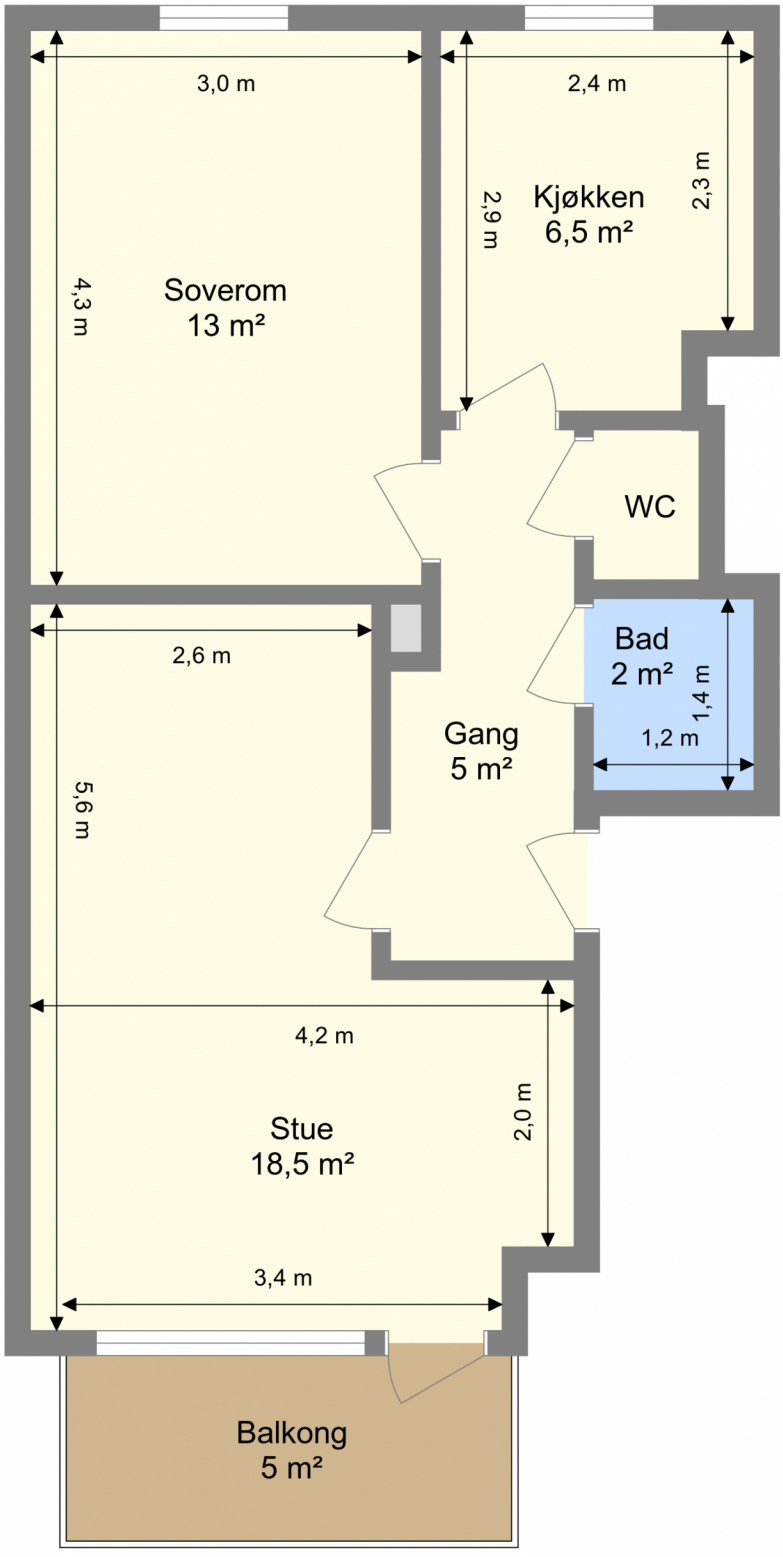
Nedre Møllenberg gate 49A

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250076

Selger 1 navn
Steffen Schou Dyrnes

Gateadresse
Nedre Møllenberg gate 49A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250076

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying i borettslaget i 2019.
Arbeid utført av	Olimb

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret ordnet alt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying 2019.
Arbeid utført av	Olimb

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taklamper i flere rom er montert selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250076

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Borettslaget skal på sikt bytte alle vinduer i blokka. De har byttet noen hvert år så langt.
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250076

Tilleggskommentar

Boligen har vært utleid de siste årene og jeg har ikke bodd der selv. Platetoppen kan noen ganger slutte å reagere når man trykker på den. Har funket å slå av og på sikring så langt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Dyrnes	248df9068a76dfd63852a d4599684d2e389bd418	21.07.2025 19:45:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250076

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nedre Møllenberg gate 49A
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1954
BRA: 58 m^2
BRA-i: 49 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	1	2

Fredrik Johnsen
Takst-forum Trøndelag AS
fj@tft.no
91132028
Nedre Møllenberg gate 49A
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33071

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt i gulv ved avløp fra dusj vurderes å være brutt med fare for skader ved lekkasjer TG 3.

