 mm, det er lavere enn dagens krav som er 25 mm.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Våtromsbelegg på gulv. Malt strie på vegg. Malt slett himling.

- Det er påvist noe småsår på vegger.
- Det registreres noe knirk i gulvet.
- Fall mot sluk er for lite.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Årsak/konsekvens
-Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader. Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluket er et plastsluk.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk TG 2

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal brukslitasje observeres på gulvbelegget.

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Årsak/konsekvens
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på røranlegget.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert elektrisk vifte, det er ingen tegn til tilluft i rommet.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

- Det registreres manglende tilluft.

Årsak/konsekvens
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

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

Kommentar:
Det er utført fuktsøk på overflater uten at det registreres tegn på svikt.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Vaskerommet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og vaskerommet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

6 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er oppgradert i 2019.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det foreligger dokumentasjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Det foreligger arbeidsbeskrivelse, faktura og samsvarserklæring på arbeider som er utført på badet.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres en høydeforskjell på 25 mm.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde av sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje observeres.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor, tilluft via luftespalte under dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Annen godkjent løsning, det er etablert safetybag rundt sisterne.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran via hulltaking.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

Bilde



Bilde av fuktsøk via hulltaking.

7 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

HMS vurdering
Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

8 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes en del knirk i gulvet.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillet er et betongdekke med tilfarergulv over.

Følgende rom ble kontrollert: kjøkken, stue og gang. Ingen nevneverdige avvik registreres på langs av stue, på tvers mellom stue og kjøkken registreres et måleavvik på 10 mm.

Ingen nevneverdige avvik registreres i gang.

- Det registreres en del knirk i gulvet.

Årsak/konsekvens
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

9 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Totalvurdering av ventilasjon: TG 1

Kommentar:
Mekanisk avtrekk, fungerte ved enkel funksjonstest.

10 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom ventileres naturlig.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

11 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Etablert i rørfordelerskap på vaskerom.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Vannrør av plast (rør i rør system) avløpsrør av plast. Enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Bilder



Bilde av rørskap.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Bereder er plassert på vaskerom, bereder rommer 190 liter og er datomerket 2019.

12 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

13 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det har vært el-tilsyn uten at det ble avdekket feil eller mangler.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Elektrisk installasjon i forbindelse med oppussing av bad August 2019.
Montering av taklampe, tilkobling av speilbelysning, installasjon av varmekabler, montering av stikkontakt og installasjon baderomsvifte.
Montering av baderomsvifte på vaskerom.
Installasjon ny kurs til varmtvannbereder.
Trekking av nye kabler til vaskemaskinkontakt på vaskerom.
Montering av taklampe i gang.
Montering av stikkontakt på langvegg soverom 1 og 2.
Tilkobling ny lampe under kjøkkenskap.
Montering av tre nye stikkontakter v/TV.
Montering av ny stikkontakt til kjøleskap.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
På ovennevnte arbeider.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

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

Bilde



Bilde av sikringskap.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

14 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Ja, det er etablert slukkeapparat på 6 kg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja.

HMS vurdering
ingen avvik.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

15 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det ble ikke registrert tegn på skadedyr på befaringen.

VESTRE MOHOLT-TUN 23 - 5001/53/82/0/433/0

enova

Energiattest

E

Adresse	
Vestre Moholt-tun 23, 7050 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369720**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182318337**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
224,41

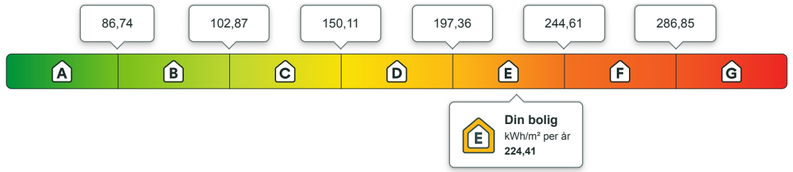
Vestre Moholt-tun 23, 7050 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
21 412,86	**240,59**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Beboermappe



