PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

NONNEGATA 29

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra Sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260065

Selger 1 navn
Lise Moe Gulbrandsen

Gateadresse
Nonnegata 29

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Nils Arnold Moe

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Nils Arnold Moe

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260065

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 164260065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Moe Gulbrandsen	9af7ee39de4b78cc723b1 63cad43398f92c64758	17.03.2026 08:17:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260065

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nonnegata 29

7014 TRONDHEIM

5001/409/6/282/0/0

Rapportdato

01.04.2026

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

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Befaring utført den 13.03.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

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.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

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.

Om boligen

Adresse: Nonnegata 29 , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/409/6/282/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1985

Tomt: 1 089.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Nils Arnold Moe

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur. Utvendig kledd med pusset betong.Valmtak tekket med betongtaksten. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Badet ble pusset opp 2005/2006 Varmtvannsbereder, stekeovn, ventilator og platetopp er skiftet i 2005 Varmtvasnnsbereder på loft er byttet i 2001 Vinduer er byttet i 2024 Oppvaskmaskin og kjøleskap byttet i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

2-Etasje			
BRA-i 87 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 6 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset terrasse	**Beskrivelse av åpent areal**

Loft med skråtak			
BRA-i 33 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, bod (soverom), dusj/wc og bod. (Rom på loft innredet som soverom er registrert som bod gr. manglende rømningsvei)	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Bod i kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Bod i 4 etg			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 120 m^2	**BRA-e** 13 m^2	**BRA-b** 6 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 139 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Måling er utført med håndholdt lasermåler. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, det er opplyst at bod arealet er tinglyst på seksjonen. Det tas forbehold om at arealet i begge etasjer er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av form og skråtak. Det må påregnes større unøyaktighet enn kravet forskriften.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Loft med skråtak	
BRA 33 m^2	**ALH** 15 m^2
GUA 48	**Beskrivelse av ALH** Areal på loft har skråtak, deler av arealet er å regne som ikke målbart.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Oppsummert

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

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgrad 2 (TG2) Badet fremstår som funksjonelt på befaringsstidspunktet. På bakgrunn av alder og registrert avvik i fallforhold mot sluk vurderes løsningen å ha redusert sikkerhetsmargin. Det anbefales derfor forsiktig bruk.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det var ikke krav om dette i 2005, men på grunn av at dette gir økt risiko for skade gir avviket Tg2

Dusj /wc - Totalvurdering av overflater: Overflater og bygningsdeler fremstår med en tilstand som tilsier at forventet brukstid i stor grad er oppnådd, jf. prinsippene i NS 3600. Det må påregnes behov for tiltak/rehabilitering på sikt. Badet vurderes å være funksjonelt ut fra dagens tilstand, men det er registrert forhold som medfører økt risiko for skadeutvikling. Bruk bør derfor skje med aktsomhet. Det bemerkes at utførelsen med tett forbindelse mellom gulv og dusjsone kan medføre at eventuelle lekkasjer fra øvrige deler av rommet ikke ledes kontrollert til sluk. Dette øker risikoen for fuktgjennomgang til tilstøtende konstruksjoner og rom.

Dusj /wc - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG2 er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid for fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess, blant annet i form av kjemisk nedbrytning og uttørking, som over tid reduserer funksjonsevnen. Normal forventet levetid for denne typen membran er anslagsvis 10–20 år. Videre er det registrert sluk i støpejern. Erfaring viser at det over tid kan oppstå svikt i tilslutningen mellom membran og sluk, blant annet som følge av korrosjon i slukets overflate. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer.

Pipe: Tilstanden på pipe er ikke vurdert utover at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er utført kontroll av planavvik i gulv ved bruk av krysslaser. I stue (fra veranda mot spisestue) er det målt et høydeavvik på ca. 25 mm. Tilsvarende avvik er registrert i loftstue. For øvrige rom er målte høydeavvik innenfor ca. 15 mm per rom. Det er ikke visuelle indikasjoner på at det er pågående bevegelse i bygget. Konsekvens vurderes å være liten.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet er fra 1985 og har bruks slitasje.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på varmtvannsberedere som har oppnådd forventet bruks/levetid.

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Ved vurdering av innvendig overflater tas alder i betraktning de fleste overflatene er fra bygge år, men det er utført vedlikehold i perioden. Alder og slitasje nivå tilsier at det må påregnes økt vedlikehold/enkelte utskiftinger.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er registrert sluk i støpejern, antatt fra byggeår. Erfaring tilsier at eldre støpejernssluk over tid kan få redusert funksjon, og at det kan være utfordrende å oppnå varig tett tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Dette gir økt risiko for lekkasjer. Vanntilførsel til badekaret er ført gjennom gulvet under badekaret. Gjennomføringen er behandlet med tettemasse, men utførelsen vurderes ikke å være i henhold til gjeldende forskriftskrav for rørgjennomføringer i våtrom. På bakgrunn av dette er det usikkerhet knyttet til tetthet i rørgjennomføringen er årsak til at tettesjikt er gitt Tg3. Det må påregnes at rommet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Parkett i hovedetasje er slitt, og har to skader som tilsier behov for reparasjon eller utskifting. Kostandsestimatet er beregnet ut fra bytte av parketten.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er framlagt dokumentasjon på bytte av vinduer i form av tilbud fra vindusleverandør.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Erklæring er fylt ut av selgers etterkommer som ikke har bodd i boligen.

Når ble egenerklæringen signert?
13.03.2026

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1982. Det er ikke registrert at rom innredet som soverom på loftet er godkjent som soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdig attest er datert 07.10.86

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

Kommentar:
Rom markert som bod på tegningen er i bruk som sove/gjesterom. Det ble ikke registrert forsvarlig rømningsvei fra rommet, dette betyr at rommet ikke er tillat brukt som soverom. Loftstue og bad er ikke regnet som rom for varig opphold.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

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
Trekarmsvinduer med 3-lags glass og aluminium framside.

Generell beskrivelse av dører
Terrassedør er helglassdør. Ytterdør er har lydisoering og har brannsklasse B30
Innvendig dører er profilerte.
Dør til sov går tregt og bør justeres.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er byttet i 2024

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Hovedinngangsdør og terassedør er funksjons prøvet og vurderes å være i god stand.
Innvendig dører er profilerte, det anmerkes at dør til et av soverommene går tregt og at denne bør justeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

4 Balkong / terrasse

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:
Boligen har overbygget terrasse i betong med innglassing. Kontroll er foretatt visuelt, det blir ikke registrert avvik.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverks høyde er i henhold til gjeldende krav i teknisk forskrift.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse har Betonggulv som er flislagt det er tegelstein vegger gelender av teglstein med åpningsvindu. Terrassen har aldring slitasje men framstår i god teknisk stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

5 Bad 2 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at baderommet er oppgradert i 2006. Hva som er utført under oppgraderingen er ikke dokumentert.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Arbeidet er dokumentert ved kopi av faktura

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble ikke registrert avvik utover normal aldersmessig slitasje

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall mot sluk på ca. 10 mm over en avstand på 80 cm. Dette avviker fra anbefalte/forventede fallforhold i gjeldende regelverk (typisk ca. 1:50 i dusjsone).
Avviket medfører redusert avrenningsevne mot sluk og kan øke risikoen for vannansamling på gulvoverflaten. På befaringsstidspunktet fremstår forholdet som funksjonelt, men løsningen vurderes å ha begrenset sikkerhetsmargin mot fuktskader ved normal bruk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 (TG2) Badet fremstår som funksjonelt på befaringsstidspunktet. På bakgrunn av alder og registrert avvik i fallforhold mot sluk vurderes løsningen å ha redusert sikkerhetsmargin. Det anbefales derfor forsiktig bruk.

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.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er montert sluk under badekaret. Sluket er av støpejern.

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å observere synlig membran eller mansjett i sluket ved visuell kontroll. Det er registrert et lag med puss ned i sluket, som begrenser inspeksjonsmulighetene.
På bakgrunn av dette kan det ikke verifiseres om membran er korrekt ført og tilsluttet sluket. Det vurderes som sannsynlig at eventuelt tettesjikt er tildekket av pusslaget.

Bilde



Bildet av sluk i hoved etasje



Rørgjennomføring i våtsone

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det er registrert sluk i støpejern, antatt fra byggeår. Erfaring tilsier at eldre støpejernssluk over tid kan få redusert funksjon, og at det kan være utfordrende å oppnå varig tett tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Dette gir økt risiko for lekkasjer.

Vanntilførsel til badekaret er ført gjennom gulvet under badekaret. Gjennomføringen er behandlet med tettemasse, men utførelsen vurderes ikke å være i henhold til gjeldende forskriftskrav for rørgjennomføringer i våtrom. På bakgrunn av dette er det usikkerhet knyttet til tetthet i rørgjennomføringen er årsak til at tettesjikt er gitt Tg3. Det må påregnes at rommet må oppgraderes.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Boligen er tilknyttet sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Badekar, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det var ikke krav om dette i 2005, men på grunn av at dette gir økt risiko for skade gir avviket Tg2

Bilde

Levetid:

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot baderom. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier ble funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført fuktsøk fra tilstøtende rom der dette har vært tilgjengelig. Målingene viser ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier i konstruksjonen bak tettesjiktet ved undersøkte punkt.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Bilde



Hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Baderommet anbefales oppgradert, på grunn av høy risiko for lekkasje.

---

6 Dusj /wc

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet opplyses i egenerklæring å være oppgradert i 2006, det er ikke dokumentert hva som er utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er observert begynnende forekomst av svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Forholdet vurderes å kunne skyldes slitasje/nedbrytning av silikonens overflate, som gir økte vekstvilkår for mikrobiell aktivitet.
Det anbefales utskifting av eksisterende silikonfuger og etablering av nye, samt vurdering av ventilasjon og luftutskiftning i rommet for å redusere fuktbelastningen.
Svertesopp er en vanlig forekomst i våtrom og vurderes normalt ikke som helseskadelig, men indikerer fuktpåvirkning og behov for vedlikehold.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall mot sluk på ca. 10 mm over en avstand på 80 cm. Dette avviker fra anbefalte/forventede fallforhold i gjeldende regelverk (typisk ca. 1:50 i dusjsone).
Avviket medfører redusert avrenningsevne mot sluk og kan øke risikoen for vannansamling på gulvoverflaten. På befaringsstidspunktet fremstår forholdet som funksjonelt, men løsningen vurderes å ha begrenset sikkerhetsmargin mot fuktskader ved normal bruk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflater og bygningsdeler fremstår med en tilstand som tilsier at forventet brukstid i stor grad er oppnådd, jf. prinsippene i NS 3600. Det må påregnes behov for tiltak/rehabilitering på sikt.
Badet vurderes å være funksjonelt ut fra dagens tilstand, men det er registrert forhold som medfører økt risiko for skadeutvikling. Bruk bør derfor skje med aktsomhet.
Det bemerkes at utførelsen med tett forbindelse mellom gulv og dusjsone kan medføre at eventuelle lekkasjer fra øvrige deler av rommet ikke ledes kontrollert til sluk. Dette øker risikoen for fuktgjennomgang til tilstøtende konstruksjoner og rom.

Levetid:

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

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluket er tilgjengelig å dusj sonen, sluket er et støpejern sluk.

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran.

Bilde



Bildet av sluk på loft.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG2 er satt med bakgrunn i alder og forventet levetid for fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess, blant annet i form av kjemisk nedbrytning og uttørking, som over tid reduserer funksjonsevnen. Normal forventet levetid for denne typen membran er anslagsvis 10–20 år.

Videre er det registrert sluk i støpejern. Erfaring viser at det over tid kan oppstå svikt i tilslutningen mellom membran og sluk, blant annet som følge av korrosjon i slukets overflate. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer.