Membran er stedvis ikke dekket med flis og har større risiko for punkteringer på grunn av dette. Andre rørføringer har ikke oppkant av tettesjikt på 25 mm over gulv.

Alder på tettesjiktet er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å undersøke om det er mulig med lokal utbedring av tettesjikt ved avløpet.

Utbedringskostnader er vurdert for kostnad tilknyttet lokal utbedring av avvik tilknyttet tettesjikt ved avløp. Det opplyses om at hvis det ikke er mulig med lokal utbedring så må trolig badet renoveres for å lukke avviket noe som vil øke kostnader.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 settes på grunn av at isolerglass på vinduer har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Eldre isolerglass har ikke behov for tiltak idag men disse har større risiko for skader og punkteringer i tiden som kommer.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 er satt siden vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag. Hovedstoppekran er for varmtvann er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere stoppekran tilknyttet varmtvann inne i leilighetene.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

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

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt og høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør er ikke tilfredstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Fortsatt bruk av dusjkabinett anses som en nødvendighet. En utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av badet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke etablert ildsted og forholde er derfor ikke videre vurdert. Det bemerkes at teglsteinspiper erfaringsmessig har et rehabiliteringsbehov etter cirka 50 år.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år	
Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2025

Rapportdato
2.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Steffen Schou Dyrnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **91132028**
Epost: **fj@tft.no**

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 49A, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	255	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er etablert i 2. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset med malt utførelse. Taket er et saltak og er utvendig tekket. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	49	49	0	0	5
1. etasje (bod)	4	0	4	0	0
Kjeller (bod)	5	0	5	0	0
Totalt m²	**58**	**49**	**9**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	49	49	0	Gang, bad, wc, kjøkken, stue og soverom.	
Totalt m²	**49**	**49**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Boder i fellesareaø er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Boder er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med rekkverk i metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er oppgradert etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger vurderes å være i bruksmessig stand uten vesentlig slitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med glass. Ytterdør i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er byttet i 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 settes på grunn av at isolerglass på vinduer har passert forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre isolerglass har ikke behov for tiltak idag men disse har større risiko for skader og punkteringer i tiden som kommer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-IU

Det er ikke etablert ildsted og forholde er derfor ikke videre vurdert. Det bemerkes at teglsteinspiper erfaringsmessig har et rehabiliteringsbehov etter cirka 50 år.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning ifra cirka 2014 fremstår med normal bruksslitasje. Da det er etablert vaskemaskin og at rommet ikke har sluk må bruken vies ekstra oppmerksomhet og fritt vann på gulvet unngås.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 3.2.1956	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukker er over 10 år og anbefales byttet.	

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det har være utført rørfornying cirka 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er utført rørfornying i regi av borettslaget. Ingen avvik registrert ved test av tappesteder.

6.9 Vannledninger

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

Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG 2 er satt siden vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag. Hovedstoppekran er for varmtvann er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere stoppekran tilknyttet varmtvann inne i leiligheten.

6.10 Elektrisk

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

Det er gjort sporadiske arbeider på anlegget etter byggeår men omfang er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG 2 er satt siden det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon for anlegget i sin helhet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert en gang før 2016 men alder er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet er tilnærmet flatt og høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør er ikke tilfredstillende.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å heve tettesjikt ved dør for bedre vannsikkerhet ved lekkasje. Fortsatt bruk av dusjkabinett anses som en nødvendighet. En utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av badet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Tettesjikt i gulv ved avløp fra dusj vurderes å være brutt med fare for skader ved lekkasjer TG 3.

Membran er stedvis ikke dekket med flis og har større risiko for punkteringer på grunn av dette. Andre rørføringer har ikke oppkant av tettesjikt på 25 mm over gulv.

Alder på tettesjiktet er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales for å undersøke om det er mulig med lokal utbedring av tettesjikt ved avløpet.

