NEDRE MØLLENBERG GATE 83

PRIVATMEGLEREN

Sjekk gyldighet på rapport

Leilighet Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nedre Møllenberg gate 83

7068 TRONDHEIM

5001/410/0276/13/0/0

Rapportdato

12.02.2025

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 15.11.2025 av:



Håkon Flaathe
Leilighet Takst AS

Stadsing Dahls gate
19
7015 Trondheim

+4740197198
post@leilighet-takst.as

Leilighet Takst

Takstingeniør med over 25 års erfaring fra skadetaksering, og takst ved avhending av bolig.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Om boligen

Adresse: Nedre Møllenberg gate 83 , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/0276/13/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957

Tomt: Andel av 656.8 m^2

Hjemmelshaver(e): Nedre Møllenberg Gate 83 AS, ved andelshaver Johanne Strøm Arnøy

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i fjerde etasje på en boligblokk, hovedsakelig oppført som en murkonstruksjon, med pussede og malte fasader. Taket er et saltak, tekket med betongstein, og vinduer, med balkongdør, har isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er i all hovedsak oppgradert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

4.etasje			
Primærrom 64 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 64 m^2	**BTA** 72 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè, toalett-rom, bad, tre soverom, kjøkken og stue.		**Beskrivelse sekundærrom** Ikke relevant.	

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk. Dette til orientering.

4.etasje			
BRA-i 64 m^2	**BRA-e** 15 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, toalett-rom, bad, tre soverom, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Ikke relevant.	**Beskrivelse av BRA-b** Ikke relevant	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 79 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer med et samlet areal på ca. 15m2, og som benyttes av selger, er oppført som BRA-e i rapporten, men undertegnede har ikke verifisert om arealene er tinglyst på andelen. Dette til orientering.

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
2	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Pipe og ildsted: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
Gjennomgått ved befaring.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Det er etablert et soverom på opprinnelig del av stue. Utover dette er leiligheten i henhold til opprinnelige tegninger. Det gjøres oppmerksom på at etablering av soverom på stue ikke er søknadspliktig. Det til orientering.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt undertegnede.

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

Kommentar:
Ikke påvist.

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

Generell beskrivelse av vinduer
Leilighetens vinduer, med balkongdør, har isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er en B-30, DB-35 dør (brann og lyd). Innvendige dører er såkalte lettdører, uten pakning i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle leilighetens vinduer og dører er skiftet etter opprinnelig byggeår. Deler av vindu i 2023.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/balkongdør, fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det opplyses at vinduer, ytterdør og balkongdør er et fellesanliggende for borettslaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

4 Balkong

TG 1

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

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det opplyses at vedlikehold av terrasser er et fellesanliggende for borettslaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Badet har flis på gulv og vegger, og er oppgradert i 2016.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk har adkomst for renhold og ettersyn. Membran og tettesjikt ligger i all hovedsak skjult under flis, flislim etc.

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

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På generelt grunnlag anbefales det etablert duasjkabinett på bad over fem år.

6 Pipe og ildsted

TG IU

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

7 Etasjeskiller

TG 1

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det ble stedvis observert enkelte skjevheter, men dette er vurdert til ikke være av noen konstruksjonsmessig betydning, og påregnelig med tanke på opprinnelig byggeår.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

8 Toalett-rom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Toalett-rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik, eller tegn til skadelig fukt. Rommet innehar et gulvmontert klosett. TG 2 er isolert sett vurdert på manglende mekanisk avtrekk

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Innredning i lys, glatt utførelse, utstyrt med integrerte hvitevare, og opplegg for vaskemaskin (etablert 2022).

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Kombiskap, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet. Komfyrvakt anbefales etablert.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Kommentar:
Ved oppgradering av bad, kjøkken etc.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er innebygd i kjøkkenbenk, og har styrt avrenning fra overtrykksventil.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft. TG 2 er isolert sett vurdert på manglende mekanisk avtrekk på toalett-rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
I felles trappegang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ved oppgradering av bad, kjøkken etc.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

12 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
I henhold til krav.

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

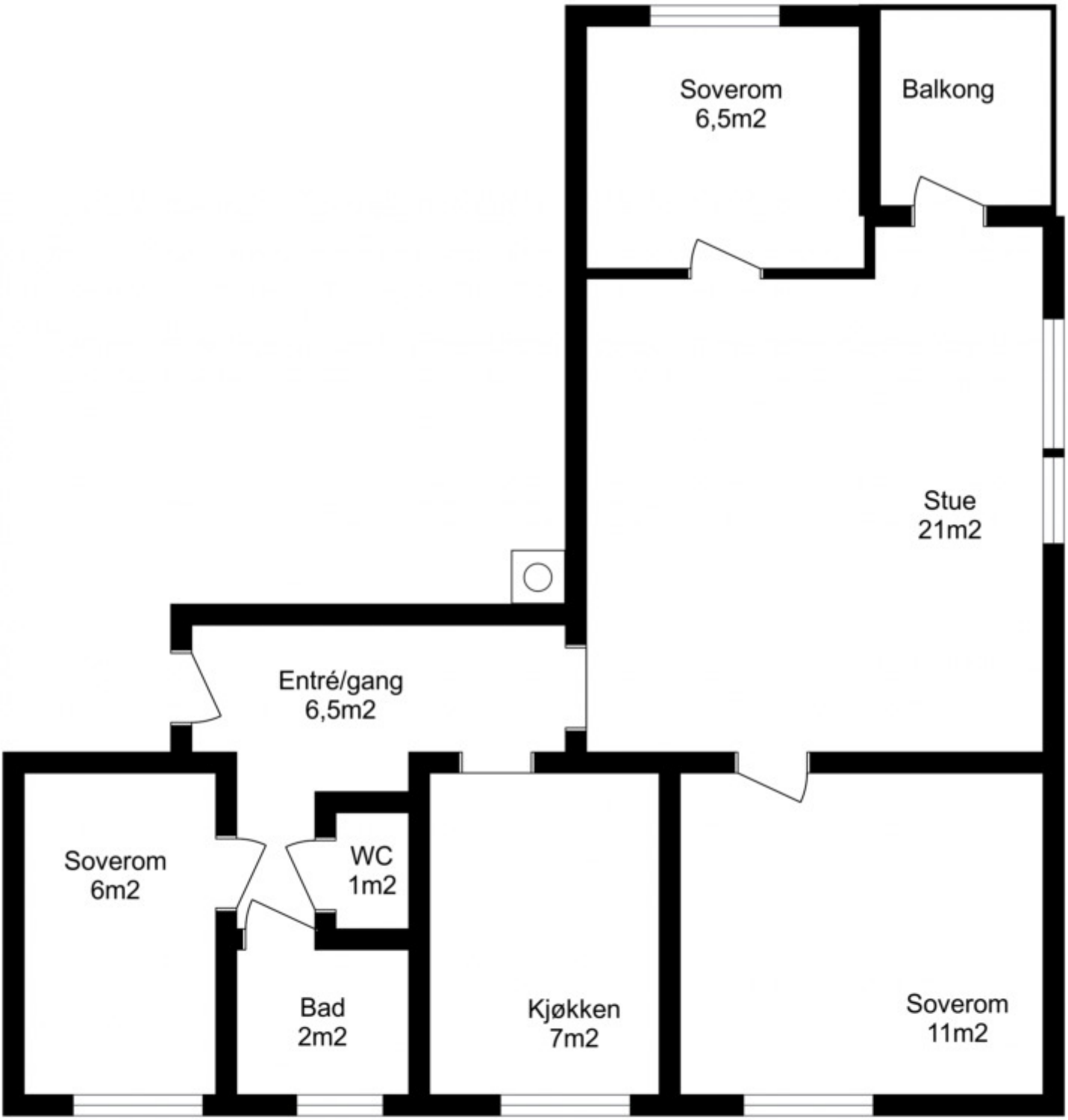
Er det etablert røykvarslere?
I henhold til krav.