Moholt Borettslag

Oppdatert 2022-09-06

1/20

Velkommen som andelseier i Moholt borettslag

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

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



Innhold

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

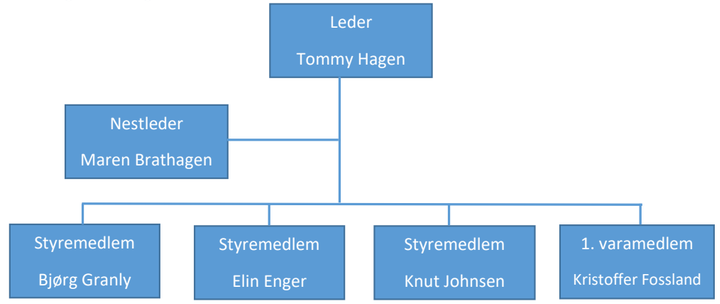
5.12. Avfallshåndtering 12
5.13. Vaskeplass for bil, og bruk av utekran 13
5.14. Kjøleskap/fryser i bod 13
6. Oppussing, vedlikehold og skader 13
6.1. Oppussing og ominnredning 13
6.2. Montering av vedovn/ildsted 13
6.3. Vedlikeholdsansvar 14
6.4. Skader 14
6.5. Forsikring 14
6.6. Ventilasjon 15
6.7.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

1. Organisasjon

1.1.Kontaktinformasjon

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

1.2.Organisering



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

2. Om borettslaget

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

2.1.Historisk om Moholt borettslag

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

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

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

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

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

3. Oppgaver og organisering

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

3.1.TOBB

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

3.2.Generalforsamling

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

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

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

3.3.Styret

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

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

3.4.Styrets kontortid

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

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

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

3.5.Vaktmestertjenester

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

3.6.Vasking av trapper

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

3.7.Innflytelse og trivsel

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

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

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

4. Borettslagets tilbud

4.1.Kabel-TV og internett

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

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

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

4.2.Garasje- og motorvarmerplasser

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

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

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

4.3.Ladestasjoner for elbil

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

4.4.Fellesboder i oppgangene

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

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

4.5.Private boder

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

5. Praktisk informasjon

5.1. Bruksoverlating

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

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

5.2. Parkering

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

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

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

5.3. Sykkelparkering

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

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

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

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

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

5.4. Husdyrhold

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

5.5. Navneskilt til porttelefon og postkasse

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

5.6. Porttelefonsystem

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

5.7. Nøkkelbestilling

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

5.8. Veranda og grilling

Bruk av engangsgrill og kullgrill er forbudt på balkongene.

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

5.9.Bruk av utearealer

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

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

5.10. Oppbevaring av gassflasker

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

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

5.11. Varmepumpe

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

5.12. Avfallshåndtering

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

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

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

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

5.13. Vaskeplass for bil, og bruk av utekran

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

5.14. Kjøleskap/fryser i bod

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

6. Oppussing, vedlikehold og skader

6.1.Oppussing og ominnredning

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

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

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

6.2.Montering av vedovn/ildsted

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

6.3.Vedlikeholdsansvar

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

6.4.Skader

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

6.5.Forsikring

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

Alle andelseiere må selv sørge for å ha egen innboforsikring!

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

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

6.6.Ventilasjon

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

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

6.7.Låsproblemer

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

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

6.8.Røykvarsler og brannslukker

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

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

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

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

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

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

6.9.Sikringsskap

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

6.10. Vedlikehold av dører, vinduer og låser

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

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

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

6.11. Stoppekran

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

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

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

6.12. Varmtvannsbereder

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

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

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

6.13. Rør og avløp

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

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

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

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

6.14. Waterguard-system

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

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

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

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

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

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

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

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

6.15. Bytte av sluk

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

6.16. Vedlikehold av veranda

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

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

6.17. Ansvar og kontroll

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

7. Samarbeidsavtaler

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

7.1.PROAKTIV Eiendomsmegling

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

7.2.Elektrikerfirmaet Fjeldseth AS

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

7.3.Stjørdal Rør AS

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

7.4.Fliskonkurrenten

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

Moholt Borettslag

Moholt Borettslag – Ordensregler

Generelle regler for ro & orden

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

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

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

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

PARKERING OG SYKKELBODER

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

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

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

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

FELLESANLEGG & RENHOLD - LEKEPLASSER - DYREHOLD
Ta godt vare på og gjerne benytt grøntanlegg, beplantninger og fellesanlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BADEROM, WC, WATERGUARD, KRANER OG LEDNINGER

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

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

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

Moholt Borettslag

Moholt Borettslag (Housing Cooperative) – House Rules

General rules for peace and order

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMUNAL FACILITIES & CLEANING - PLAYGROUNDS - PETS
Take good care of and feel free to use green spaces, landscaped areas and communal facilities.