Utbedringskostnader er vurdert for kostnad tilknyttet lokal utbedring av avvik tilknyttet tettesjikt ved avløp. Det opplyses om at hvis det ikke er mulig med lokal utbedring så må trolig badet renoveres for å lukke avviket noe som vil øke kostnader.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen vesentlige avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det ble ikke registrert tegn til skader ved kontroll av tilgjengelig synlige overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

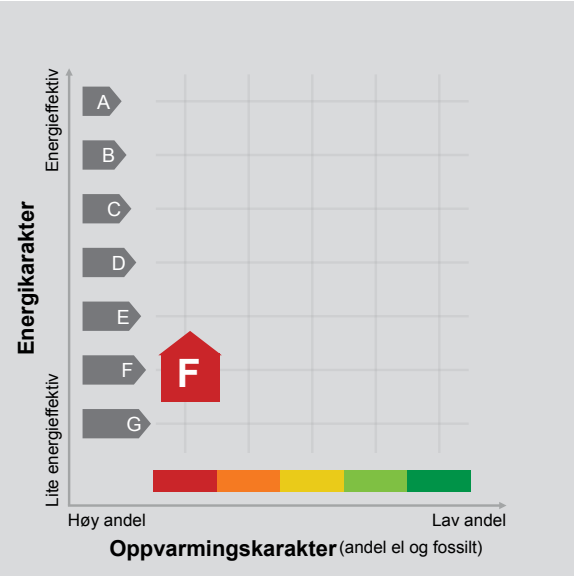
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Møllenberg gate 49A
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182174106
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-148133
Dato	24.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedtekter

for AS Nedre Møllenberg gate 49, org nr 931496255

vedtatt på generalforsamling den 26.04.1995, sist endret 03.03.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Nedre Møllenberg gate 49 er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Boligaksjeselskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Aksjer og aksjonærer

2-1 Aksjer og ansvar
(1) Aksjekapitalen er kr 102.000,- fordelt på 30 aksjer à kr 3.400,-.

(2) Aksjonærene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonærer i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

(4) Aksjonærene skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og aksjebrev.

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

(2) Dersom flere eier en aksje 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 aksje og godkjenning av ny aksjonær
(1) En aksjonær har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boligaksjeselskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor boligaksjeselskapet.

(2) Styret 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 boligaksjeselskapet å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligaksjeselskapet. 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 aksjen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Aksjonær i boligaksjeselskapet.
2. Aksjonærs slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen overdras til ektefelle, til aksjonærens 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 aksjen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar aksjen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i boligaksjeselskapet 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 boligaksjeselskapet mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom boligaksjeselskapet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at aksjen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at aksjen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Står flere aksjonærer med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(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) Aksjonær som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligaksjeselskapet.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligaksjeselskapet 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) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjonæren 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 aksjonærer.

(4) En aksjonær 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) Aksjonærene kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut voer dette kraver samtykke fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonærene overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjonæren selv eller aksjonærens 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. Aksjonærene kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonærens eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær. 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) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boligaksjeselskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjonær 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, varmekabler, 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) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligaksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjonær skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjonæren 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 aksjonæren skade i boligen som boligaksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til boligaksjeselskapet.

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

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

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

(3) Boligaksjeselskapets 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) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet 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 aksjonæren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boligaksjeselskapet 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 aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boligaksjeselskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Boligaksjeselskapets 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) Boligaksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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 aksjer eller å knytte aksjer 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 aksjekapitalen,
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 boligaksjeselskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i boligaksjeselskapet 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 tre aksjonærene 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 aksjonærene 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.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter aksjeloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonær 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
- Presentasjon av årsmelding fra styret
- 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 aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje 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 aksjeloven 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et boligaksjeselskap 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 aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven

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

11-2 Forholdet til aksjeloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44 og lov om borettslag av 06.06.2003.

AS NEDRE MØLLENBERGGATE 49

ORDENSREGLER

Hovedregelen er at leilighetene ikke må brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt eier/husstand er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt.
Dersom leiligheten leies ut, er eier ansvarlig for at leietaker følger reglene.

1. Sykler, barnevogner, sparker og lignende må ikke oppbevares i trapper og korridorer slik at det er til hinder for andre.

2. Om natten mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leilighetene og ellers i gården. Dører til entreer og trapperom skal lukkes og ikke slås igjen.

3. Oppussingsarbeid som fører til mye bråk, for eksempel slagboring og spikring, skal ikke foregå etter kl 2100 og heller ikke på søn- og helligdager.

4. Utlufting av leilighetene skal skje gjennom vinduer eller altandører.

5. Altanen må ikke benyttes til lufting av sengetøy, matter eller lignende. I trappegangen må det ikke ristes matter eller tøy.