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 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.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

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)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Ventilasjon i baderommet er Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

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:
Tilstanden på pipe er ikke vurdert utover at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Det er ikke montert ildsted i boligen

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

8 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det er utført kontroll av planavvik i gulv ved bruk av krysslaser. I stue (fra veranda mot spisestue) er det målt et høydeavvik på ca. 25 mm. Tilsvarende avvik er registrert i loftstue.
For øvrige rom er målte høydeavvik innenfor ca. 15 mm per rom.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er utført kontroll av planavvik i gulv ved bruk av krysslaser. I stue (fra veranda mot spisestue) er det målt et høydeavvik på ca. 25 mm. Tilsvarende avvik er registrert i loftstue. For øvrige rom er målte høydeavvik innenfor ca. 15 mm per rom. Det er ikke visuelle indikasjoner på at det er pågående bevegelse i bygget.
Konsekvens vurderes å være liten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

9 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra stue til loftstue

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Trappen er utført med åpen konstruksjon og rekkverk. Det bemerkes at trinnåpninger og åpninger i rekkverket er større enn det som tillates etter gjeldende forskriftskrav.
Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å etablere tiltak som reduserer åpningene slik at fri åpning ikke overstiger 10 cm, særlig med tanke på barns sikkerhet ved bruk av trappen.

Bilde



Åpning i gelender er større enn 10 cm

Bilde



Åpning mellom trinn er større enn 10 cm.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler i benkeskap under kjøkkenvask og foran kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er ikke avdekket indikasjon på fukt.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Ventilator er koblet til byggets sentralanlegg. Det er foretatt en enkel funksjons prøving, avvik ble ikke registrert.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet er fra 1985 og har bruks slitasje.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Bilde



Skade på front grunnet monteringsfeil.

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:
Det er foretatt arbeider på vann og avløps anlegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2005

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt prøving ved at det ble tappet på to steder samtidig det er ikke registrert betydelige forskjeller i vanntrykket.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av luft til luft varmepumpe, varmekabler på våtrom samt elektriske ovner.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Hoved bereder er montert i loftsboden denne er fra 2001 og er på 120 liter Bereder i kjøkkenskap er fra 2005 og er 120 liter. Berederne er montert i rom uten sluk, men avløp fra sikkerhetsventil er koblet til avløpsanlegget.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på varmtvannsberedere som har oppnådd forventet bruks/levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved oppgradering av baderom anbefales det at avvik i forbindelse med vann og avløp retts, varmtvannsberedere kan vurderes byttet.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Kommentar:
Boleyn er et dødsbo, selger er har liten kunnskap om det elektriske anlegget.

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

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann, brann tilløp eller varmgang i anlegget. Selger har ikke bodd i boligen det tar derfor forbehold om at det kan ha skjedd ting selger ikke er kjent med.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederene er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

13 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?
Boligen har brann sluknings apparat

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?
Det er montert røykvarslere som sentralanlegg i bygget.

NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

14 Innvendige overflater

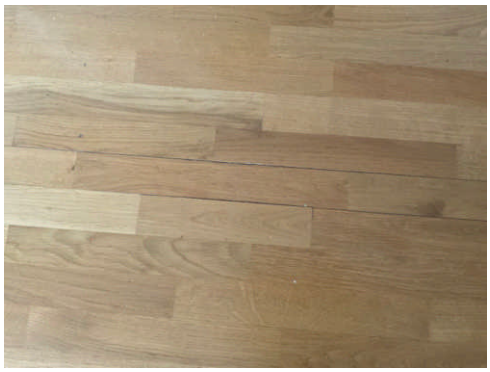
Overflater gulv
Overflater gulv har parkett, det er laminat parkett på soverommene.

Overflater vegg / himling
Innvendig vegger er kledd med malte plater

Bilde



Skade på gulv i stue



Skade på gulv ved trapp til loft.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ved vurdering av innvendig overflater tas alder i betraktning de fleste overflatene er fra bygge år, men det er utført vedlikehold i perioden. Alder og slitasje nivå tilsier at det må påregnes økt vedlikehold/enkelte utskiftinger.

Totalvurdering av parkett hovedetasje

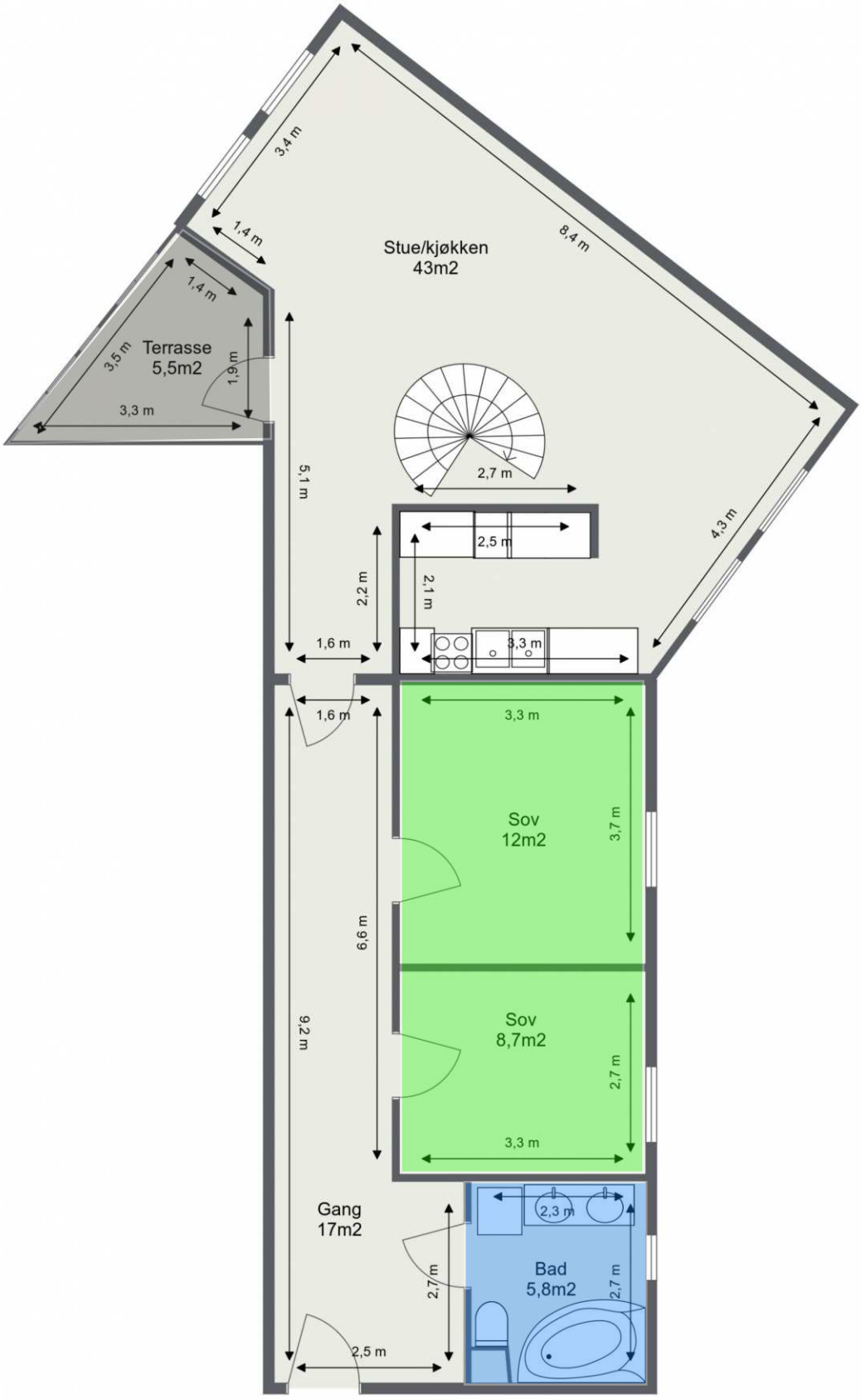
TG 3

Kommentar:
Parkett i hovedetasje er slitt, og har to skader som tilsier behov for reparasjon eller utskifting. Kostandsestimatet er beregnet ut fra bytte av parketten.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