NEDRE MØLLENBERG GATE 83 - 5001/410/0276/13/0/0

Leilighet Takst

Nedre Møllenberg gate 83 anr. 13

4.etasje



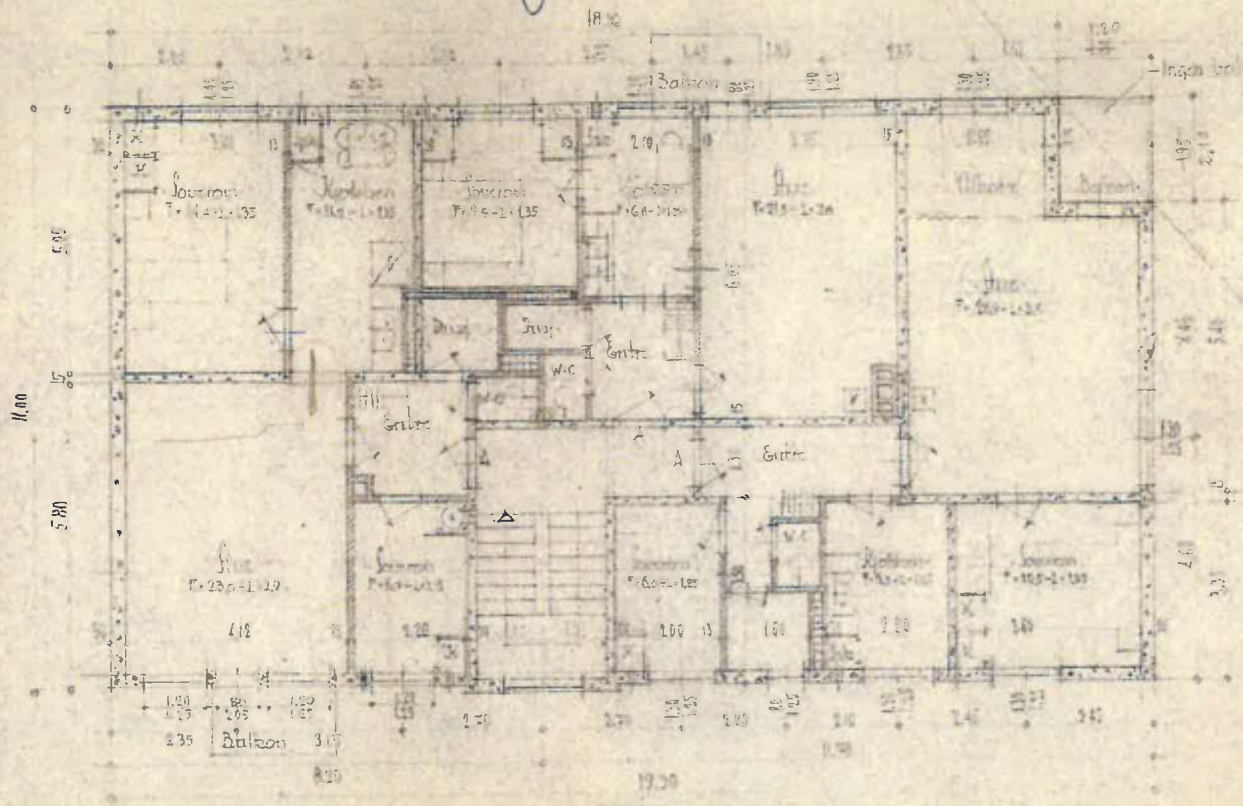
Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Nedre Møllenberg gt. 83.

(143)

Overobert av bygningsrådet
- med henvisning til beslutning av - 2 V. 1956

Bygn.rådj.nr. 744/53
Mottatt den 23 IV 1956



- ALT: IV -

NEDRE MØLLENBERG GT. Nº 83

BOLIGBLOKK M. 1:100

PLAN AV I. II. III. IV. OG V. ETASJE

Rev. 10. 4. 1956

T. VROGSETH. ARK.

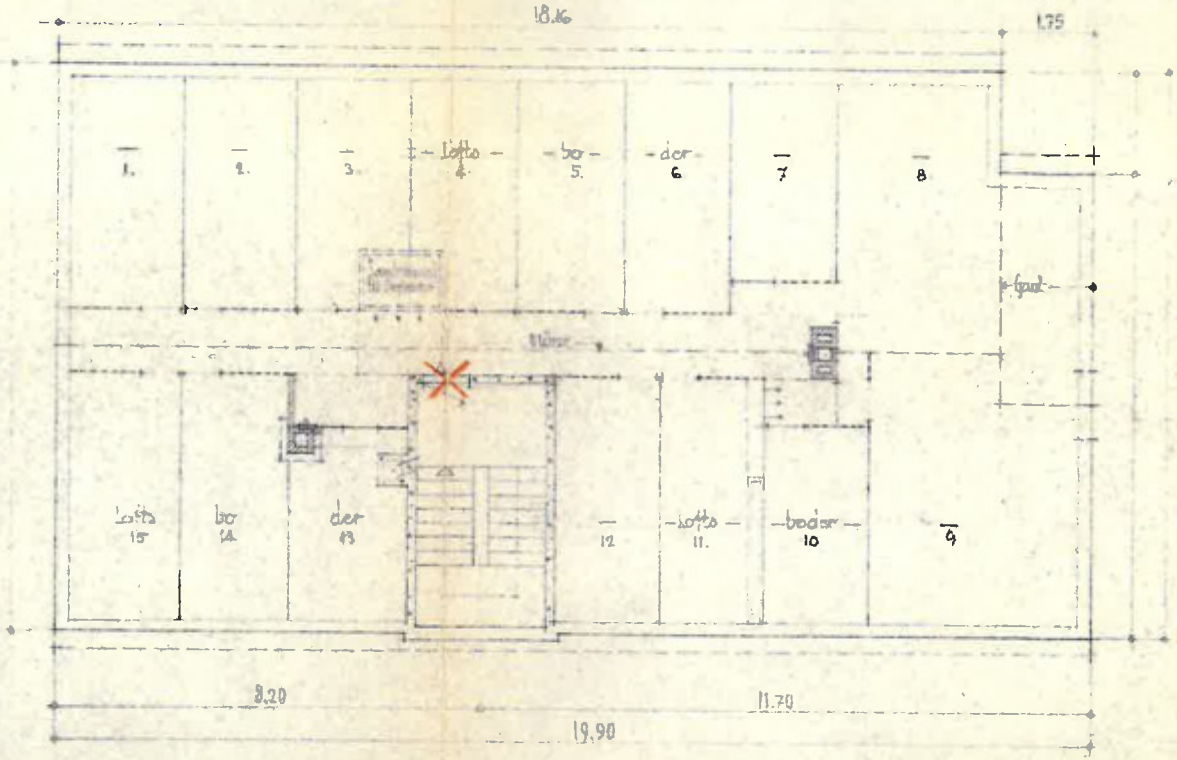
Rev. 25.5.56

Bad nr. 2.

Nedre Møllenberg gt. 83. (143)

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av - 2 V. 1956

Bygn.råd jnr. 744/53
Mottatt den - 5 XII 1955



Alt: IV

Nedre Møllenberg gt. nr. 83

Boligblokk Mål: 1:100

Plan av loft

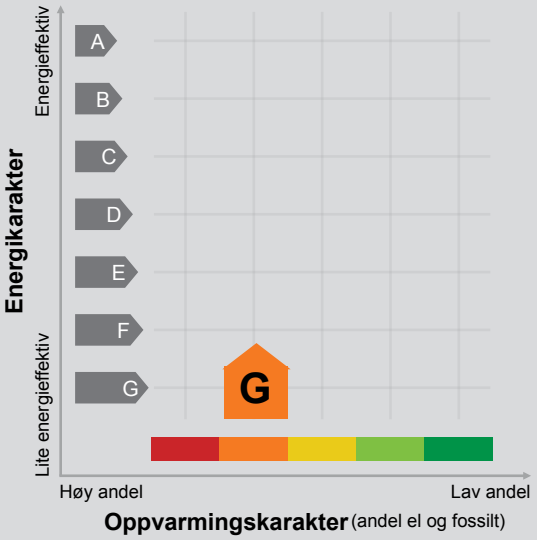
Tegnet 30-11-1955

T. Krogseth arck.

Tegn. nr. 3.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Møllenberg gate 83
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182135372
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	079827f7-1910-47b8-ab18-19a7b6c0a978
Dato	15.06.2023
Innmeldt av	HÅKON FLAATHE



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.energimerking.no.

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Fyr riktig med ved
- Termografering og tetthetsprøving
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Møllenberg gate 83
Postnummer: 7068
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0403
Dato: 15.06.2023 22:47:41
Energimerkenummer: 079827f7-1910-47b8-ab18-19a7b6c0a978

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 410
Bruksnummer: 276
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182135372

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114240311

Selger 1 navn
Johanne Strøm Arnøy

Gateadresse
Nedre Møllenberg gate 83

Poststed	Postnr
Trondheim	7068

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

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: 114240311

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovert 2015. Nytt strømopplegg,varmekabler i gulv,ny membran, ny sluk
Arbeid utført av	Mestermur As, NTE elektro, Sanktærteknikk As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og lagt ny sluk på bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke om dette er gjort.

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	Nei

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

Beskrivelse	Satt nytt pipeløp i 2018 etter pålegg. Montert vifte for bedring av trekk. Installert ny vedovn.Utført av Murermester Kammen

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny strøm til kjøkken og bad, ny sikringskurs, skiftet kontakter og lagt opp nye.
Arbeid utført av	NTE elektro på kjøkken, gang, bad og stue i 2015. Aalmo på stue i 2020

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	TrønderEnergi Nett As i 2015.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles ladeboks i bakgården for sameiet. Mulighet til bruke i forbindelse med leie av parkeringsplass i bakgråden.