6. Beboere skal parkere i gaten.

7. Besøkende kan parkere i bakgården på dag- og kveldstid. Eier av leilighet/husstanden er ansvarlig for at det legges en lapp i frontruten på bilen med informasjon om telefonnummer og hvem vedkommende er på besøk til. Lappen må være godt synlig i ruten. Umerkede biler kan taues bort av styret.

8. Utelys og lys i ganger, trapper og kjellere må ikke brenne unødig.

9. Beboerne i respektive etasjer er ansvarlig for at vinduene i yttergangen vaskes. Beboerne i 1. et skal vaske ytterdørene.
   Dersom leiligheten leies ut er leietaker plikting til å utføre vaskingen.

10. Vaskeriene med tørkerom disponeres av leieboerne etter tur. Lister står oppslått i kjelleren. Tørkestativ ute er til fri bruk om det ikke er oppgitt annet på listene i kjelleren.

11. Vaskemaskinene, sentrifugene og tørkeviftene må behandles pent. Instruks for bruken skal følges nøye. Vaske- og tørkerom samt skyllekar skal rengjøres etter bruk.

12. Tørkeplassene ute må ikke brukes søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager.

13. Styret kan tillate dyrehold i laget dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Hver enkelt søknad om dyrehold må behandles av styret.

14. Det er forbudt å mate fugler (og evt. andre dyr) fra vinduer og verandaer. Slik mating vil tiltrekke seg rotter – og det vil vi ikke ha i gården.

AS Nedre Møllenberg gate 49
Styret
Sist revidert, generalforsamling 09.03.16

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Nedre Møllenberg gate 49

I henhold til vedtektene innkalles aksjonærene med dette til ordinær generalforsamling.

Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl. 18:00
Sted: TOBBs lokaler - Krambugata 7

Oppmøte ved TOBBs hovedinngang senest 17:50.

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Marte Hakavik Braarud
Mina Gravdahl

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Njål Rotevatn

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Aksjeeier har rett til å møte i generalforsamling, enten selv eller ved fullmektig. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen og kan selv gi talerett til rådgiveren.

24.04.2025
AS Nedre Møllenberg gate 49
styret

AS Nedre Møllenberg gate 49 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		849 959	1 278 660	853 255	1 025 080
Felleskostnader kapitaldel		563 869	0	572 733	480 909
Tillegg elektroniske fellesavtaler		71 010	113 220	71 450	74 350
Andre tillegg	1	65 952	65 952	65 952	78 527
Sum driftsinntekter		**1 550 790**	**1 457 832**	**1 563 390**	**1 658 866**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-80 404	-77 558	-80 400	-83 060
Honorar administrative tjenester		-14 750	-14 238	-15 000	-15 240
Eksterne honorar	3	-1 487	-1 488	-2 000	0
Vaktmestertjenester		-196 923	-81 316	0	0
Renholdstjenester		0	-74 224	-133 350	-10 000
Løpende vedlikehold	4	-6 875	-16 399	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-70 794	-110 359	-71 450	-74 350
Forsikring		-113 950	-106 072	-115 170	-129 240
Kommunale tjenester og renovasjon		-207 062	-163 518	-177 700	-200 000
Eiendomsavgifter		-138 415	-135 804	-142 600	-145 340
Energi, felles		-102 430	-105 784	-120 000	-125 600
Andre driftsutgifter	5	-8 517	-3 929	-4 500	-6 500
Sum driftskostnader		**-998 658**	**-947 738**	**-979 220**	**-1 106 380**
DRIFTSRESULTAT		**552 132**	**510 094**	**584 170**	**552 486**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 334	24 732	7 000	7 000
Finanskostnader		-426 961	-362 109	-445 158	-419 225
Netto finansposter		**-401 627**	**-337 377**	**-438 158**	**-412 225**
Resultat før skattekostnad		**150 505**	**172 717**	**146 012**	**140 261**
Ordinært resultat etter skatt		150 505	172 717	146 012	140 261
ÅRSRESULTAT	**6, 1 1**	**150 505**	**172 717**	**146 012**	**140 261**
Disponering av totalresultat:		150 505	172 717	146 012	140 261
Overført til annen egenkapital		150 505	172 717	0	0

AS Nedre Møllenberg gate 49 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 12	6 598 903	6 598 903
Sum anleggsmidler		**6 598 903**	**6 598 903**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	42 161	39 207
Mellomregning Klare Finans	8	14 590	21 697
Opptjente renter	8	25 334	24 732
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	544 799	591 608
Sum omløpsmidler		**626 884**	**677 244**
SUM EIENDELER		**7 225 787**	**7 276 147**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	10, 11	102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	347 246	196 741
Sum egenkapital		**449 246**	**298 741**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 13	6 484 302	6 617 507
Borettsinnskudd	12, 14	193 000	193 000
Sum langsiktig gjeld		**6 677 302**	**6 810 507**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 538	133 632
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		14 590	21 697
Påløpte kostnader		8 110	11 570
Sum kortsiktig gjeld		**99 239**	**166 899**
Sum gjeld		**6 776 541**	**6 977 406**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 225 787**	**7 276 147**
Pantstillelser	12	6 677 302	6 810 507