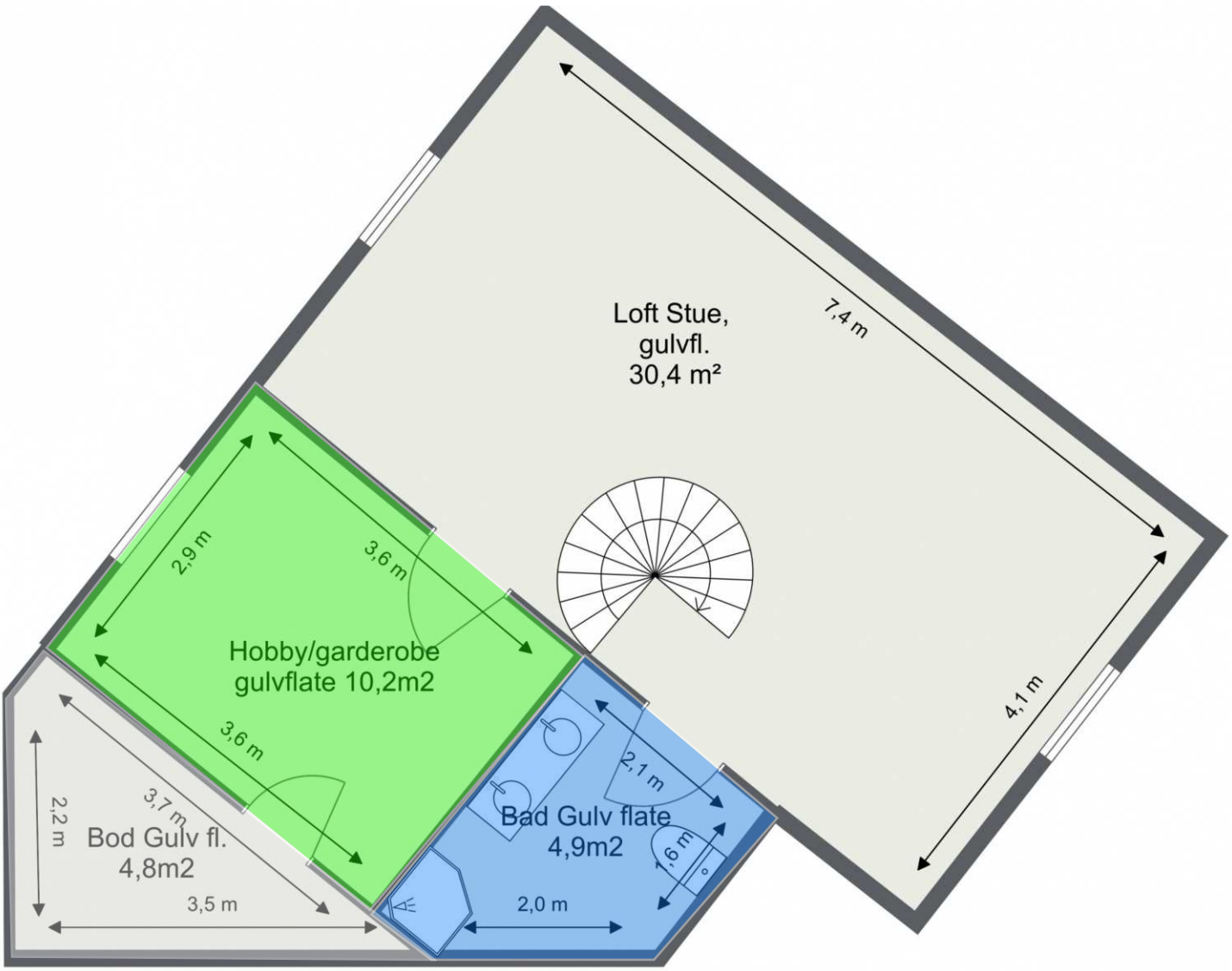
NONNEGATA 29 - 5001/409/6/282/0/0

Nonne gt 29
3-Etasje

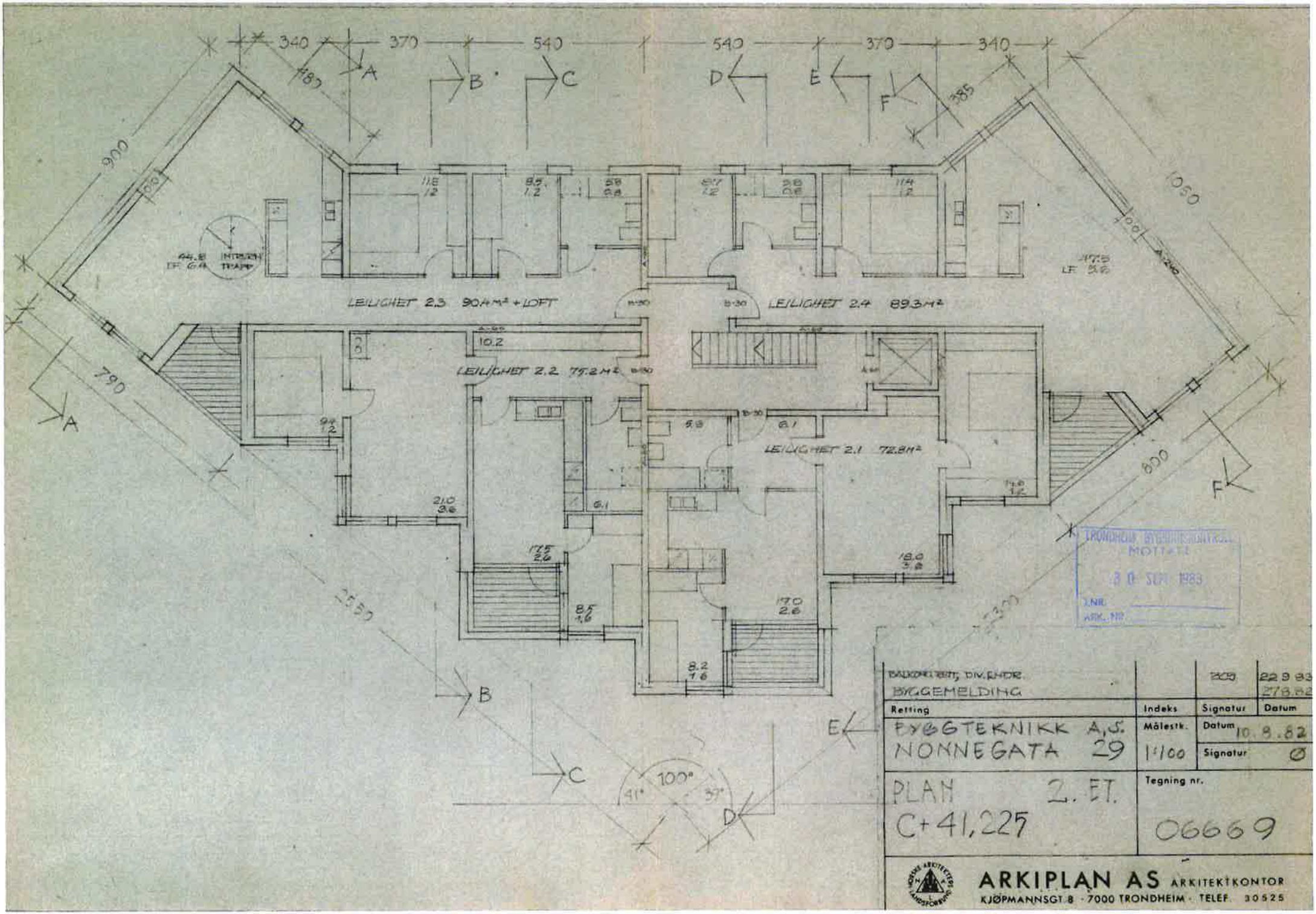


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.

Loft



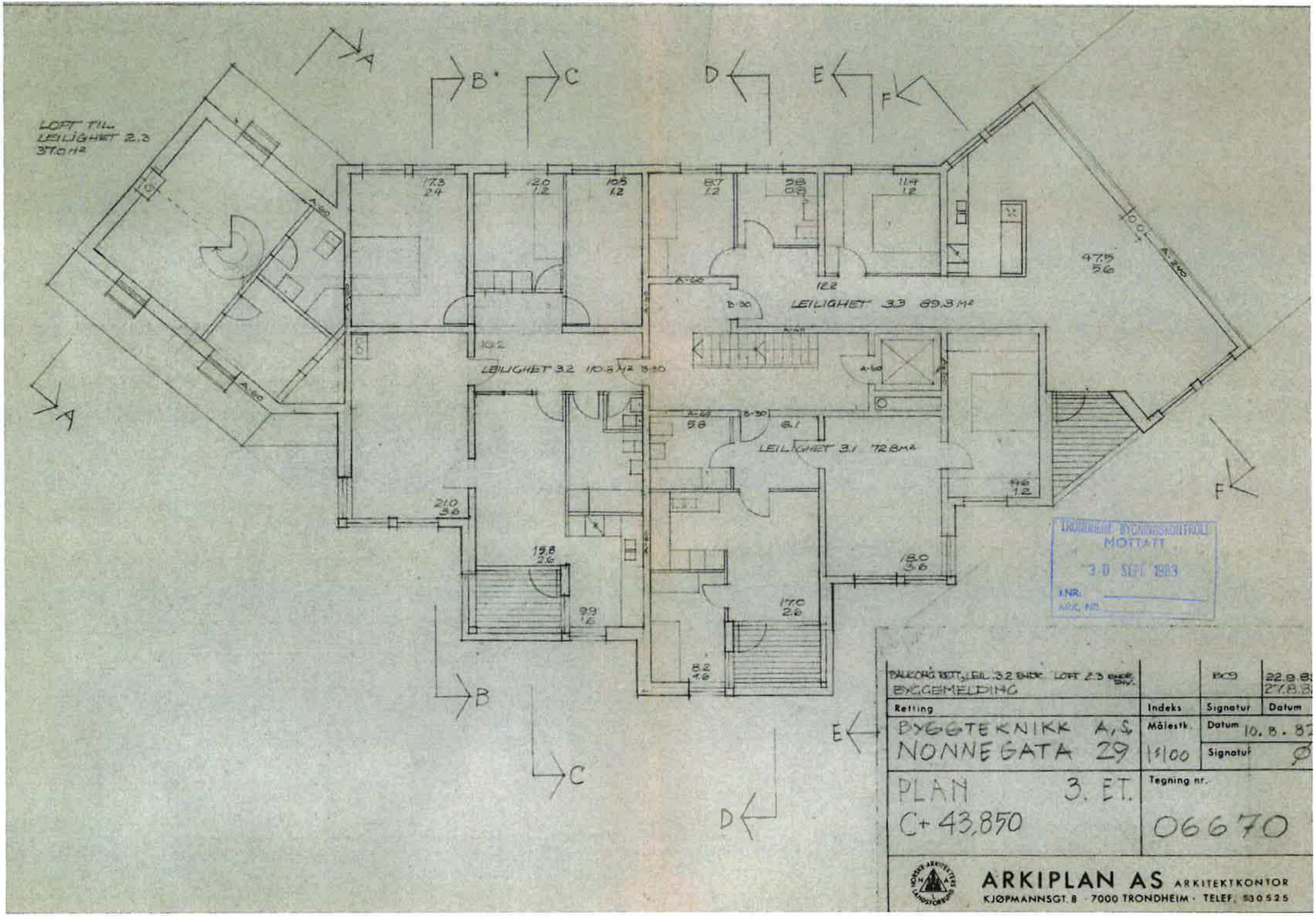
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
30 SEPT 1983
J.NR.
ARK.NR

BALKONGER, DIV. ENDR. BYGGEMELDING		309	22 9 83 278.82
Retting	Indeks	Signatur	Datum
BYGGTEKNIKK A.S. NONNEGATA 29	Målestk. 1:100	Datum 10.9.82	
		Signatur Ø	
PLAN 2. ET. C+41,225		Tegning nr. 06669	

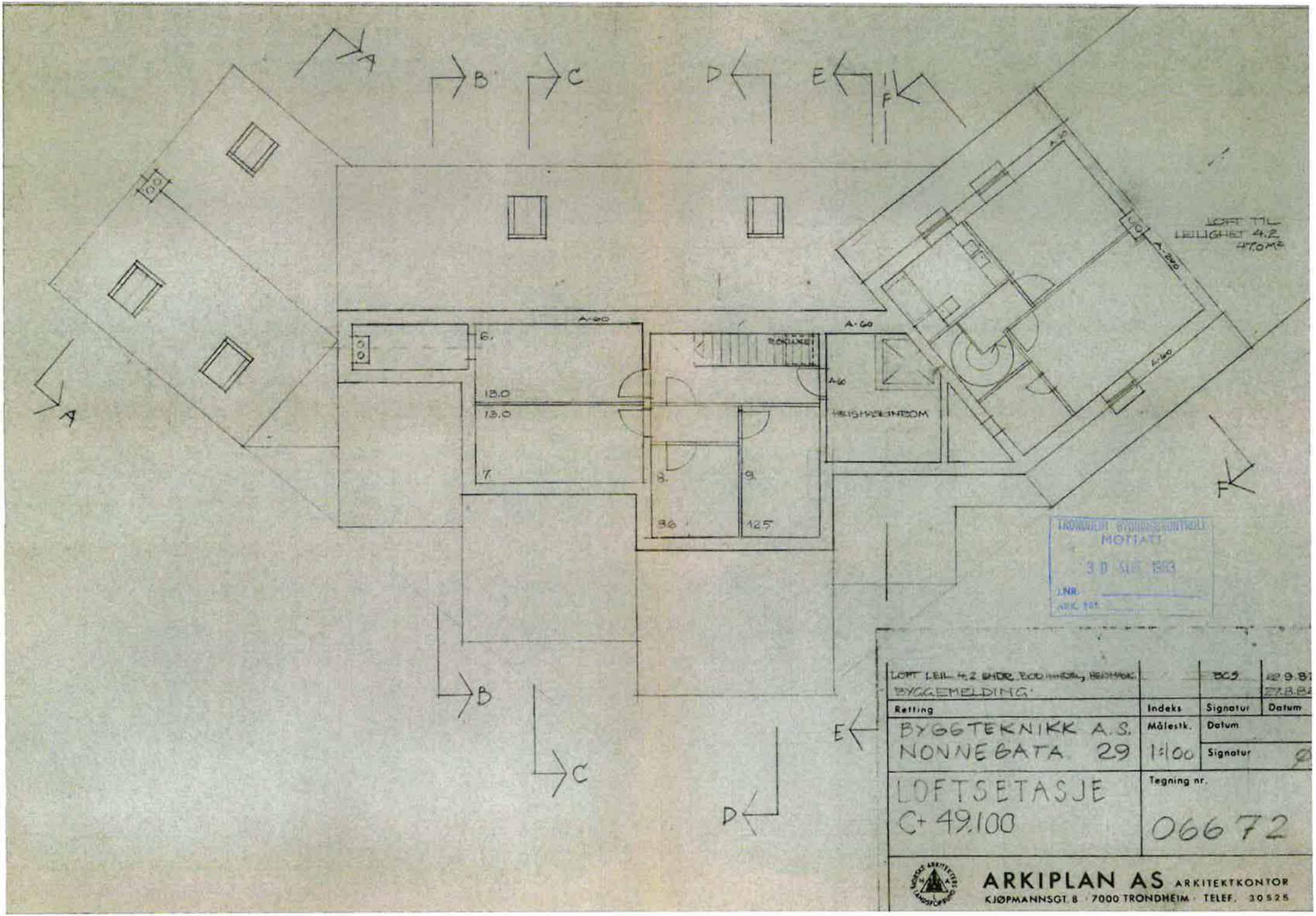
ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525