Document reference: 114240311

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet puss, lagt ny isolasjon og skiftet vinduer på gavlvegg/sørveggen i 2019. Byttet ut alle vinduer på øst og vestveggen, samt terrassedør i 2023. Terrassen ble i denne forbindelse tekket. Tregulv på terrassen lagt 2025.
Arbeid utført av	Ivar S. Moe i 2019. AS Byggservice i 2023.

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: 114240311

Tilleggskommentar

Opplegg til vaskemaskin, inkludert waterguard på kjøkkenet montert høsten 2022.

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: 114240311

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Strøm Arnøy	f472fc21eb9c5c0dd7b08133 2a6e4c314c8d5b83	11.03.2025 08:00:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240311

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDTEKTER

for

A/S NEDRE MØLLEBERG GT. 83

orgnr. 930.867.470



1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn

Selskapets navn skal være A/S Nedre Møllenberg gt. 83.

1.2 Formål

A/S Nedre Møllenberg gt. 83 er et selskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett).

Selskapet har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med selskapets øvrige virksomhet.

Selskapet har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjonærenes interesser.

1.3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Trondheim.

2. Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen er kr. 100.500, fordelt på 15 aksjer a kr 6.700,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse fastsettes av Husbanken. For det samlede obligasjonsinnskudd skal aksjeselskapets styre utstede en pantobligasjon til A/S Forretningsbanken. Obligasjonen tinglyses og får prioritet etter lån og nedskrivingsbidrag i Husbanken. A/S Forretningsbanken avgir erklæring til hver enkelt aksjonær om å besitte fellesobligasjonen på hans og de øvrige aksjonærers vegne.

De av A/S Forretningsbanken avgitte besittererklæringer (innskuddsbevis) til aksjonærene (leieboerne) deponeres hos selskapet og oppbevares i dets bankboks. Dette depot skal tjene som sikkerhet for enhver forpliktelse aksjonærene (leieboerne) måtte få til selskapet.

Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. Det gir sammen uoppsigelig rett til leie av en leilighet i eiendommen så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene i den leiekontrakt som blir opprettet mellom ham og selskapet, vanlige husordensregler og beslutninger truffet av generalforsamlingen.

Ingen andre enn aksjonærer kan være leieboere i eiendommen. Ingen kan ha mer enn 1 – en – aksje og en leilighet, og erververen må godkjennes av selskapets styre.

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel

Dersom en aksje i selskapet skifter eier, har aksjonærene i selskapet forkjøpsrett på samme vilkår.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen overdras til ektefelle, til aksjonærens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste år har tilhørt samme husstand som den tidligere aksjonæren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når aksjen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfelleskapslovens § 3.

Selskapets styre skal sørge for at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2.

3.2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 30 dager fra selskapet mottok melding om at aksjen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom styret har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at aksjen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til styret minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at aksjen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere aksjonærer ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken aksjonær som skal få overta aksjen. Ansienniteten i laget regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Står flere aksjonærer i selskapet med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

Styret kan fravike ansiennitetsbestemmelsen når særlige grunner tilsier det.

Aksjonær som vil overta en ny aksje på forkjøpsrett, må overdra sin aksje i selskapet til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

Nekter styret å godkjenne erververen som aksjeeier og leieboer, skal det gi ham eller henne og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjennelse. Har styret ikke innen fristen gitt slik melding, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Blir erververen ikke godkjent, kan styret gi pålegg om at aksjen og leieretten, m.v. overdras til person som styret godkjenner. Etterkommes ikke pålegget innen en måned, kan selskapet kreve aksjen, leieretten og innskudd solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer, eller forholder seg som bestemt i vedtektene punkt 6.

4. Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

Hver aksje gir aksjonæren til å bruke en bolig i selskapet 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 ellers.

Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Aksjonæren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruke av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

En aksjonær kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler 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

Aksjonæren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjonæren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Aksjonæren 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 aksjonæren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd..

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjonæren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom aksjonæren oppdager skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren å umiddelbart sende melding til selskapet.

Selskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sine plikter.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre, også dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonærene.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler e.l.

Aksjonærene skal gi selskapet nødvendig adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter.

Selskapet skal holde ved like alle oppganger og fellesrom. Selskapet skal dekke alle utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom.

Det er spesielt kommet til enighet om at selskapet skal forestå vedlikeholdet i størrelsesorden og i samsvar med hva som har vært praktisert så langt.

6. Salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6.2 Salgspålegg

Dersom en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

6.3 Fravikelse

Dersom aksjonærens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom aksjonærens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

8. Styret

8.1 Styret

Selskapet ledes av et styre som bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av og blant aksjonærene.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder, blant sine medlemmer.

Styrets leder velges for to år av gangen. Hvert år uttrer 1, vekselvis 2 styremedlemmer etter tur. Første gang uttrer 1 styremedlem etter loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8.2 Styrets oppgaver

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

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret kan ansette en forretningsfører for eiendommen og fastsette hans lønn. Styret kan gi ham prokura. Forretningsføreren kan ikke være medlem av styret, heller ikke andre som det måtte være sluttet kontrakt med.

Styret vurderer forespørsler om pantsettelse av aksjer.

8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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 selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på aksjonærer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån,
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

Styrets leder og et styremedlem i felleskap representerer selskapet utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndigheten i selskapet utøves av generalforsamlingen.

9.2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av april hvert år.

9.3 Ekstraordinær generalforsamling

Eventuell ekstraordinær generalforsamling avholdes i henhold til aksjelovens § 5-6.

9.4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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 10-3 første avsnitt.

9.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering.
2. Fastsetting av årsregnskapet og balansen.
3. Anvendelsen av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Eventuelt valg av revisor.
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.6 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. Protokollen underskrives av møteleder og en aksjonær som generalforsamlingen velger av de som er til stede.

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige aksjonærer i selskapet samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der aksjonæren selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

10.2 Taushetsplikt

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til aksjeloven

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets 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 aksjeselskap av 13. juni 1997.

*****

Sted:
Dato:

_____

Sted:
Dato:

_____

Sted:
Dato:

_____

Sted:
Dato:

_____

Sted:
Dato:

_____

Sted:
Dato:

_____

CODEX
ADVOKAT

ÅRSREGNSKAP 2023
FOR

NEDRE MØLLENBERGGT. 83 AS

FORETAKSNR. 930 867 470

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

B/L NEDRE MØLLENBERGS GT. 83 AS

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN		412 933	485 347
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1**	**412 933**	**485 347**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
RESTANSER		11 475	8 060
BANKINNSKUDD		441 943	405 386
SUM OMLØPSMIDLER	**6**	**453 418**	**413 446**
SUM EIENDELER		**866 351**	**898 793**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
AKSJEKAPITAL		-100 500	-100 500
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-100 500**	**-100 500**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		2 000 593	50 686
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**2 000 593**	**50 686**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**1 900 093**	**-49 814**
LANGSIKTIG GJELD			
HUSBANKEN	**2**	-103 865	-184 293
LÅN DNB BANK ASA	**2**	-2 502 423	-506 535
BORETTSINNSKUDD		-89 392	-89 392
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-2 695 680**	**-780 220**
KORSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-37 696	-38 755
FORSKUDDSBET. FELLESKOSTNADER		-14 524	-29 328
PÅLØPTE RENTER		-1 429	-678
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-2 115	
AVSETNING STYREHONORAR		-15 000	
SUM KORSIKTIG GJELD	**6**	**-70 764**	**-68 760**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-866 351**	**-898 794**

RESULTAT

B/L NEDRE MØLLENBERGS GT. 83 AS

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		586 140	586 140	586 200
KABEL-TV / BREDBÅND		80 820	91 620	81 000
PARKERING		10 955	-160	9 600
STRØM FOR BRUK AV VASKEMASKIN		2 747	1 460	
SUM INNTEKTER		**680 662**	**679 060**	**676 800**
UTGIFTER				
STYREHONORAR	**3**	-15 000	-15 000	-15 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-2 115	-2 115	-2 000
STRØM		-18 336	-14 541	-24 000
VAKTMESTERTJENESTER		-83 816	-81 044	-85 000
REVISJONSHONORAR	**3**	-10 625	-11 250	-11 500
REGNSKAPSHONORAR		-28 456	-26 844	-28 000
VEDLIKEHOLD	**5**	-2 022 073	-47 846	-80 000
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG				-5 000
KABEL-TV / BREDBÅND		-87 933	-80 821	-81 000
DIVERSE UTGIFTER		-578		-1 000
FORSIKRING		-26 570	-23 418	-25 000
EIENDOMSAVGIFT		-140 517	-143 614	-150 000
DIVERSE GEBYR		-6 675	-6 015	-4 000
AVSKRIVNING ELBILADER		-4 879		
AVSKRIVNINGER		-116 324	-115 240	-115 000
SUM UTGIFTER		**-2 563 896**	**-567 748**	**-626 500**
DRIFTSRESULTAT		**-1 883 234**	**111 312**	**50 300**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNTEKTER		258	59	
RENTEUTGIFTER		-66 930	-23 406	-25 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-66 672**	**-23 347**	**-25 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 949 906**	**87 965**	**25 300**

B/L NEDRE MØLLENBERGS GT. 83 AS

NOTE TIL REGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG
NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - VARIGE DRIFTSMIDLER

BOKFØRT VERDI 01.01.23	237 876
REHABILITERING BALKONGER 2011	247 471
ELBILLADER	48 789
AVSKRIVNING ELBILADER	-4 879
- ÅRETS ORDINÆRE AVSKRIVNINGER	-116 324
BOKFØRT VERDI 31.12.2023	**412 933**

SELSKAPET BENYTTER AVDRAG PÅ LÅN SOM BEDRIFTSØKONOMISKE AVSKRIVNINGER.
DET ANTAS AT EIENDOMMENS MARKEDSVERDI LIGGER BETYDELIG OVER BOKFØRT VERDI.