Sted:_____, dato:_____

Ola Henning Meistad Leder	Marte Hakavik Braarud Styremedlem	Mina Gravdahl Styremedlem

Eirik Lillebudal
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Opplysninger vedrørende forskudd og restanser på innbetalte felleskostnader.
Klare Finans AS forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Veranda	65 952	65 952
Sum andre tillegg	**65 952**	**65 952**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	**7 050**	**7 050**

Samlet antall årsverk: 0,00.
Obligatorisk tjenestepensjon.
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	1 487	0
Teknisk rådgivning	0	1 488
Sum eksterne honorarer	**1 487**	**1 488**

Fakturerte tjenester gjelder oppfølging vedrørende oppfølging politisk eksponert person.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 625	16 399
Reparasjon og vedlikehold annet	250	0
Sum vedlikehold	**6 875**	**16 399**

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	500	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	0
Bankgebyrer	621	697
Andre gebyrer	3 057	2 983
Tilskudd bomiljø	257	250
Hjemmeside/internett/TV-abo	82	0
Sum andre driftsutgifter	**8 517**	**3 929**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**510 344**	**499 561**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	150 505	172 717
Avdrag lån	-133 205	-161 934
Årets endring i disponible midler	**17 300**	**10 783**
Disponible midler i periodens slutt	**527 645**	**510 344**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**527 645**	**510 344**

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 125	89 677	22 000	0	36 000	6 576 904
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 125	89 677	22 000	0	36 000	6 576 904
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 125	89 677	0	0	36 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	22 000	0	0	6 576 904
Antatt levetid i år :	3	5			5	

Selskapets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9	9
Bankinnskudd	544 790	591 599
Sum bankinnskudd	**544 799**	**591 608**

Note 10 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel	Styremedlem/Aksjeeie
Ola Henning Meistad	3,33 %	Styreleder
Marte Hakavik Braarud	3,33 %	Styremedlem
Eirik Moen Lillebudal	3,33 %	Styremedlem
Njål Rotevatn	3,33 %	Styremedlem
Mina Gravdahl	3,33 %	Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 102 000,- fordelt på 30 aksjer, hver pålydende kr 3 400,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**298 741**	**126 024**
Aksje-/grunnkapital 01.01	102 000	102 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	**102 000**	**102 000**
Annen egenkapital 01.01	196 741	24 024
Årets resultat	150 505	172 717
Annen egenkapital 31.12	**347 246**	**196 741**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**449 246**	**298 741**

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**6 598 903**
Restgjeld 31.12	**6 677 302**

Pålydende pantstillelser var 10 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehab balkonger i 2005	
Lånenummer:	**90517277974**	**90517277966**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019
Rentesats:	6.50 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	853 960	6 650 000
Lånesaldo 01.01:	665 206	5 952 099
Avdrag i perioden:	36 024	96 979
Lånesaldo 31.12:	**629 182**	**5 855 120**
Saldo 5 år frem i tid:	410 977	5 273 331

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277966	15	219 098	3 286 470
	1	212 838	212 838
	1	200 318	200 318
	9	175 278	1 577 502
	1	161 715	161 715
	2	145 022	290 044
	1	126 242	126 242
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517277974	24	26 216	629 184

Note 14 - INNSKUDD

	2024	**2023**
Borettsinnskudd	193 000	193 000
Sum innskudd	**193 000**	**193 000**

Resultat og balanse med noter for AS Nedre Møllenberg gate 49.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Nedre Møllenberg gate 49

Styreleder	Ola Henning Meistad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Marte Hakavik Braarud (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Eirik Lillebudal (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Mina Gravdahl (sign.)	08.04.2025

Årsmelding 2024 for AS Nedre Møllenberg gate 49

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i AS Nedre Møllenberg gate 49 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ola Henning Meistad
Styremedlem, Mina Gravdahl
Styremedlem, Marte Hakavik Braarud
Styremedlem, Eirik Lillebudal
Varamedlem, Njål Rotevatn

Styrets arbeid i siste periode

Det har vært et år uten nevneverdig aktivitet foruten det planlagte. Den store utgiften har vært vindusbytter. Mer om det senere i årsmeldingen.