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

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

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

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

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

PEACE AND ORDER

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

Renovation work that involves annoying noise such as hammering, drilling and grinding must not take place on Sundays or public holidays.
Always lock the doors to the basement. As a general rule, the main entrance doors must be kept closed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for Moholt Borettslag org nr. 948.721.414
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 19.12.1968, sist endret 30.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Moholt Borettslag - Resultatregnskap 2025

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

Org.nr: 948 721 414 - 33

Moholt Borettslag - Balanse 2025

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

Moholt Borettslag - Balanse 2025

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

Pantstillelser	13	2 071 400	2 071 400

Sted:_____, dato:_____

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

Moholt Borettslag - Noter 2025

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 028	119
Kontorrekvisita, trykksaker	16 386	1 756
Gaver	7 191	6 910
Kostnader vedr. styrearbeid	1 085	401
Generalforsamling/årsmøte	23 694	14 069
Kurskostnader	0	18 500
Bankgebyrer	1 715	1 329
Andre gebyrer	14 883	37 017
Tilskudd bomiljø	16 537	16 457
Hjemmeside/internett/TV-abo	12 976	40 426
Dagligvarer	3 725	3 376
Julebord/styresamling	10 207	8 860
Erstatning	0	3 000
Andre kostnader	964	0
Sum andre driftsutgifter	**112 397**	**152 219**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**18 343 528**	**19 850 750**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 219 567	2 461 649
Tilbakeført avskrivning	419 940	233 573
Tilgang av anleggsmidler	-793 758	-4 842 779
Nedskrivning anleggsmidler	0	627 936
Innbetalt innskudd	3 000	19 000
Utbetalt innskudd	-45 000	-6 600
Årets endring i disponible midler	**3 803 749**	**-1 507 222**
Disponible midler i periodens slutt	**22 148 277**	**18 343 528**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**22 148 277**	**18 343 528**

Org.nr: 948 721 414 - 33

Reguleringsplaner

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Moholt-tun 4 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

N

Målestokk 1:2000



22.07.2026 07:16:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet
Veg	Europaveg gatenavn .	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt
RpFormålGrense	RpAngittHensynGrense	RpFareGrense
RpGrense	RpSikringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Tunnelåpning	Eksisterende tre som skal bevares	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Tunnel	Måle- og avstandslinje	RpRegulertHøyde
Bolig	Forretning	Offentlig bebyggelse
Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass	RpBestemmelseOmråde
Bevaring kulturmiljø	Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)	Frisikt
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Barnehage
Energianlegg	Renovasjonsanlegg	Uteoppholdsareal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Forretning/Kontor	Forretning/Kontor/Industri
Kjøreveg	Fortau	Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate	Sykkelveg/-felt	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass	Parkering
Vegetasjonsskjerm		

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

– **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
– **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
– **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Vestre Moholt-tun 23, 7050 TRONDHEIM. Gnr. 53, bnr. 82, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260222
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

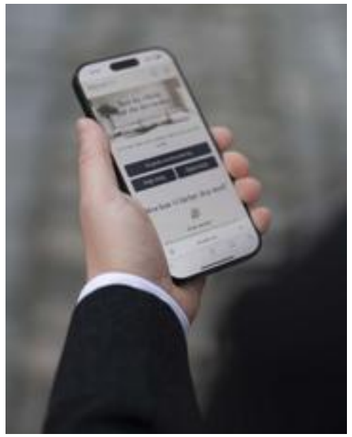
FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Nardo
Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst
Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, nardo@proaktiv.no