NOTE 2 - LÅN OG PANTSTILLELSER

PANTESIKRET RESTGJELD	2 606 288
BOKFØRT VERDI PÅ BYGG STILT SOM SIKKERHET FOR DENNE GJELD	412 933

LÅN I HUSBANKEN - RENTESATS - 4,30 %

SALDO PR. 01.01.2023	184 293
AVDRAG BETALT I 2023	-80 428
SALDO PR. 31.12.2023	**103 865**

GJELD SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 0,-

NYTT LÅN I DNB BANK ASA TATT OPP MED KR. 2 514 217,- I OKTOBER 2024.
DETTE NYE LÅNET INKLUDERER RESTSALDO AV DET FØRSTE.
FORMÅL: BYTTE AV VINDUER OG BALKONGDØRER
DET ER STILT SIKKERHET I EIENDOMMEN PÅ DETTE LÅNET.

RENTESATS : 6,00 %

SALDO 01.01.2023	506 535
AVDRAG BETALT I 2023	-23 299
INNFRIDD LÅN	-483 236
SALDO PR. 31.10.2023	**0**
NYTT LÅN I DNB	2 514 217
AVDRAG BETALT I 2023	-11 794
SALDO PR. 31.12.2023	**2 502 423**

GJELD SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 2 227 249,-

B/L NEDRE MØLLENBERGS GT. 83 AS

NOTE 3 - OPPLYSNING OM LØNN ETC.

REVISJONSHONORAR ER UTBETALT MED KR. 10.625,-
STYREHONORAR FOR 2023 AVSATT MED KR. 15 000,-
ARBEIDSGIVERAVGIFT AVSATT 2023 MED KR. 2 115,-

DET ER INGEN ANSATTE I SELSKAPET.

NOTE 4 - EGENKAPITAL

ANNEN EGENKAPITAL 01.01.2023	-50 686
UNDERSKUDD I 2023	-1 949 906
AKSJEKAPITAL	100 500
EGENKAPITAL PR. 31.12.2023	**-1 900 093**

AKSJEKAPITALEN ER TAPT. DET BUDSJETTERS MED OVERSKUDD FRA 2025
NÅR HUSBANKLÅNET ER NEDBETALT. I TILLEGG ER BOKFØRT VERDI
AV BOLIGMASSEN LANGT LAVERE ENN VIRKELIG VERDI.
FORUTSETNINGEN FOR FORTSATT DRIFT BEKREFTES Å VÆRE TILSTEDE.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-24 866
RENHOLD	-21 938
NØKKEL	-1 364
LYSRØR	-542
BYTTE AV VINDUER	-1 973 363
SUM	**-2 022 073**

NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**344 686**
ÅRETS RESULTAT	-1 949 906	
AVDRAG LÅN	-115 521	
INNFRIDD LÅN I DNB	-483 236	
NYTT LÅN I DNB	2 514 217	
ELBILLADER	-48 789	
AVSKRIVNING ELBILLADER	4 879	
AVSKRIVNING EIENDOM	116 324	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		37 968
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2023		**382 654**

AS NEDRE MØLLENBERGGT. 83 LIGNES SOM BORETTSLAG, OG HVER ENKELT AKSJONÆR
SKATTLEGGES FOR SIN FORHOLDSMESSIGE ANDEL AV INNTEKTER OG FORMUE I SELSKAPET.
ANDEL AV RENTEUTGIFTER OG GJELD FORDELES OGSÅ PÅ SAMME MÅTE.