Kostnadsbesparelser:
Styret bestemte å gå fra 4 avfallsdunker til 3. Dette gir en årlig besparelse på kr. 20.814. I et langtidsperspektiv er det en fin besparelse. Hvis vi blir flinkere til å sortere kan det også være aktuelt å gå ned fra 3 til 2 og spare ytterligere 20000 i året.

Utgifter:
Som kjent ønsker sameiet å bytte ut alle vinduer fra 80-tallet. Å bytte ut alle 25 vinduer på en gang ville tømt alle disponible midler. Alternativt måtte vi tatt opp nye lån. Vi kunne fått fart på prosessen ved å skru opp fellesutgifter vesentlig, men det er heller ikke ønskelig i en situasjon hvor det kan være vanskelig å få endene til å møtes i beboernes personlige økonomi. Det vil derfor bli byttet ca. 10 vinduer hvert år, med mål om at alt skal være i orden i overgangen 2026/2027. Hvor mye vi får gjort i løpet av et år kommer an på sameiets løpende økonomiske situasjon.

Felleskostnader:
Felleskostnad driftsdel øker med 7,8 % pga. vindusbytter i 2025 og kommende år. Tillegg elektroniske fellesavtaler øker med kr 9 per mnd. per enhet. Tillegg balkong for å dekke budsjetterte lånekostnader, økes til kr 273,- per mnd. per enhet (totalt 24 enheter). Økning blir da kr 44 per mnd per enhet.

Rentesituasjon:
Norges rentesituasjon er verdt å nevne når man snakker om økonomi. I 2020 var sameietes renteutgfiter ca. 140 000. I 2024 var sameiets renteutgifter ca. 380 000. Det er en økning på ca. 240 000 i året (170 %). Hvis renta går ned kan man få fortgang i f.eks. vindusprosess, men per nå ser det ut til at rentenedgangen lar vente på seg en stund til.

Tilstandsvurdering / vedlikehold:
Vi har vurdert de viktigste faktorer for vedlikehold i samarbeid med vaktmester.
Rør: Byttet ut for få år siden. Kontroll på situasjon.
Vinduer: Gamle vinduer byttes fortløpende i henhold til plan.
Tak: Taket har vært sjekket for lekkasje og tettet en gang. Vanskelig å finne dokumentasjon på hvor gammelt dekket er.
Piper: En beboer fikk tilsendt en rapport fra Trøndelag Brann- og Redningstjeneste: Ved feiing i 2022 ble det gitt avvik på begge pipene på grunn av dårlige fuger. I 2023 kunne feiing ikke gjennomføres fordi brannforebygger ikke fikk tilgang til pipene. Dette må sjekkes opp asap.
Fasade: Viser lite tegn til synlig avflassing og ingen synlige råte og vannskader. Kan vurderes å vedlikeholdes etter vindusprosjekt hvis økonomien tillater det.
Drenering: Ikke synlig tegn til fukt mot grunnmur utover hva som er forventet på en så

gammel bygning. Mulighet for å tømme dreneringspunkt i bakgård skal undersøkes, da det begynner å være ganske tett.

Vindusbytter statusrapport:
Det tok lengre tid enn forventet etter mye frem og tilbake. Vi ga et selskap anbudet etter å ha forhørt oss med flere aktører. Rett før arbeidet skulle begynner fikk vi ikke kontakt med selskapet. Det viste seg at selskapet hadde problemer og vi måtte begynne prosessen på nytt. Vi fikk etterhvert et nytt selskap som skulle gjøre jobben. Det gjorde de på en god måte og til avtalt pris, men det ble noe etterarbeid. Noen vinduer ble levert i feil størrelse. Noen vinduer var også gjort med svært dårlig håndverk, så de måtte komme tilbake og rette opp feil i etterkant. Ett vindu hadde såpass store skader på veggen under etter arbeid at det må utbedres. Arbeidet pågår i skrivende stund. Samlet sett blir vi sannsynligvis å bruke et annet selskap neste gang.

Kartlegging av boder:
I forbindelse med salg av leilighet kom det frem at det er noe rot med hvilke boder som tilhører hvilke leiligheter. Dette ble derfor kartlagt. Det viste seg at problemet var et bytte av boder for mange år siden. Vi ønsker ikke at boder skal byttes, men hvis det foreligger gode grunner MÅ styret varsles.