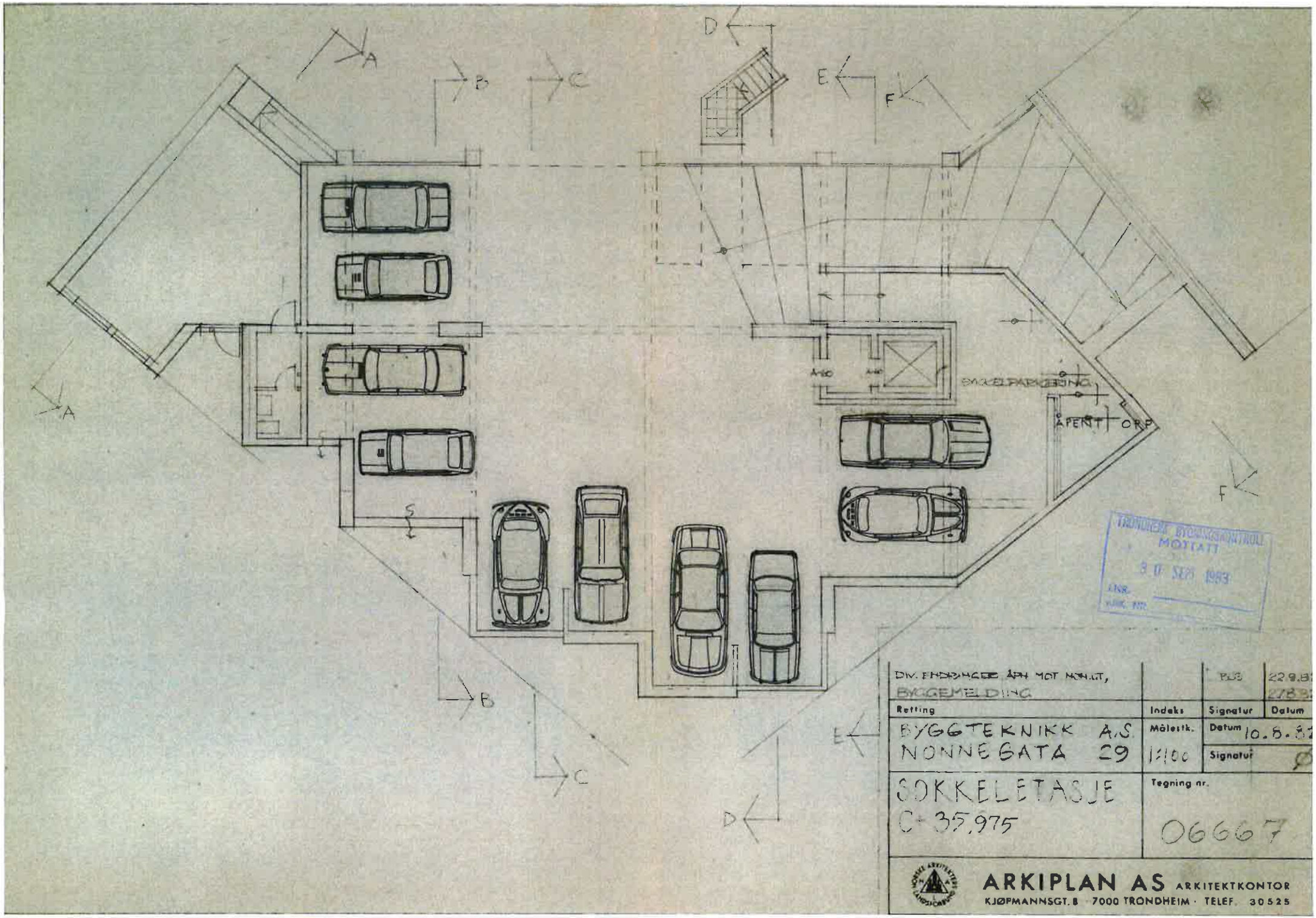


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 SEPT 1983
J.NR.
ARK. NR.

BALKONG BETT. LEIL. 3.2 SAMT LOFT 2.3 SAMT. BYGGEMELDING		BC9	22.9.83 27.8.83
Retting	Indeks	Signatur	Datum
BYGGTEKNIKK A/S NONNEGATA 29	Målestk. 1:100	Datum 10.8.83 Signatur	
PLAN 3. ET. C+ 43,850		Tegning nr. 06670	

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 530525

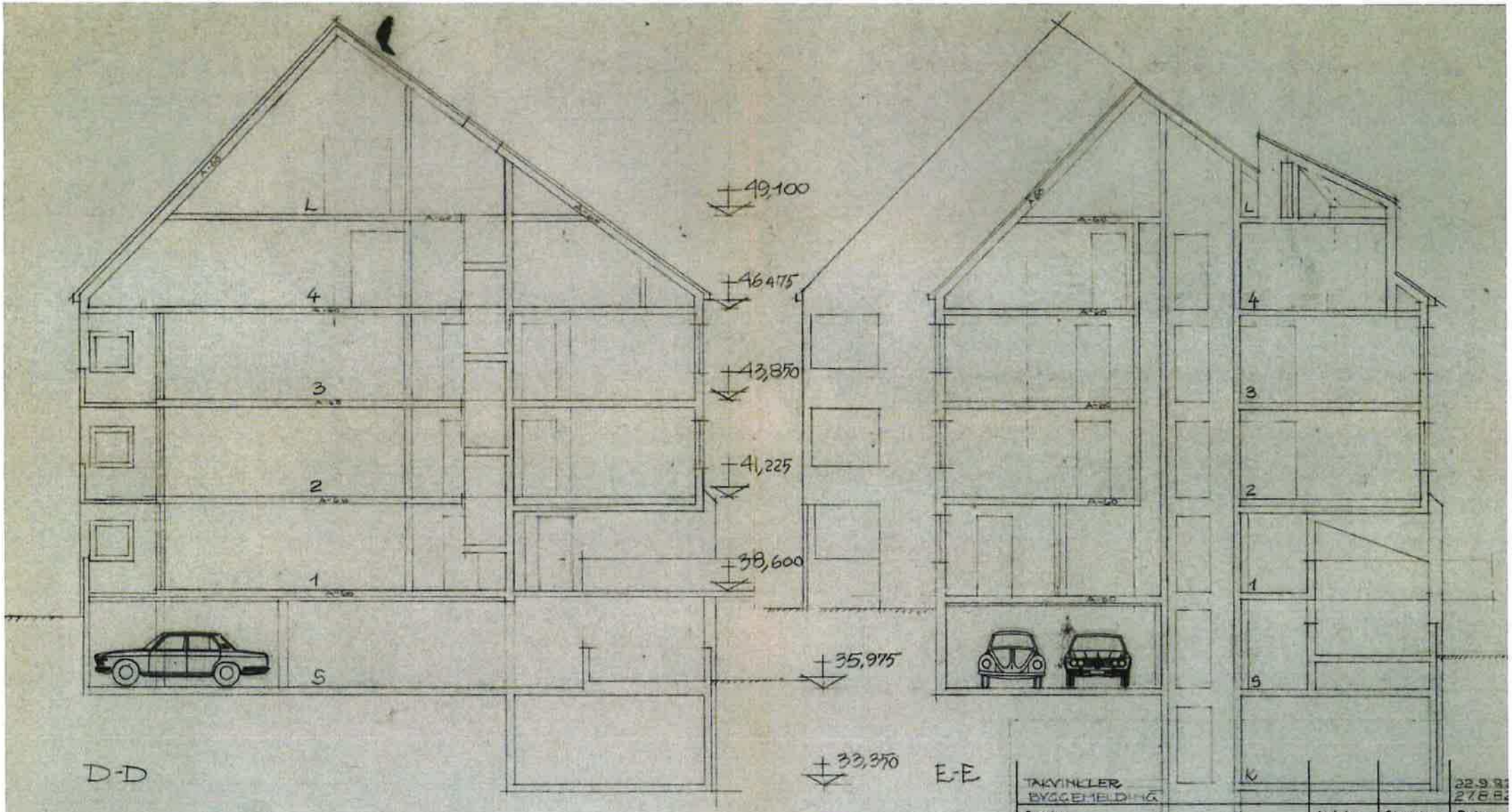

A
B
C
D
E
F
LOFT TIL LEILIGHET 4.2 47.0M²
A-60
A-60
A-60
A-60
A-60
A-60
6.
13.0
13.0
7.
8.
9.
8.6
12.5
ROMLUKE
HEISHALLENROM
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 SEP 1983
J.NR.
BYGGEMELDING
Retting
Indeks
Signatur
Datum
BYGGTEKNIKK A.S.
NONNEGATA 29
Målestk.
1:100
Datum
Signatur
LOFTSETASJE
C+ 49.100
Tegning nr.
06672
ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525



DIV. ENDRINGER ÅPN MOT NORD IT, BYGGEMELDING

Retting	Indeks	Signatur	Datum
BYGGTEKNIKK A.S. NONNEGATA 29	Målestk. 1:100	Datum 10.8.83	
SOKKELETASJE C- 35,975	Tegning nr. 06667		