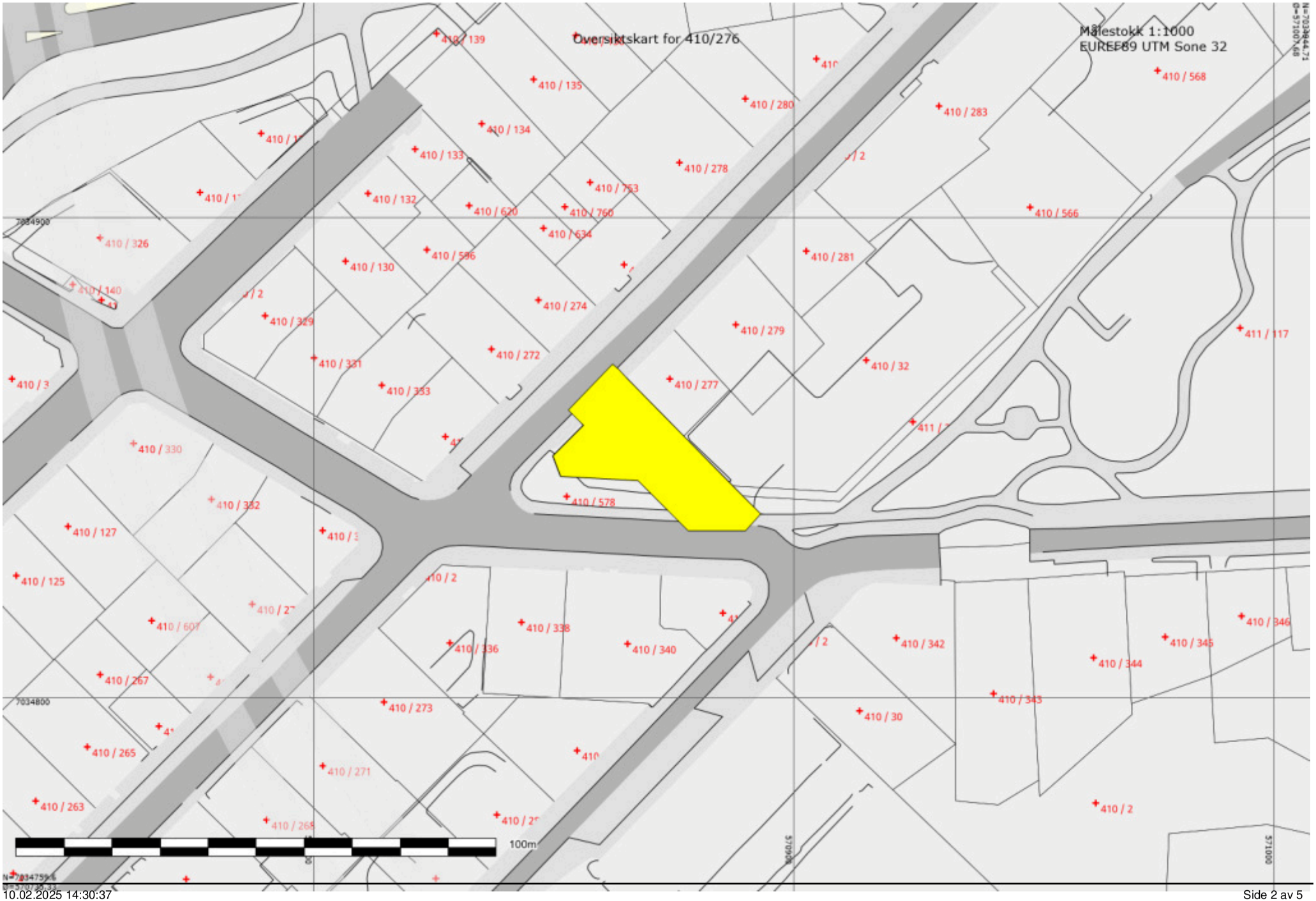
Trondheim

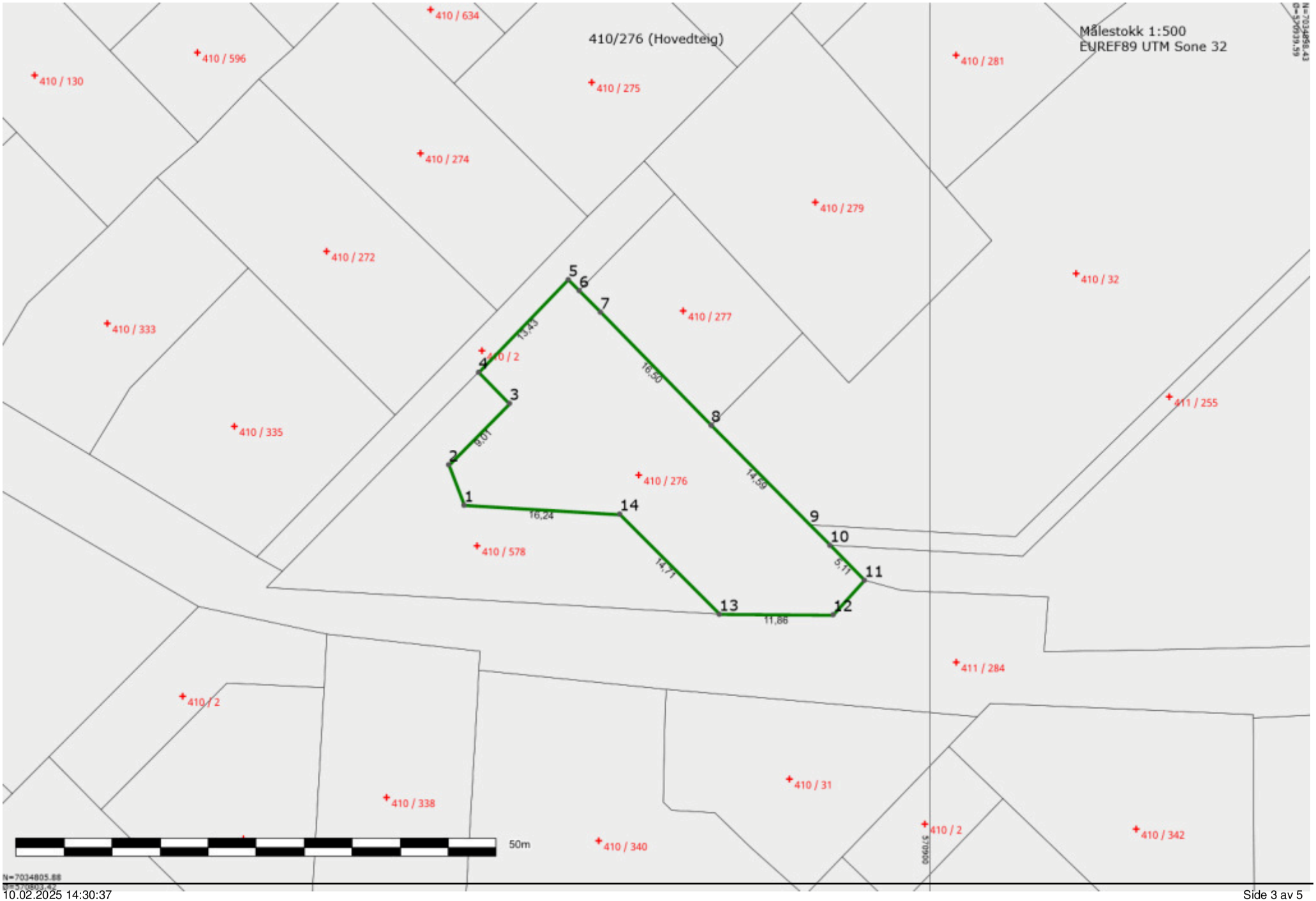
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**276**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 410/276
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


410/276 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 634
410 / 596
410 / 130
410 / 275
410 / 281
410 / 274
410 / 279
410 / 272
410 / 32
410 / 277
410 / 333
410 / 2
411 / 255
410 / 335
410 / 276
410 / 578
411 / 284
410 / 2
410 / 338
410 / 31
410 / 340
410 / 2
410 / 342
50m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
16,24
8,01
13,43
16,50
14,59
5,11
11,86
14,71

Areal og koordinater

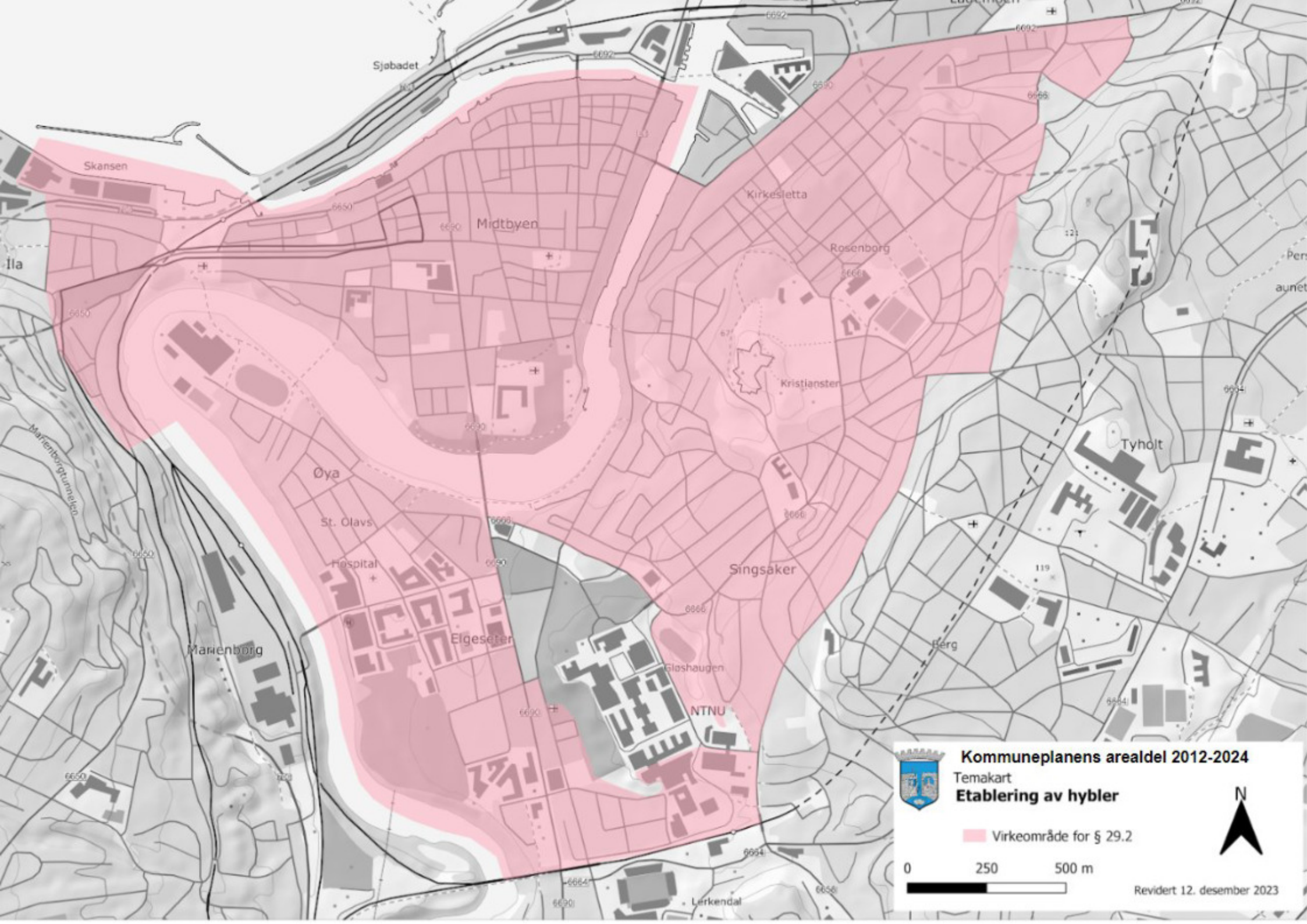
Areal: 656,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034849,23 Øst: 570869,67

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034846,11	570851,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,50	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034850,32	570849,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,01	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034856,71	570856,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,57	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034859,95	570852,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,43	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034869,60	570862,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,62	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034868,45	570863,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,14	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034866,21	570865,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,50	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034854,43	570877,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,59	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034844,05	570887,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,98	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034841,93	570889,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,11	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034838,29	570893,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,84	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034834,71	570889,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,86	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034834,75	570878,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,71	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034845,19	570867,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			16,24	Ikke hjelpelinje		11	