Styret i AS Nedre Møllenberg gate 49

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nedre Møllenberg gate 49 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - TOBBs lokaler - Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Eirik Lillebudal

Ola Henning Meistad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall aksjeeiere med stemmerett:

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 50000

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Marte Hakavik Braarud
Mina Gravdahl

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Marte Hakavik Braarud

Mina Gravdahl

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Njål Rotevatn

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Njal Rotevatn

Protokoll for AS Nedre Møllenberg gate 49

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Elise Grindstad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ola Henning Meistad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Eirik Lillebudal (sign.)	08.05.2025

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3073/11

AM Bygg AS
Joenget 1

N-7170 ÅFJORD

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	11/21736 oppgis ved alle henvendelser		01.07.2011

Nedre Møllenberg gate 49 A, ferdigattest - fuktskader på våtrom

Byggested: **Nedre Møllenberg gate 49 A** Gnr./Bnr.: **409/255**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **AM Bygg AS**
Tiltakshaver: **Jorunn Solum Aune**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.06.2011.
Søknaden er komplettert 28.06.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 2095/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/21736	01.07.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Jorunn Solum Aune, Nedre Møllenberg gate 49 A, 7014 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Nedre Møllenberg gate 49A

Nabolaget Møllenberg/Bispehaugen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Solsiden Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 1.1 km
St. Olavs gate Linje 9	18 min 1.5 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Trondheim International School (1-10 ... 219 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	7 min 0.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	12 min 1 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	13 min 1.1 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

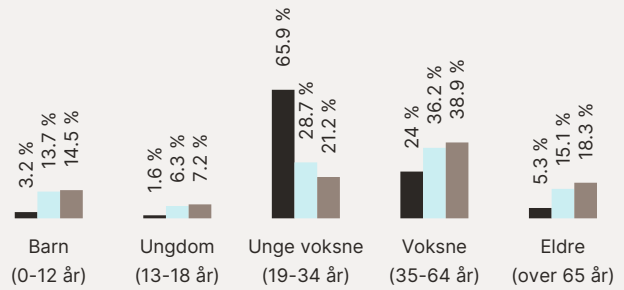
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllenberg/Bispehaugen	1 092	818
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.4 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Rosenborg	3 min
Nærbutikken Møllenberg PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

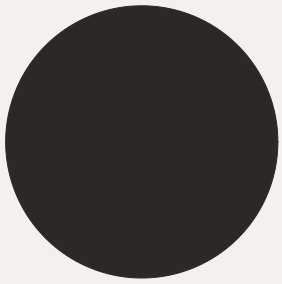
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	7 min 0.5 km
Fresh Fitness Trondheim sentrum	8 min
3T-Solsiden	8 min

Boligmasse



100% blokk

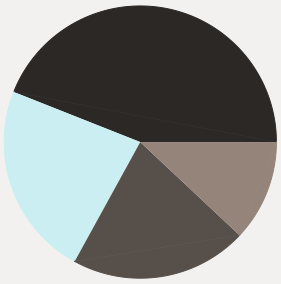
«Det er kort avstand til alt du trenger i Trondheim. Festningen, Solsiden, Bakklandet o.l er rett utenfor døren. Livlig område, hvor du aldri føler deg alene.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Solsiden Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Solsiden	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 44% i barnehagealder
- 23% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