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525



TAKVINKLER BYGGEMELDING

Retting	Indeks	Signatur	Datum

BYGGTEKNIKK A.S.
NONNEGATA 29

Målestk. 1:100

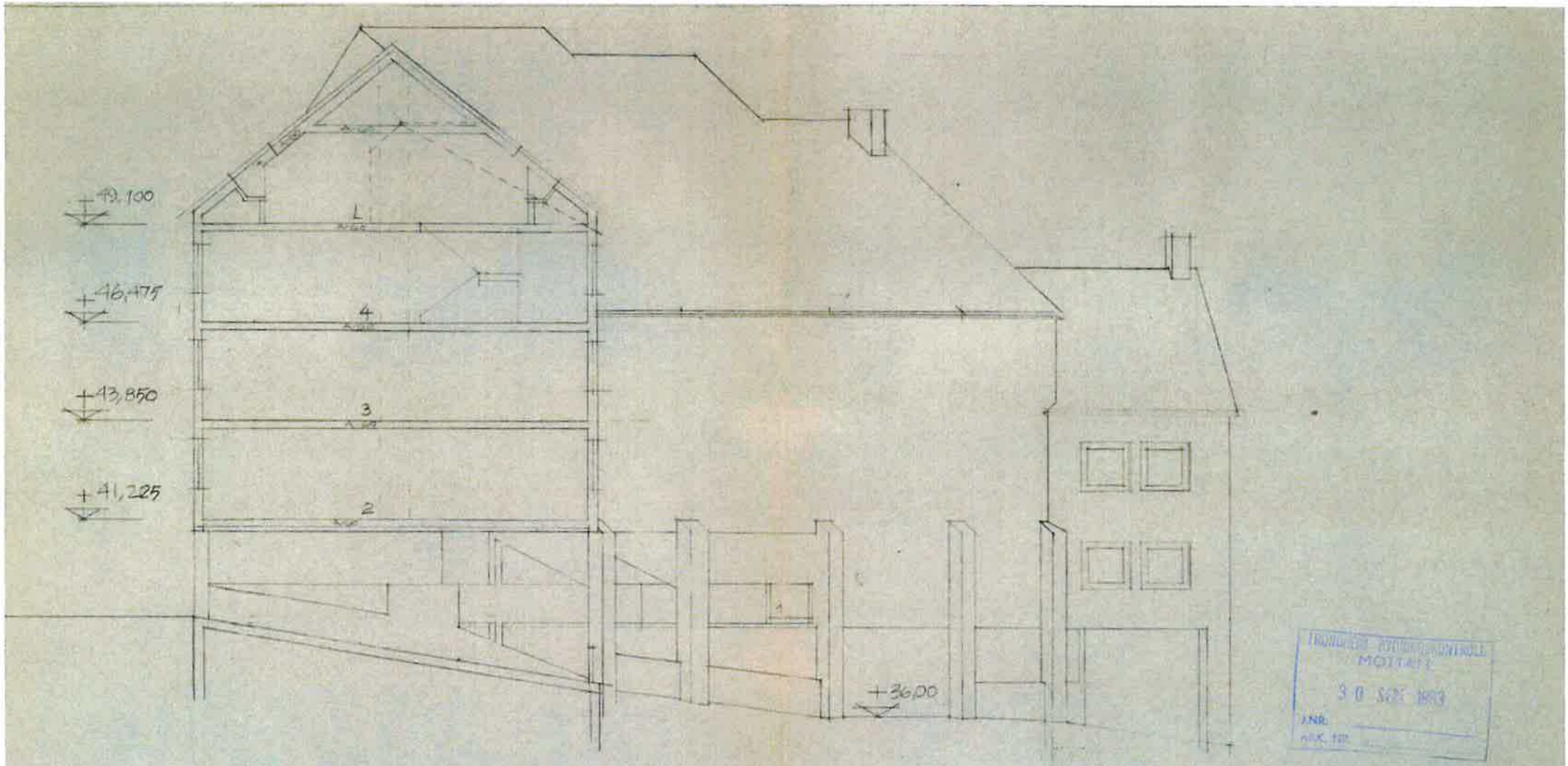
Datum 10.8.82

Signatur

SNITT D-D
SNITT E-E

Tegning nr. 06675

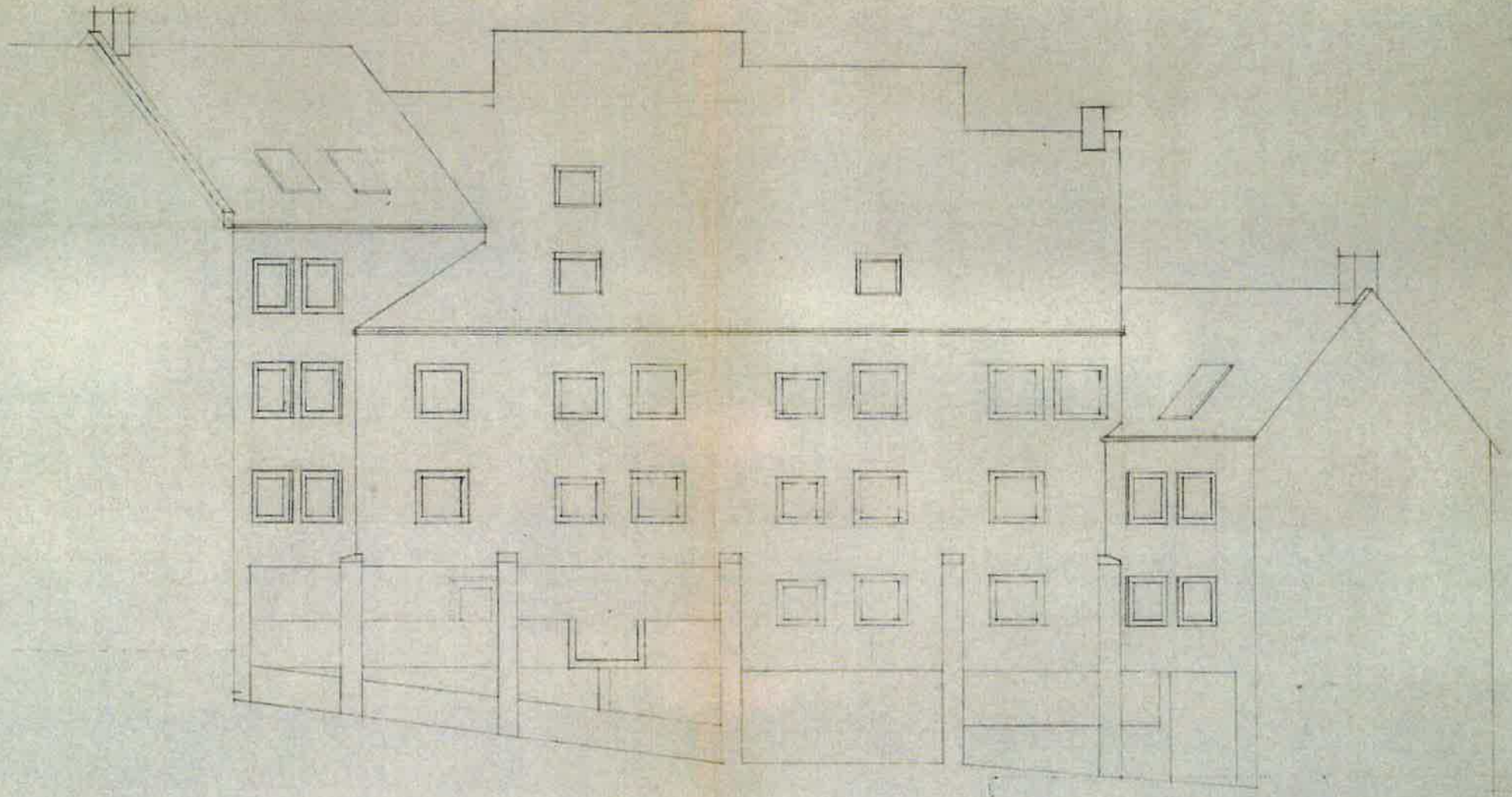
ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525



TRONDHEIM BYGNINGSNEMND
MOTTATT
30 SEP 1969
J.NR.
ARK. NR.

TAKVINKLER. BYGGMELDING			22.9.69
Retting	Indeks	Signatur	Datum
BYGGTEKNIKK A.S NONNEGATA 29	Målestk. 1:100	Datum 10.9.69 Signatur Ø	
SNITT F-F	Tegning nr. 06676		

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM · TELEF 30525

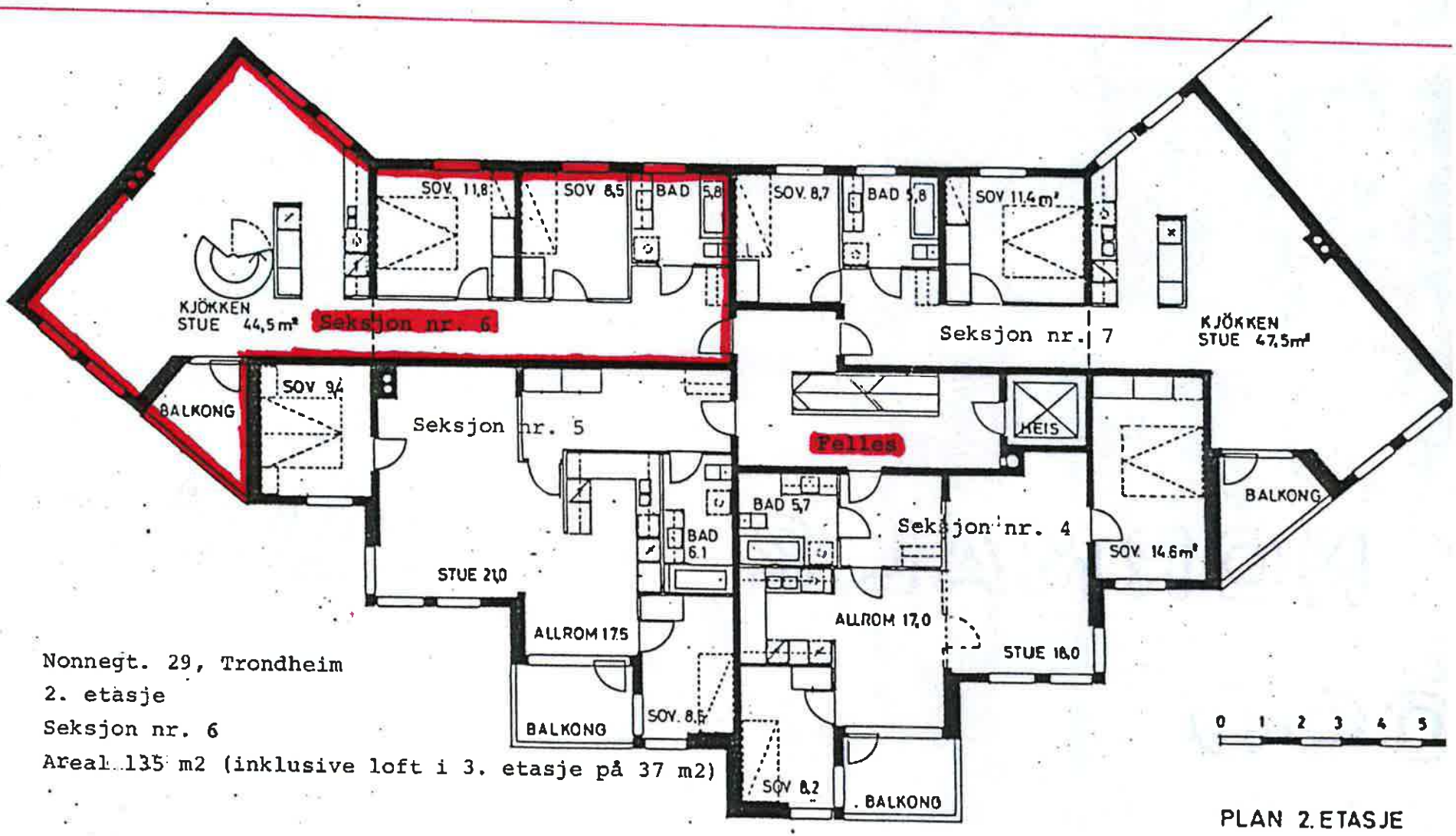


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 SEPT 1983
J.NR.
ARK. NR.

TAK/TAKVINDU BYGGEMELDING			22.9.83 27.8.92
Retting	Indeks	Signatur	Datum
BYGGTEKNIKK A.S. NONNEGATA 29	Målestk. 1:100	Datum 10.8.82 Signatur	
MOT GÅRDEN	Tegning nr. 06680		

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5726/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 07:35