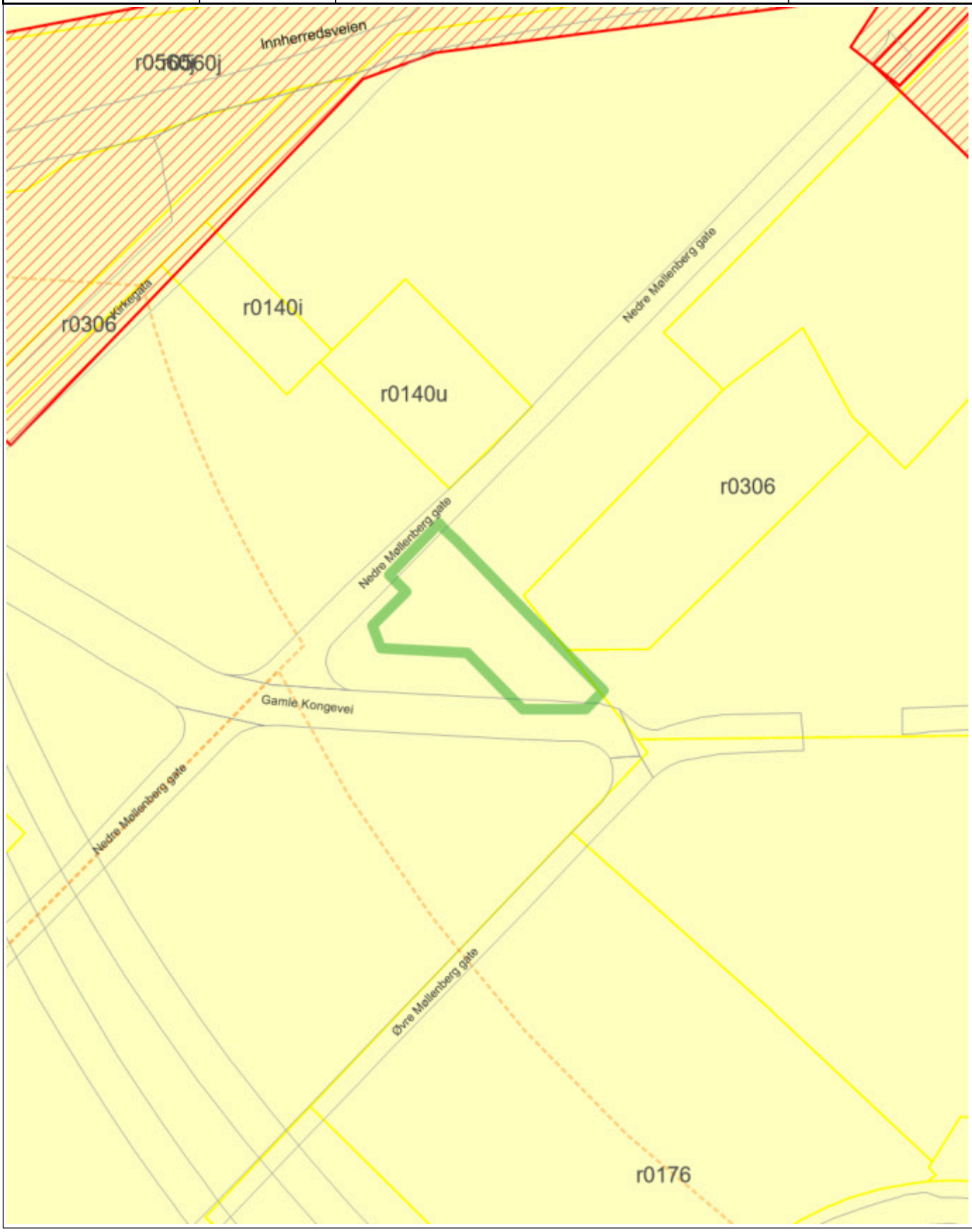

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 276	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 83 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Riksveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

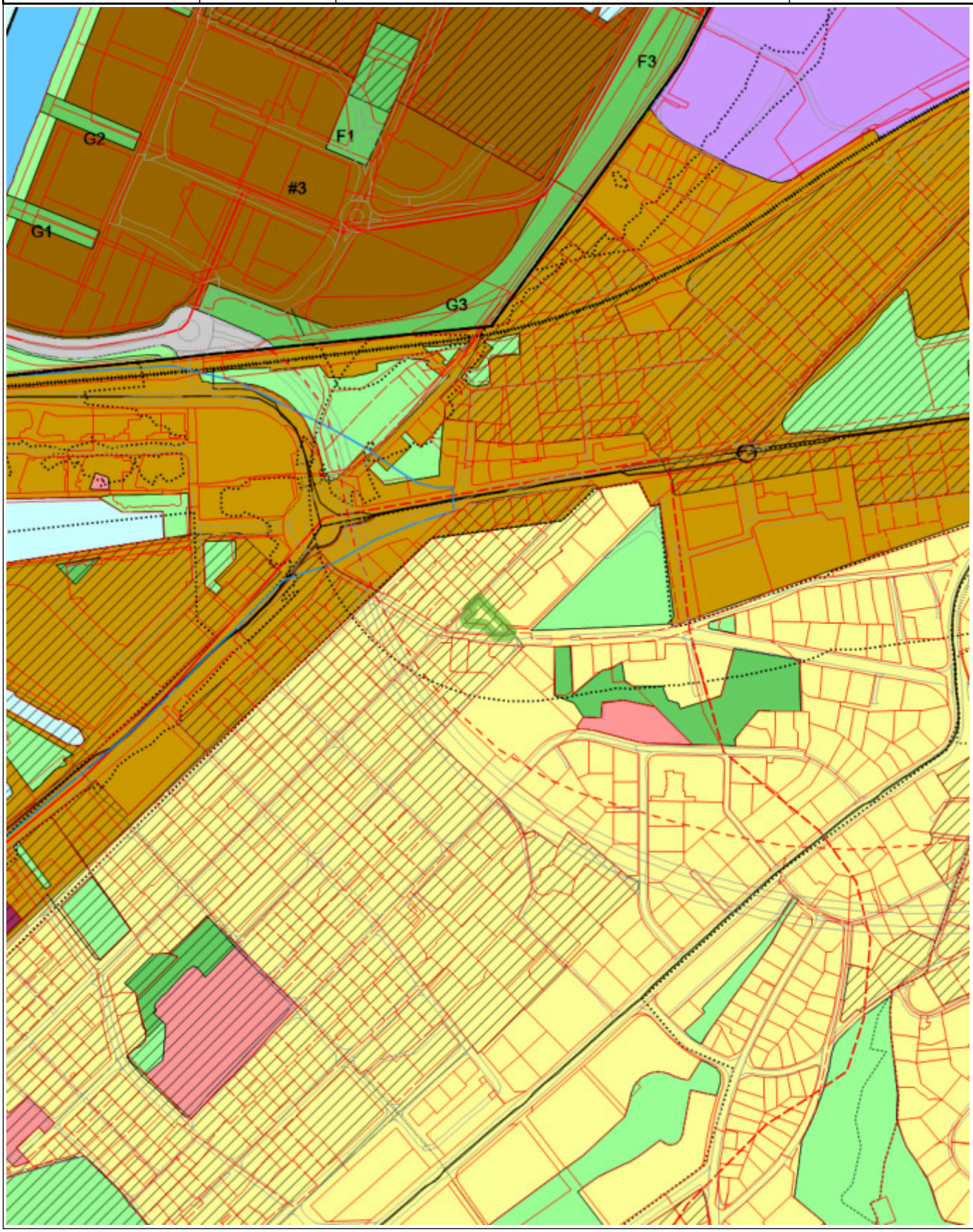
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 276	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 83 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