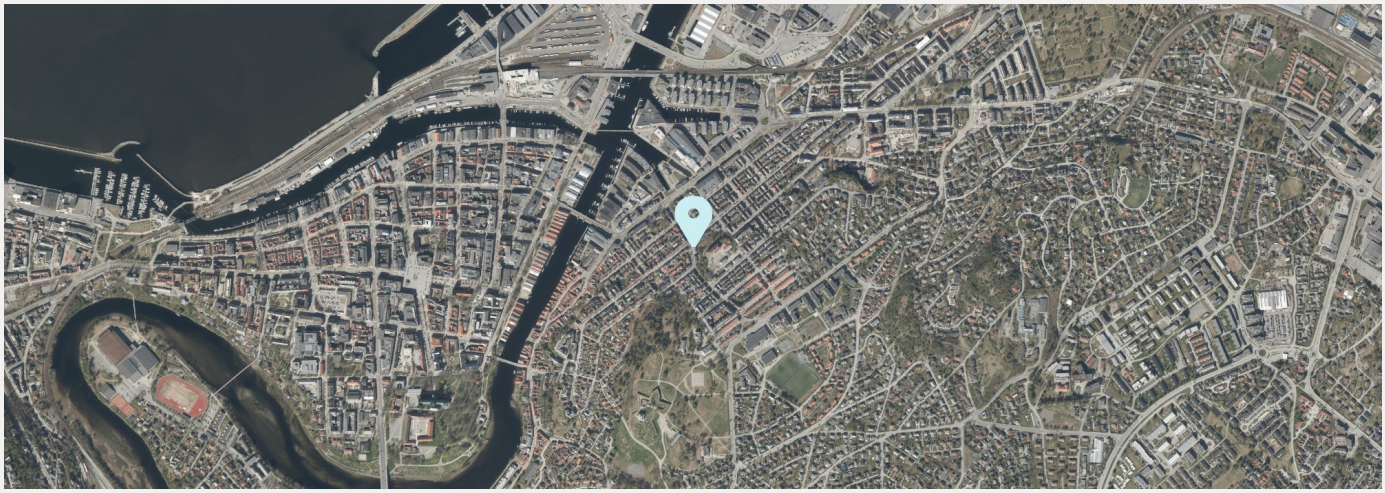


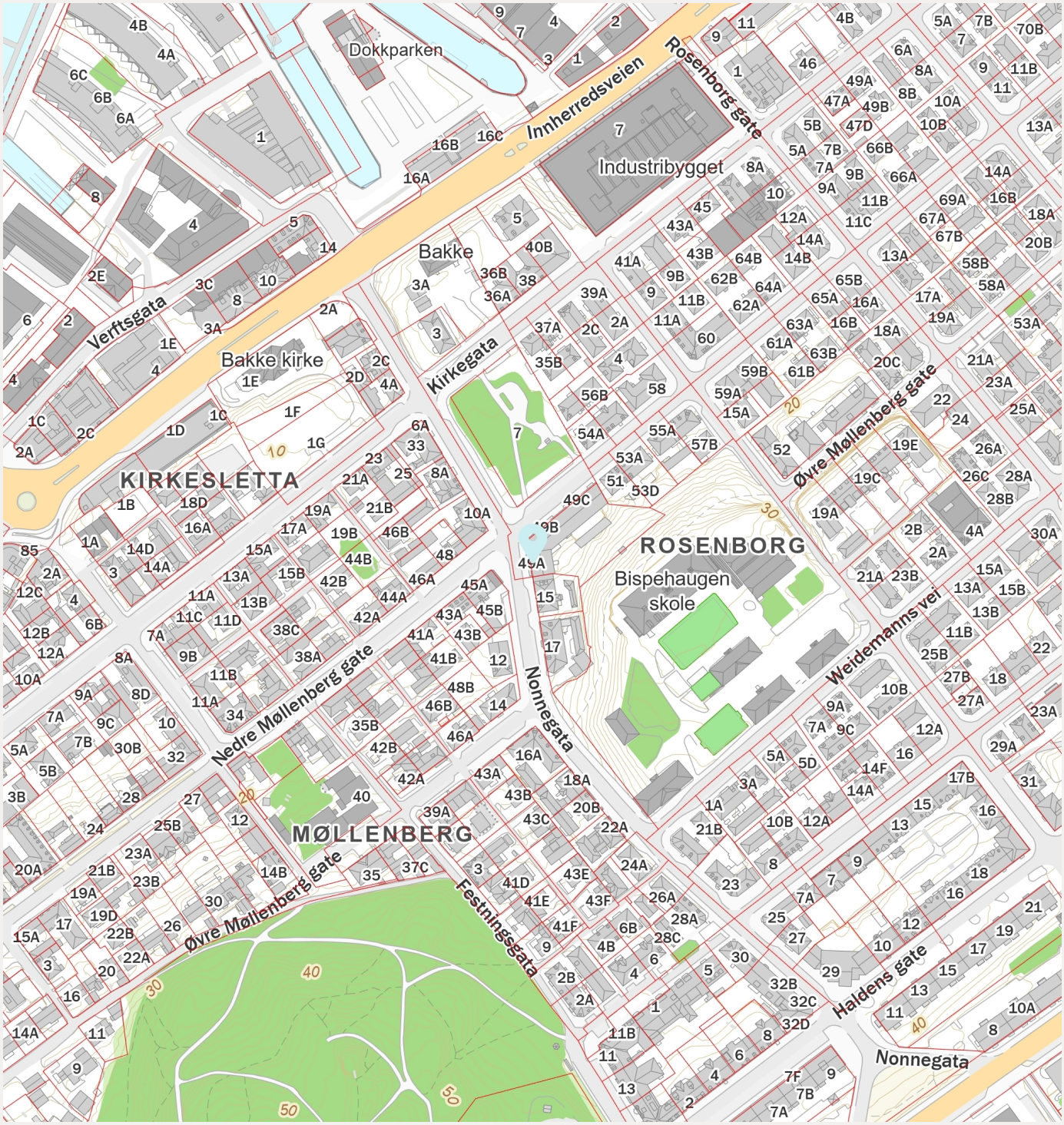
- Møllenberg/Bispehaugen
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	85%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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