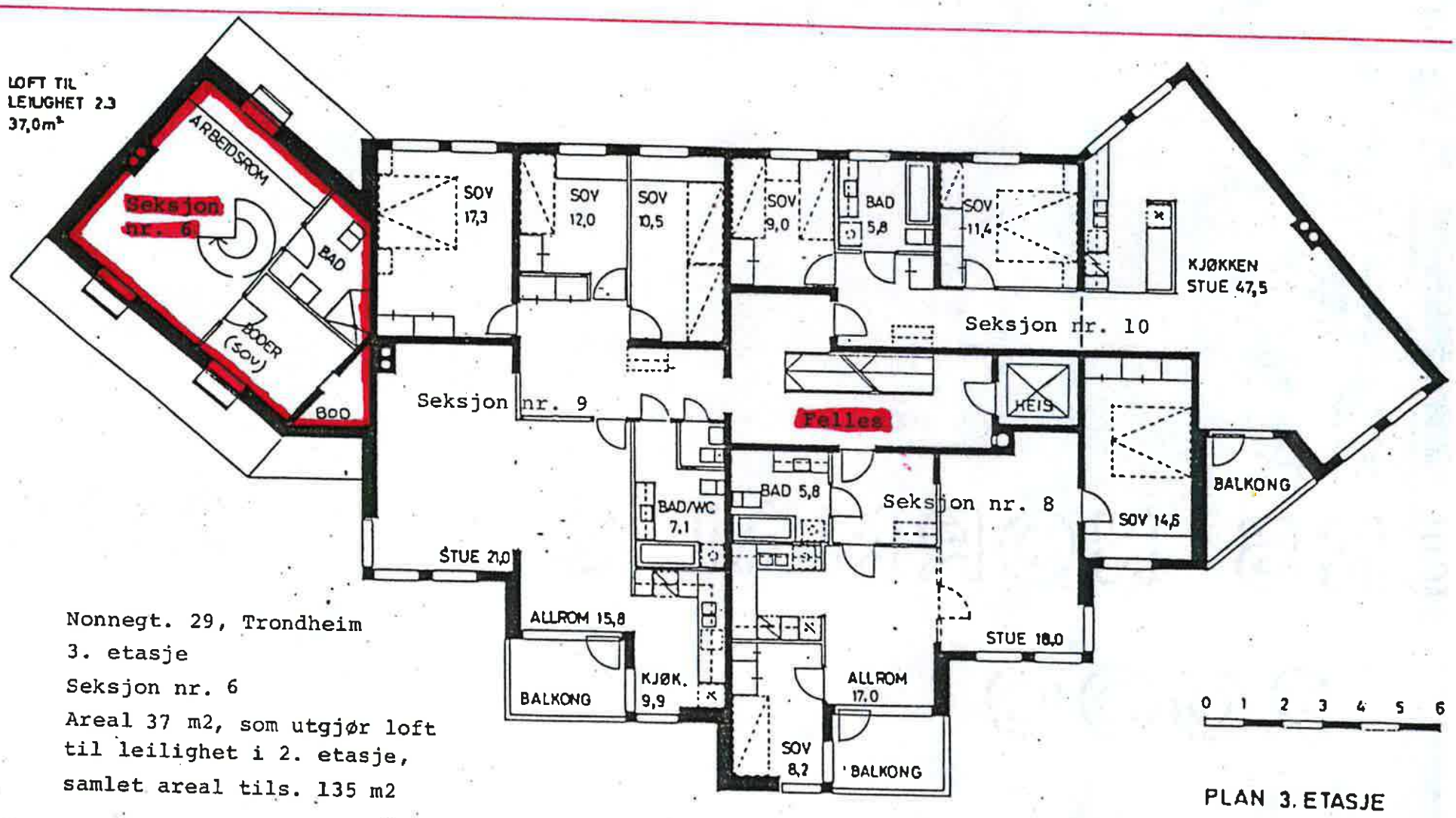


Nonnegt. 29, Trondheim
2. etasje
Seksjon nr. 6
Areal 135 m2 (inklusive loft i 3. etasje på 37 m2)

PLAN 2. ETASJE

6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5726/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 07:35

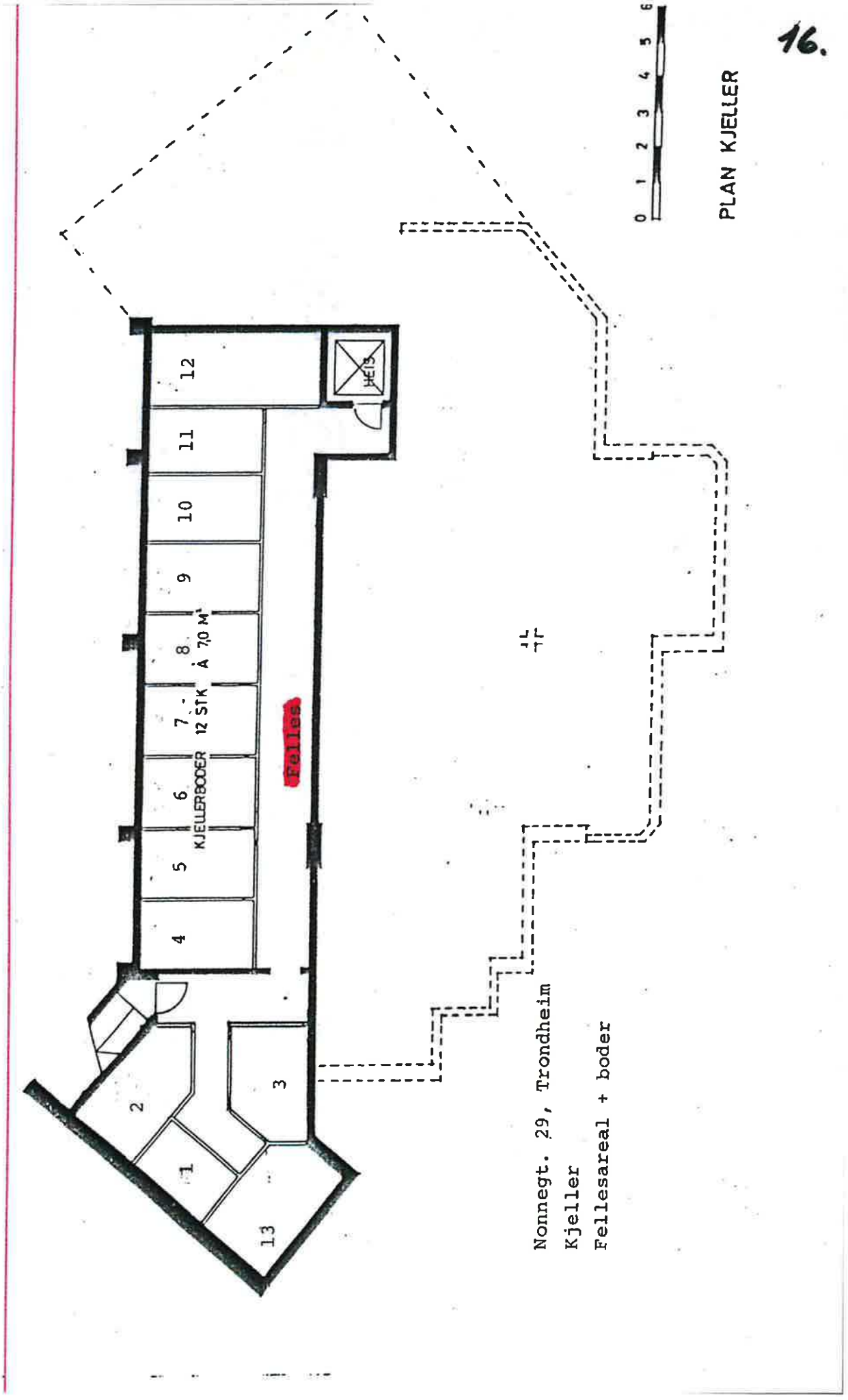


Nonnegt. 29, Trondheim
3. etasje
Seksjon nr. 6
Areal 37 m2, som utgjør loft
til leilighet i 2. etasje,
samlet areal tils. 135 m2

PLAN 3. ETASJE

2

16.


PLAN KJELLER
0 1 2 3 4 5 6
HEIS
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
13
12 STK KJELLERBODER À 7,0 M²
Felles
Nonnegt. 29, Trondheim
Kjeller
Fellesareal + boder

18

OVERSIKT OVER GÅRDSPLASS MED TØRKEPLASS, PARKERINGSPLASSER OG LEKEPLASS.

Nonnegt. 29, Trondheim

TØRKEPLASS

ASFALTERT GÅRDSPLASS

LEKEPLASS

1
2
3
4
5
6
7
8

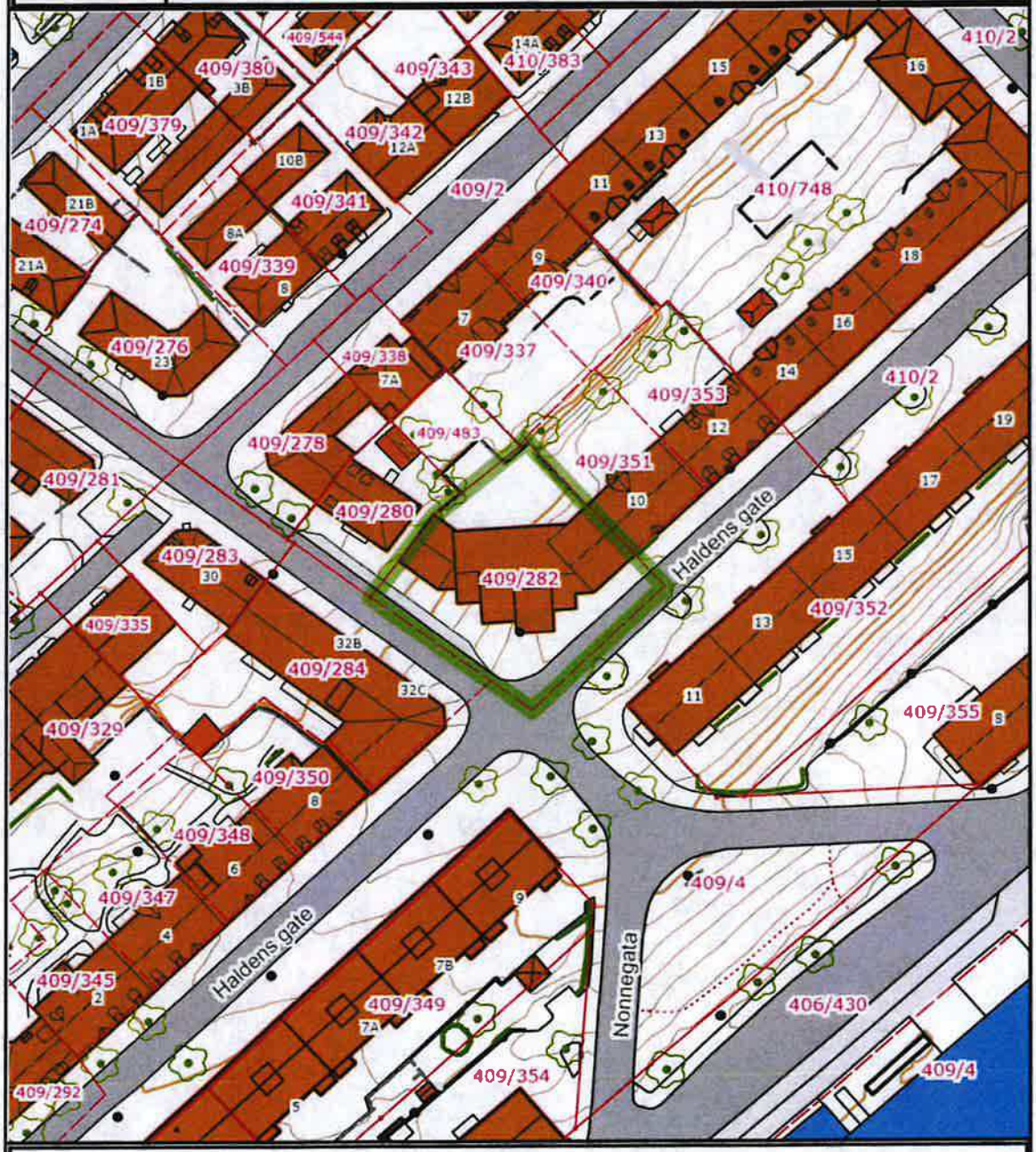
Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	, , med flere			
TRONDHEIM	Dato: 26/10-2016 Sign:			Målestokk 1:1000

Reseksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Side 1 av 2

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
26/10/16

enova

Energiattest



Adresse **Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274637**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182172987**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **282**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 948 kWh**

Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM

Detaljering

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

Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164260065

Trondheim, 12.03.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie:	Sameiet Nonnegt 29
Organisasjonsnr:	991724133
Gårds/bruksnr.:	409/282
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Frende Skadeforsikring AS
Polisenr:	1114506

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Jørgen Neegård
E-post:	Nonnegt29@styremail.no
Tlf:	90543093

Lån:

Sameiet har ikke felles lån.