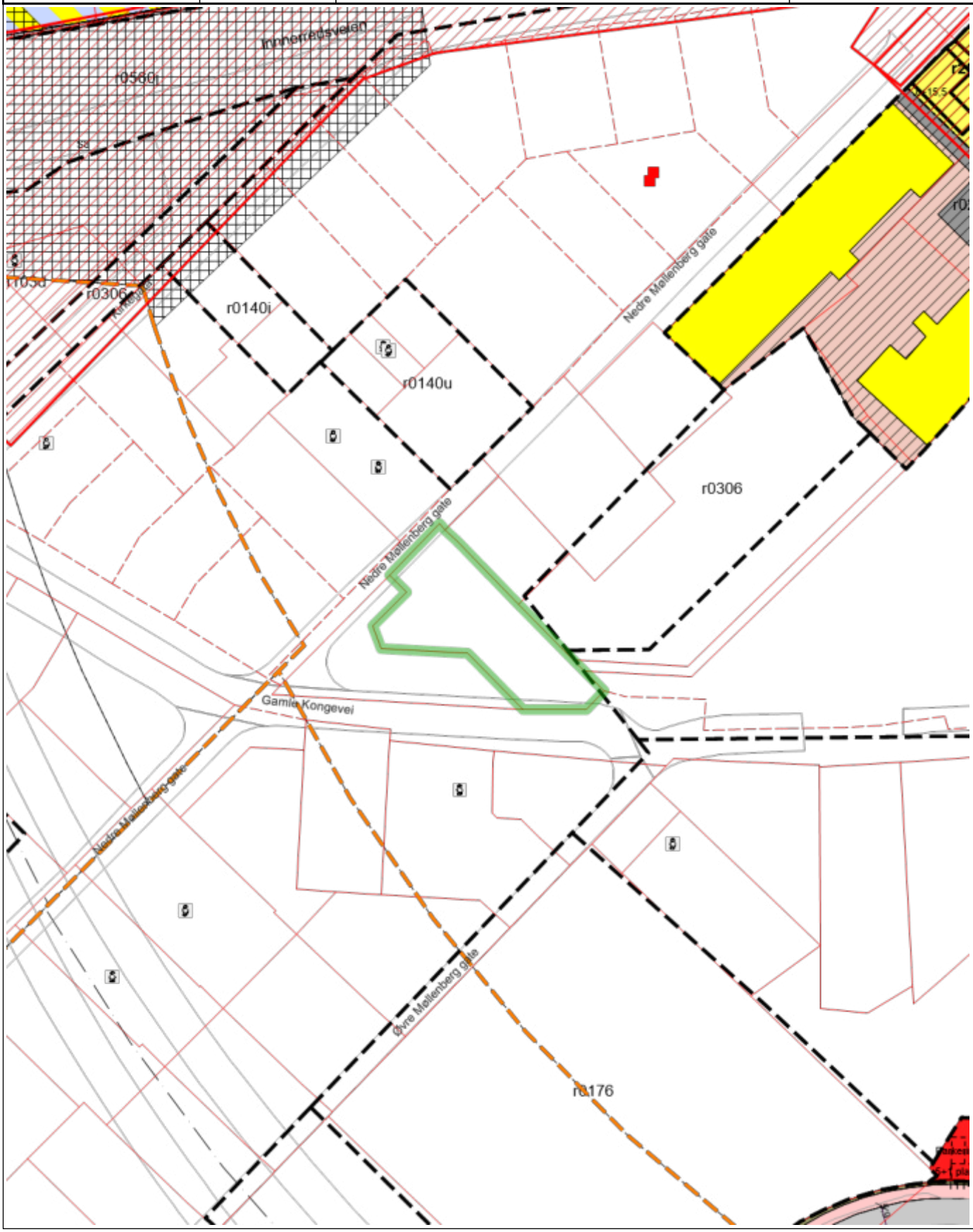
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Påskrift kommuneplan
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Atkomstveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grav- og urnelund - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Friområde - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 276	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 83 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

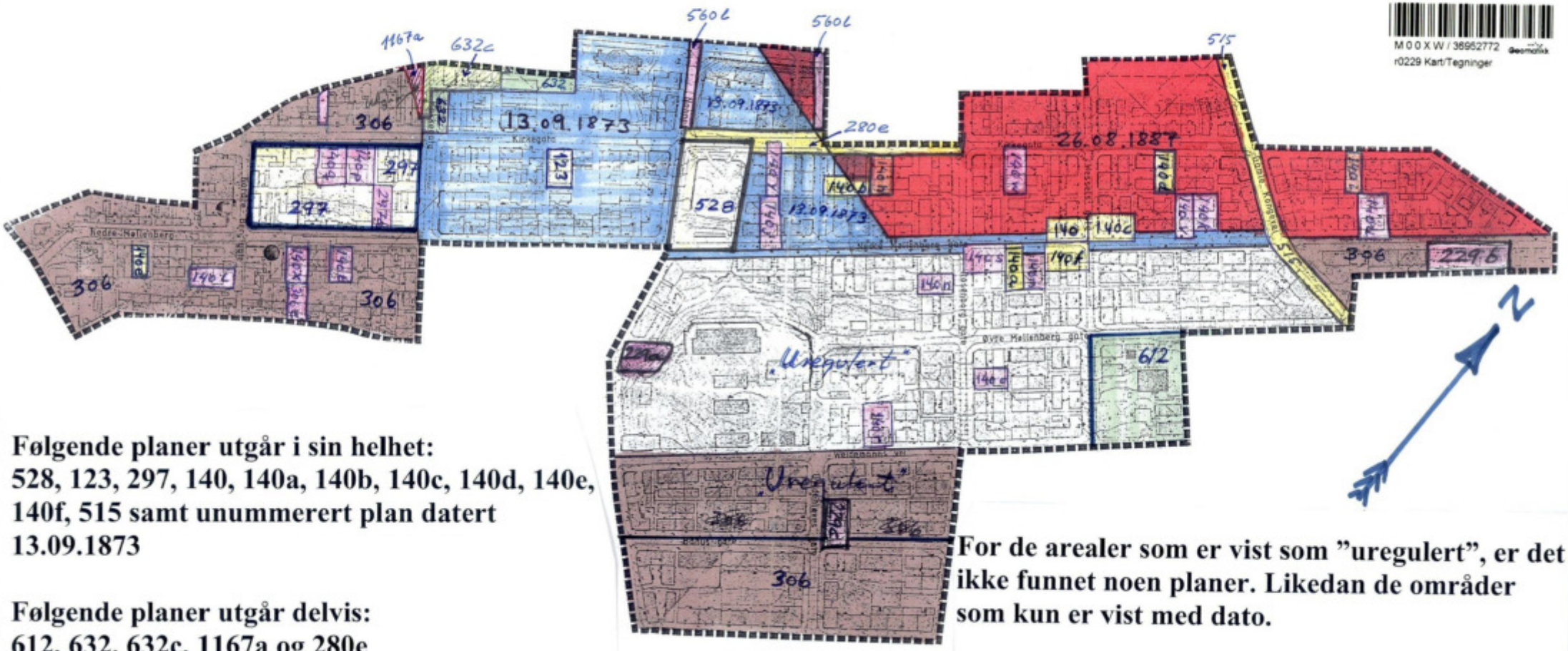
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Planlagt bebyggelse
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Felles gårdsplass
- Annet fellesareal
- Bolig/Forretning
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Plan 229, stadfestet 01.09.1986

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

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

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



Følgende planer utgår i sin helhet:
528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873

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

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

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

R 229. St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

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

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 276	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 83 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 276	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 83 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Innmålt tre	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrensepunkt	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant undergang	Byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
Riksveg gatenavn .	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Høydekurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Vegundergang
Trapp	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

744/55

Herr T. G. Lund,
h.e.r.

Ad: Nedre Møllenberg gate 83.

Inspeksjon er foretatt.
./. Bruksattest vedlegges.
1) Man viser til helserådets høv av 27/3-58.
2) Balkongene forutsettes rettet.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 22. april 1958.
For bygningssjefen:

I. Maalø

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Siv.ing. Karl Knudsen AS
Elvegata 5B
N-7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Bernt Lothe Andersen	98/10470 oppgis ved alle henv.		16.05.2001

NEDRE MØLLENBERG GATE 83, FERDIGATTEST
FERDIGATTEST

Byggested: Nedre Møllenberg gate 83 G.nr.: 410/276
Ansvarlig søker: Siv.ing. Karl Knudsen AS
Tiltakshaver: Nedre Møllenberg gate 83 AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 11.05.2001.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1166/98 (rammetillatelse) og DB 1206/98 (igangsettingstillatelse).

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

065650/01

E-post adresse: Byggesaksktr.Postmottak@trondheim.kommune.no

etakst®

23.01.2025 Ref **zutpm**

OPPDRAGSGIVER
Johanne Strøm Arnøy
johanne.arnoy@gmail.com
948 88 617

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 23.10.2024

NEDRE MØLLENBERG GATE 83, 7068 TRONDHEIM

Aksjeleilighet på felleseiet tomt

GNR 410 BNR 276 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 4

Meglers verdivurdering

3 700 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

3 700 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	-	-	-	-	-
Tomt					656,8 m²	

Byggeår	1957
Soverom	-
Etasje(r)	6

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Øvre Møllenberg Gate 76, 7043 Trondheim	30.07.2024	4 850 000	583 633	5 433 633	1913	112,0 m²
2	Gamle Kongevei 12, 7068 Trondheim	10.09.2024	3 525 000	110 099	3 635 099	1897	75,0 m²
3	Nedre Møllenberg Gate 87A, 7068 Trondheim	14.01.2025	3 020 000	353 531	3 373 531	1954	48,0 m²