Seksjon:

Eier:	Moe Bo, Nils
Seksjonsnummer:	6
Adresse:	Nonnegata 29 , 7014 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	81 432

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 5 934,00 fordelt på følgende poster:

Kommunikasjonspakke	712,00
Driftskostnader brøkfordelt	5 222,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Alle seksjoner har en egen parkeringsplass. I tillegg har sameiet 3 gjesteparkeringer. Det er uklart om disse er tinglyst på den enkelte seksjon eller ikke. Fordeling av parkeringsplasser er opplyst av tidligere styreleder å ha vært en fast ordning i «alle» de år.

Alle seksjoner har bod i kjller.

Dyrehold:

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold.

Info:

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr: kr. 6.725 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Cathrine Hordvik Eriksen
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

V E D T E K T E R

For
Sameiet Nonnegt 29

Sist revidert ved ordinært årsmøte 13.03.2024

- **1 Navn**
  Sameiets navn er Sameiet Nonnegt 29. Organisasjonsnummer er 991 724 133

- **2 Eiendommen og eierforholdet**
  Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr. 409, bnr 282 i Trondheim kommune, ligger i sameie mellom de **13** eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet eier også parsellen gnr. 409, bnr. 483 i Trondheim kommune.

  Sameiet består av 12 boligseksjoner (snr. 1-12) og 1 næringsseksjon (snr. 13)

  For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk:
  Snr 1: 55/1189
  Snr 2: 81/1189
  Snr 3: 98/1189
  Snr 4: 79/1189
  Snr 5: 81/1189
  Snr 6: 135/1189
  Snr 7: 95/1189
  Snr 8: 78/1189
  Snr 9: 116/1189
  Snr 10: 95/1189
  Snr 11: 84/1189
  Snr 12: 154/1189
  Snr 13: 38/1189

  Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

- **3 Rettslig rådighet over seksjonen**
  Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
  Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
  Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. Eierseksjonsloven (esl.) § 23.

- **4 parkering**
  Parkeringsplasser er lokalisert i sokkel og i bakgård. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett på en parkeringsplass. Resterende plasser benyttes som gjesteparkering.

- **5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**
  Seksjonseierne disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære årsmøter.

  Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
  En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytting til en parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

  En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmets nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhand godkjennes av styret.

  En seksjon kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

  Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

- **6 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**
  6.1 Seksjonseier vedlikeholdsplikt
  Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen.

  Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  a) inventar
  b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  d) skap, benker, innvendige dører med karmer
  e) listverk, skillevegger, tapet
  f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  i) vinduer og ytterdører
  j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører, med unntak av næringsseksjonen. Næringsseksjonen bekoster bytte av egne vinduer/dører etter behov. Ved bytte må styret skriftlig godkjenne valgte løsning.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseiere er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernsutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen som seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseiers har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6.2 Utskiftning av vinduer oppstart 2024
Årsmøtet 2024 vedtok utskiftning av vinduer i Nonnegata 29. Prosjektet skal gå over en 5 års periode, f.o.m 2024. Alle seksjonseiere pliktet til å skifte ut vinduer i egen seksjon innen 2029. Vindusutskiftning organiseres årlig hvor den enkelte seksjonseier kan melde seg på. Ved manglende utskiftning på år 6 vil styret sette i gang utskiftning av vinduer på de seksjoner som ikke enda har byttet på eget initiativ, for eiers regning.

I 2024 vil følgende seksjoner bytte vinduer:
01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10

Den enkelte seksjon vil betale for utskiftning av sine vinduer. Kostnad for rigg og administrasjon vil forholdsmessig fordeles mellom påmeldte seksjoner.

- **7 Sameiets plikt til vedlikehold og utbedre fellesarealer m.m.**
  Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

  Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Oppfyller ikke sameiet sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte det tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, jfr. eierseksjonsloven § 35.

- **8 Bygningsmessige arbeider**
  Utskiftning av vinduer, ytterdører, oppsetning av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

  Tilbygg/påbygg og andre endringer som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigheten må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

  Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

- **9 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**
  Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

  Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

  For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

- **10 Lovbestemt panterett**
  De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 31.

- **11 Årsmøtet**
  11.1 Årsmøtets myndighet
  Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

  11.2 Årsmøtet
  Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker

som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

11.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling
Styret innkaller årsmøtet med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet skal aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at styret har korrekt epostadresse.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller som vedlegg til innkallingen.

11..5 Saker årsmøtet skal behandle
Det ordinære årsmøtet skal
A. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
B. Velge styremedlemmer.
C. Saker som er meldt innen fristen.

11.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare behandle saker som er angitt i innkallingen til møtet. Er alle seksjonseierne tilstede i årsmøtet og stemmer for det, kan også årsmøtet behandle saker som ikke står i innkallingen.

11.7 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 12, og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 12, har plikt til å være til stede.
Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver seksjonseier har rett til a ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.8 Ledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

11.9 Stemmeberegning og flertallskrav
På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet gar ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formal for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formal eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

11.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vedtas, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.11 Vedtak som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.12 Inhabilitet i årsmøte
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

- ***12 Styret***

12.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet plikter å ha et styre. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamedlemmer Styret skal ha en leder.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12.2 Valg av styre. Styrets sammensetning.
Styrets medlemmer velges ved alminnelig flertall på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke á være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

12.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Innkalling til styremøte kan skje elektronisk.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.5 Ugildhet ved vedtak i styre
Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en

framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 13.

12.6 Representasjon
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 13 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

- ***13 Mindretallsvern***
  Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

- ***14 Forretningsfører og funksjonærer***
  Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

- ***15 Regnskap og revisjon***
  Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
  Sameiet kan ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

- ***16 Mislighold***
  16.1 Pålegg om salg
  Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til a kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
  Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

  16.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
  Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

- **17 Forsikring**
  Sameiet plikter til enhver tid å holde bygningsmasse og fellesarealene forsikret.
  Seksjonseier plikter å forsikre sin seksjon.

- **18 Forholdet til lov om eierseksjoner**
  For så vidt ikke følger av disse vedtektene, gjelder reglene om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NONNEGT 29

Tid: 07.05.2025 – Kl. 18.00
Sted: Nonnegata 29, Kirsten Renaa 3 etg

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024
      Styrets innstilling: kr. 25.000,- + aga
   c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) **Oppgradering av hage**
   Oppgradering av hage ved hjelp av en anleggsgartner el. Venter fortsatt på tilbudet i fra mesterlandskap as. Det er snakk om å bytte utestein området med treplatt eller belegningsstein, ny plen, nye blomsterbed, få til gjerdet imot nonnegata 27 og hekk. Samt ny asfalt i bakgården.

4) **Parkering – Orientering**
   Orientering om plasser og hvordan dette ble tildelt i sin tid. De 9 som er undertak ble solgt til disse 9 leilighetene før år 2000. De 3 som er ute i friluft ble tildelt de resterende 3 leilighetene, vi 3 har ifølge vedtekter mulighet på å lage til ett carport tak på spleis. Dette tiltaket må i så fall godkjennes på ett årsmøte og planlegges på forhånd

5) **Elbillader**
   Styret er i dialog med elektro avd hos Tekam Telecom as om prisoversikt og hva som skal til for å få ett fungerende system som kan klare å levere ladestrøm til flere el-biler. Dette vil også bli laget fullstendig separat med tanke på strøm vi bruker felles pr i dag. Så det skal bli oversiktlig. Venter fortsatt på denne oversikten her.

6) **Vask og maling av fasade**
   Byggmessig så skal det vaskes fasade, vi må skaffe oss ett tilbud på maling av huset. Det er noen mindre saker vi kan utbedre samtidig.

7) **Oppgjør med Båhusgata 7A – Orientering**
Oppgjør med Båhusgata 7A er forventet å sluttføres i løpet av andre halvdel av mai. Setter ikke strek for dette før jeg ser oppgjøret inne på vår konto.

8) **Overvåkning av garasje og hage**
Det er personer som klatrer over gjerdene og legger igjen diverse gjenstander som kan minne om tyvegods, samt det er tydeligvis noen som oppholder seg og legger igjen sigarettsneiper i garasjen. Dette bør vi få gjort noe med. I den forbindelse skal vi skaffe tilbud på overvåkingskameraer som egner seg til formålet.

9) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år	På valg Kirsten Renaa
Varamedlem for 2 år	På valg Viktor Karolji

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 28.04.2025
SAMEIET NONNEGT 29
for styret

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET NONNEGT 29

Tid: 07.05.2025 – Kl. 18.00
Sted: Nonnegata 29, Kirsten Renaa 3 etg

Til stede fra styret: Julie Schjoll Bjørn-Hansen, Jørgen Neegård & Kirsten Renaa

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Jørgen Neegård

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 8

Til sekretær ble valgt: Espen Sand

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Stig Ellingsen

Det var Ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent. Styret bes vurdere å igangsette en prosess for vedtektsendring som innebærer at sameiets budsjett skal behandles og formelt godkjennes på årsmøtet.

b) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024
Styrets innstilling: kr. 25.000,- + aga

Vedtak: Enstemmig vedtatt

c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025 (settes i kr.+ arbeidsgiveravgift)

Vedtak: 30.000,- +aga. Styret bes ta kontakt med Bonitas for å innhente informasjon om nivået på styrehonorar i sammenlignbare sameier, samt hvilke retningslinjer som benyttes for årlig justering av honorarene.

Transaksjon 09222115557546217715 Signert JN, SE

3) **Oppgradering av hage**
Oppgradering av hage ved hjelp av en anleggsgartner el. Venter fortsatt på tilbudet i fra mesterlandskap as. Det er snakk om å bytte utestein området med treplatt eller belegningsstein, ny plen, nye blomsterbed, få til gjerdet imot nonnegata 27 og hekk. Samt ny asfalt i bakgården.

Vedtak: Styret vil innkalle til et hagemøte i nærmeste fremtid, hvor beboerne inviteres til å delta i en felles gjennomgang og planlegging av tiltak som skal gjennomføres i hagearealene.

4) **Parkering – Orientering**
Orientering om plasser og hvordan dette ble tildelt i sin tid. De 9 som er undertak ble solgt til disse 9 leilighetene før år 2000. De 3 som er ute i friluft ble tildelt de resterende 3 leilighetene, vi 3 har ifølge vedtekter mulighet på å lage til ett carport tak på spleis. Dette tiltaket må i så fall godkjennes på ett årsmøte og planlegges på forhånd

Vedtak: Orientert

5) **Elbillader**
Styret er i dialog med elektro avd hos Tekam Telecom as om prisoversikt og hva som skal til for å få ett fungerende system som kan klare å levere ladestrøm til flere el-biler. Dette vil også bli laget fullstendig separat med tanke på strøm vi bruker felles pr i dag. Så det skal bli oversiktlig. Venter fortsatt på denne oversikten her.

Vedtak: Orientret om hvor vi er i prosessen

6) **Vask og maling av fasade**
Byggmessig så skal det vaskes fasade, vi må skaffe oss ett tilbud på maling av huset. Det er noen mindre saker vi kan utbedre samtidig.

Vedtak: Tas opp i hagemøre som nevnt i pkt 3

7) **Oppgjør med Båhusgata 7A – Orientering**
Oppgjør med Båhusgata 7A er forventet å sluttføres i løpet av andre halvdel av mai. Setter ikke strek for dette før jeg ser oppgjøret inne på vår konto.

Vedtak: Orientert

8) **Overvåkning av garasje og hage**
Det er personer som klatrer over gjerdene og legger igjen diverse gjenstander som kan minne om tyvegods, samt det er tydeligvis noen som oppholder seg og legger igjen sigarettsneiper i garasjen. Dette bør vi få gjort noe med. I den forbindelse skal vi skaffe tilbud på overvåkingskameraer som egner seg til formålet.

Vedtak: Vi tar en gjennomgang og ser på mulighetene i hagemøtet som nevnt i pkt 3.