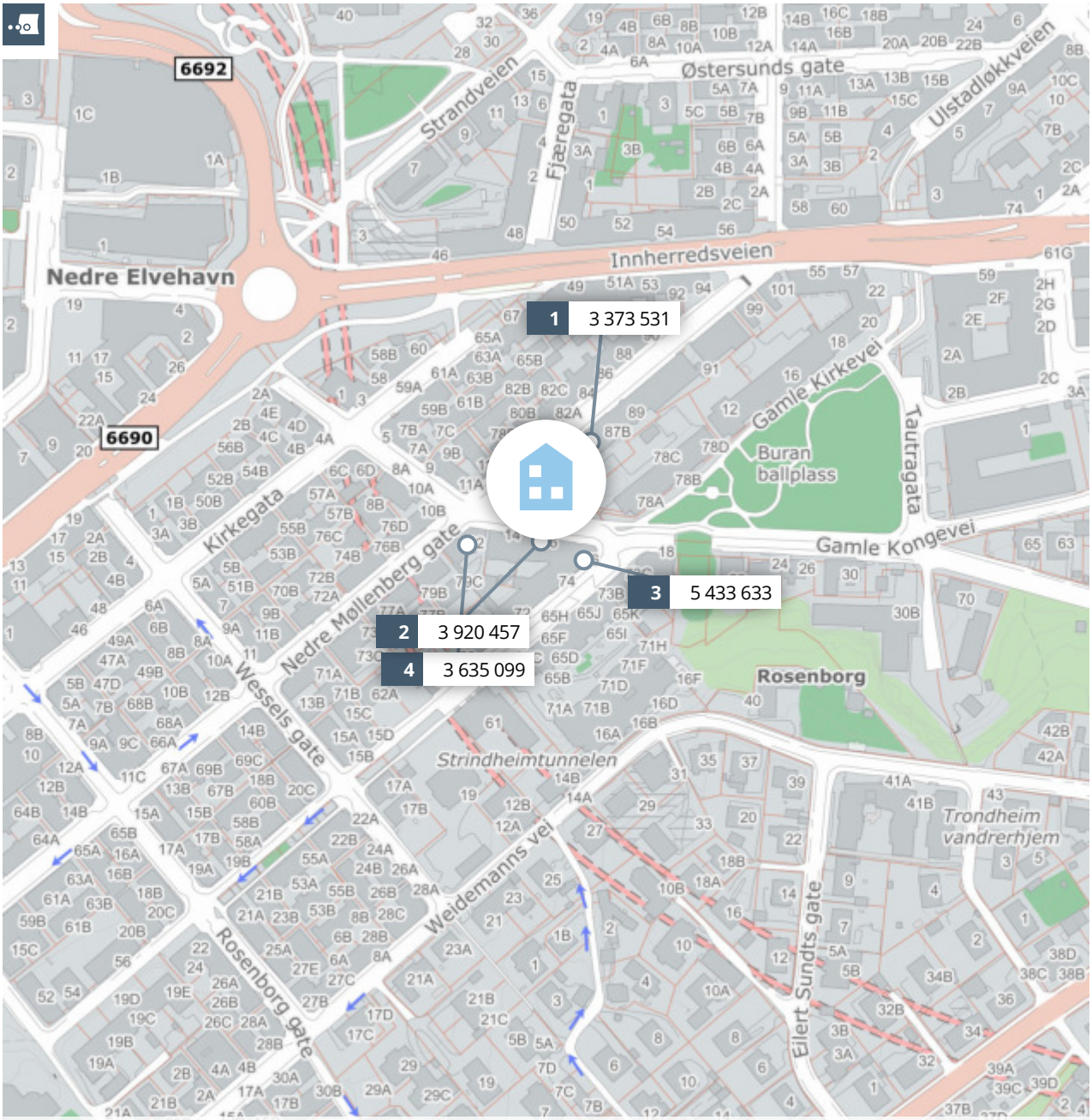
Gjennomført pent oppusset 4-roms leilighet med ypperlig beliggenhet på Møllenberg. Omfattende oppusset i 2015 og fremstår i dag med en god og tidsriktig standard.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



Meglers verdivurdering

NEDRE MØLLENBERG GATE 83

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 23.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Møllenberg gate 83, 7068 TRONDHEIM

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1957

GNR 410 BNR 276 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 4

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	57 812
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	6

Balkong Parkering Peis

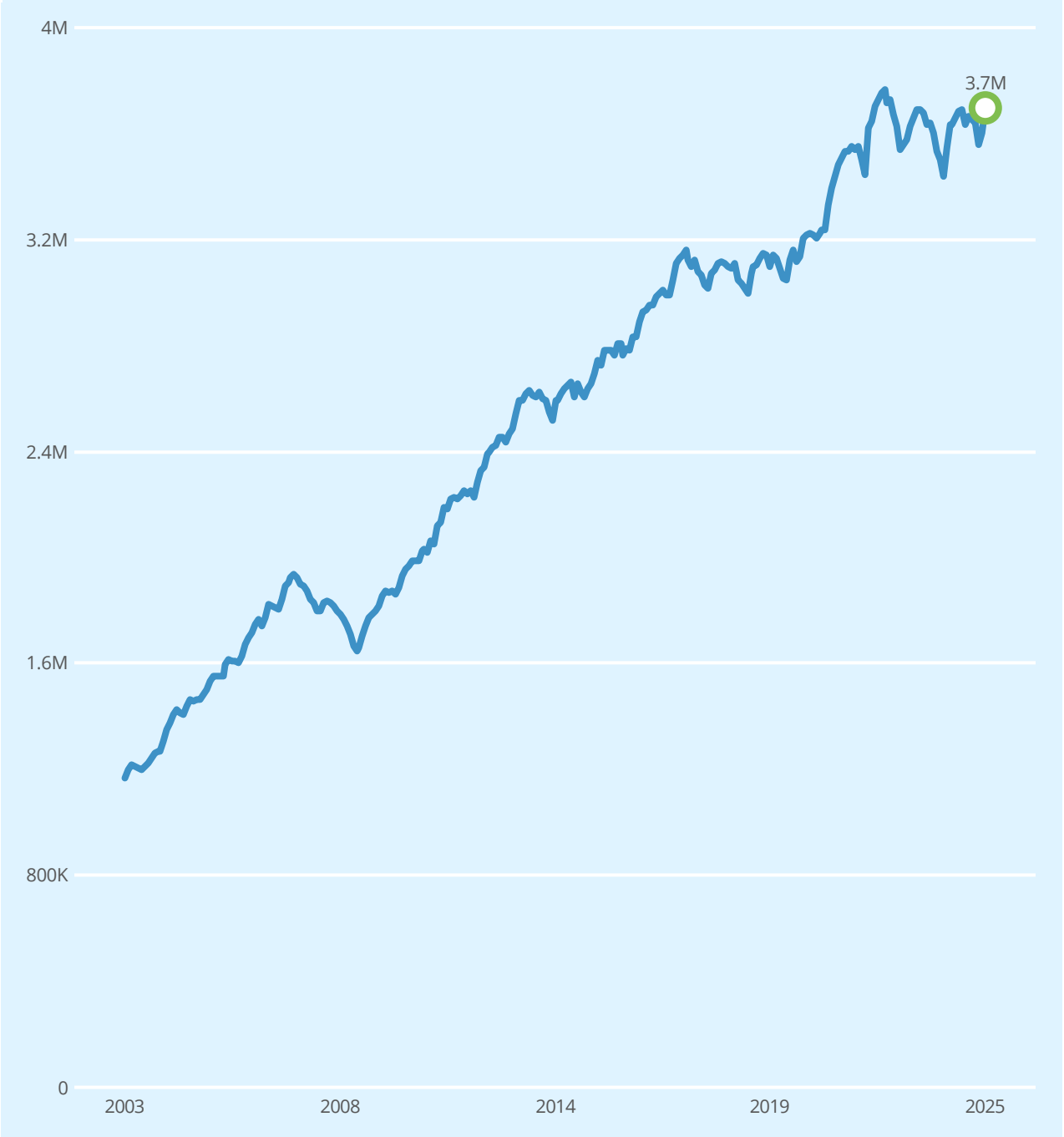
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Møllenberg gate 87 A				14.01.2025	2 890 000	**3 020 000**	353 531	3 373 531	**70 282**
	48 m²	1954	4. etg	2 sov						
2	Gamle Kongevei 16				20.01.2025	3 490 000	**3 420 000**	500 457	3 920 457	**47 810**
	82 m²	1912	3. etg	2 sov						
3	Øvre Møllenberg gate 76				30.07.2024	4 890 000	**4 850 000**	583 633	5 433 633	**48 515**
	112 m²	1913	6. etg	3 sov						
4	Gamle Kongevei 12				10.09.2024	3 750 000	**3 525 000**	110 099	3 635 099	**48 468**
	75 m²	1897	2. etg	2 sov						

Gjennomført pent oppusset 4-roms leilighet med ypperlig beliggenhet på Møllenberg. Omfattende oppusset i 2015 og fremstår i dag med en god og tidsriktig standard.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 4 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i LADEMOEN 4 grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

3.5M

3 483 000 Prisantydning i snitt

3 470 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 099 Østbyen bydel i snitt siste 12 mnd

59 639 LADEMOEN 4 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

57 812 Nedre Møllenberg gate 83
Totalpris 3 700 000

Notater

Notater