Transaksjon 09222115557546217715 Signert JN, SE

9) Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg Kirsten Renaa
Varamedlem for 2 år	På valg Viktor Karolji

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år:	Jørgen Neegaard (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år:	Ragnar Møller
Styremedlem for 1 år:	Julie Schjoll Bjørn-Hansen (ikke på valg)
Varamedlem for 2 år:	Stig Ellingsen

Møtet ble hevet kl 19:45

Signeres digitalt.

Sameiet Nonnegt 29

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Nonnegt 29 Org.nr. 991724133

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Nonnegt 29

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		515 112	503 376	515 090	530 765
Kabel TV		84 672	77 760	84 672	91 872
Andre inntekter	1	1 163 599	0	0	0
Sum inntekter		**1 763 383**	**581 136**	**599 762**	**622 637**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar		0	1 257	0	28 525
Drifts- og serviceavtaler	2	38 743	30 701	38 000	40 300
Forretningsførsel	3	41 030	41 338	41 000	43 100
Andre konsulenttjenester	2	19 219	38 315	80 000	0
Forsikring		70 508	64 034	69 600	74 600
Strøm		45 820	40 460	40 000	52 000
Renhold		43 587	41 207	41 800	45 400
Kabel-TV		90 648	83 976	84 672	91 872
Vedlikehold	4	1 286 553	20 744	54 000	87 000
Vedlikeholdsavsetning		27 000	27 000	27 000	130 000
Kontorkostnader		7 868	5 175	8 190	8 040
Andre kostnader	5	13 713	117 266	110 500	13 500
Avskrivinger		13 330	5 224	5 000	8 300
Sum kostnader		**1 698 019**	**516 697**	**599 762**	**622 637**
Driftsresultat		**65 364**	**64 439**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		22 726	10 371	0	0
Sum finans	**6**	**22 726**	**10 371**	**0**	**0**
Resultat	**11**	**88 089**	**74 810**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		88 089	74 810	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		16 436	29 766
Sum anleggsmidler		**16 436**	**29 766**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 547	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 552	47 256
Sum fordringer	**8**	**52 099**	**47 256**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**362 712**	**263 833**
Sum omløpsmidler		**414 811**	**311 089**
Sum eiendeler		**431 247**	**340 855**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		258 056	183 246
Årets resultat		88 089	74 810
Sum opptjent egenkapital		**346 145**	**258 056**
Sum egenkapital	**11**	**346 145**	**258 056**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	67 500	40 500
Sum avsetninger		**67 500**	**40 500**
Leverandørgjeld		13 504	37 598
Kortsiktig gjeld til det offentlige		-74	-74
Forskudd fra kunder		4 172	4 776
Skyldige lønnskostnader		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**17 602**	**42 299**
Sum egenkapital og gjeld		**431 247**	**340 855**

Trondheim __/__ 2025,
Sameiet Nonnegt 29

Jørgen Neegård	Kirsten Renaa	Julie Schjoll Bjørn-Hansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 2026
Sameiet Nonnegt 29

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	515 112	265 392	530 765	551 925	21 160	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	84 672	45 936	91 872	102 528	10 656	12 %
Andre inntekter	1 163 599	309 288	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**1 763 383**	**620 616**	**622 637**	**654 453**	**31 816**	**5 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	0	14 262	28 525	28 525	0	
Drifts- og serviceavtaler	38 743	22 198	40 300	41 200	900	
Forvaltningskostnader	41 030	23 652	43 100	49 200	6 100	
Andre konsulenttjenester	19 219	29 363	0	0	0	
Forsikring	70 508	41 964	74 600	91 500	16 900	
Strøm	45 820	18 983	52 000	52 000	0	
Renhold	43 587	22 289	45 400	46 200	800	
Kabel-TV/Bredbånd	90 648	49 512	91 872	102 528	10 656	
Vedlikehold	1 286 553	49 054	87 000	87 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	27 000	65 000	130 000	135 000	5 000	
Kontorkostnader	7 868	0	8 040	4 000	-4 040	
Andre kostnader	13 713	6 532	13 500	9 000	-4 500	
Avskrivinger	13 330	4 165	8 300	8 300	0	
SUM KOSTNADER	**1 698 019**	**346 975**	**622 637**	**654 453**	**31 816**	
DRIFTSRESULTAT	**65 364**	**273 641**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	22 726	-9	0	0	0	
SUM FINANS	**22 726**	**-9**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**88 089**	**273 632**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

SAMEIET NONNEGT 29

Brøk	Seksjon nummer	Driftskostn. Brøk	TV/internett	Sum
55	1	kr 2 128	kr 712	kr 2 840
81	2	kr 3 133	kr 712	kr 3 845
98	3	kr 3 791	kr 712	kr 4 503
79	4	kr 3 056	kr 712	kr 3 768
81	5	kr 3 133	kr 712	kr 3 845
135	6	kr 5 222	kr 712	kr 5 934
95	7	kr 3 675	kr 712	kr 4 387
78	8	kr 3 017	kr 712	kr 3 729
116	9	kr 4 487	kr 712	kr 5 199
95	10	kr 3 675	kr 712	kr 4 387
84	11	kr 3 249	kr 712	kr 3 961
154	12	kr 5 957	kr 712	kr 6 669
38	13	kr 1 470		kr 1 470
1189	**13**	**kr 45 994**	**kr 8 544**	**kr 54 538**

		Endring pr seksjon		
Brøk	Seksjon nummer	Driftskostn. Brøk	TV/internett	Sum
55	1	kr 82	kr 74	kr 156
81	2	kr 120	kr 74	kr 194
98	3	kr 145	kr 74	kr 219
79	4	kr 117	kr 74	kr 191
81	5	kr 120	kr 74	kr 194
135	6	kr 200	kr 74	kr 274
95	7	kr 141	kr 74	kr 215
78	8	kr 116	kr 74	kr 190
116	9	kr 172	kr 74	kr 246
95	10	kr 141	kr 74	kr 215
84	11	kr 125	kr 74	kr 199
154	12	kr 228	kr 74	kr 302
38	13	kr 56	kr -	kr 56

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 2319/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Byggteknikk
Leirfossveien 27

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Nonnegt. 29
BYGGHERRE	A/S Byggteknikk
BYGGEARBEIDETS ART	Oppføring av flermannsbolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 21.12.1982

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.

Arbeidet er besiktiget 7-10-86

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 7-10-86

R. Ole Nalum

Bygningssjef

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

17

HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegata 29		den 15.4.1980	Sak nr. B 456/80

Søknad av 14.11.1979 fra Arkiplan A/S på vegne av Byggteknikk A/S om godkjenning av forhåndsanmeldelse for nytt boligbygg på 3 dels 4 etasjer. Bebygd areal ca. 400 m^2.
Det opplyses at bebyggelsen i dag består av 2 2-etasjes trehus og inneholder 12 leiligheter med et gjennomsnittlig nettoareal på 44,5 m^2. Da leilighetene har lav standard og bebyggelsen er i dårlig forfatning ønsker Byggteknikk A/S å erstatte den nåværende bebyggelse med et bolighus i mur som skal inneholde 15 leiligheter. Disse får et gjennomsnittlig netto golvareal på 75,5 m^2, fordelt med 6 4-roms leiligheter på ca. 100 m^2 netto golvareal, 3 3-roms leiligheter på ca. 70 m^2 netto golvareal og 6 2-roms leiligheter på ca. 50 m^2 netto golvareal.
Nybygget får 4 etasjer mot Haldens gate. Mot Nonnegata trappes bygningen av med en etasje og bygges med branngavl mot eiendommen Nonnegata 27.
All avkjørsel fra nybygget skal skje mot Haldens gate og det anlegges parkeringsplasser på en indre gårdsplass på dagens terrengnivå. På gateplan blir det 2 utleielokaler mot Haldens gate og Nonnegaten som kan nyttes til butikk eller annen miljøskapende virksomhet.
Nybygget får bærende skillevegger i betong og konstruksjonssystemet er vridd 45° i forhold til gatenettet. Dette er gjort for å orientere leilighetene mot syd og for å få maksimal glede av åpningen i husrekken mellom Haldens gate 9 og 11 og parkarrangementet foran Rosenborg skole.
Bygningen oppføres forøvrig i mur som pusses. Taket blir tekket med takstein fra den gamle bebyggelse på eiendommen.
Den oppbrudte hovedform på bygget vil dempes kraftig i og med at alle balkonger og karnapper følger gatelivet.
Saken har vært forelagt plankontoret. I uttalelse derfra av 28.2.1980 heter det:

> "Gjeldende reguleringsplan for området er stadfestet i 1914. Eiendommen Nonnegaten 29 er der regulert til "tett-bebyggelse innen bygrensen."
>
> Prosjektet er således ikke i strid med gjeldende reguleringsplan, og plankontoret har derfor ikke vesentlige innvendinger mot prosjektet. Plankontoret vil imidlertid understreke at Trondheims vedtekter til bygningslovens § 69 må følges når det gjelder "tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder leikeplass for barn, og parkering av biler, motorsykler for bebyggelsens behov."
>
> Man antar at lekeplass må kunne skaffes ved samarbeid me naboer ved at indre gårdsplass i kvartalet blir nyttet i fellesskap.
> Den viste parkeringsløsning synes å være det maksimale man kan oppnå.
> Hvis kravene til parkering etter Trondheims vedtekt til bygningslovens § 69 skal oppfylles, vil tallet i dette tilfelle være 19 parkeringsplasser, idet man anbefaler at 1 parkeringsplass pr. hybel-leilighet (2-roms) godtas Plankontoret foreslår at de manglende 4 plasser eventuel blir dekket ved frikjøpsordning.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 15.4.1980	Sak nr. B 456/80

Så vidt vi kan se synes den viste arkitektoniske løsning å være et interessant utgangspunkt. Dette spørsmålet må imidlertid vurderes nærmere ved prosjektets videre bearbeidelse og ved byggemelding."

I forbindelse med nabovarsel foreligger et brev datert 4.12.1979 med en del bemerkninger til prosjektet fra Svein Simonsen på vegne av eierne av Nonnegata 32. Dessuten foreligger et brev av 24.11.1979 fra Hjørdis Dolmen som eier av naboeiendommen Nonnegata 27. Det taes her en del forbehold som må oppfylles ved oppføringen av nybygget.

Forslag til vedtak:

Forhåndsanmeldelsen godkjennes i store trekk på følgende betingelser:

1. De betingelser som er satt i plankontorets uttalelse av 28.2.1980 må etterkommes. I henhold til dette må det regnes med krav om frikjøpsordning for de 4 manglende parkeringsplasser.
2. Før endelig byggetillatelse kan gis må det innsendes fullstendig byggemelding bilagt nødvendige tegninger for godkjenning av bygningsrådet.
3. Bygningsrådet godkjenner også i store trekk den viste fasadeutforming, men forbeholder seg rett til å komme tilbake til detaljer ved dette ved den endelige utforming av prosjektet.
4. Svein Simonsen og Hjørdis Dolmen sendes gjenpart av vedtaket.

Etter forslag fra Henriksen og Fiskaa vedtok bygningsrådet på møte den 15/4-80 følgende vedtak enstemmig:

Saken utsettes.

Oversendes bydelsutvalget til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

38

HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegata 29		den 24.6.1980	Sak nr. B 891/80

Fortsatt behandling av søknad av 14.11.1979 fra Arkiplan A/S på vegne av Byggteknikk A/S om godkjenning av forhåndsanmeldelse for nytt boligbygg på 3 dels 4 etasjer. Bebygd areal ca. 400 m². Saken ble sist behandlet i bygningsrådets møte 15.4.1980 med følgende vedtak:

> "Saken utsettes.
> Oversendes bydelsutvalget til uttalelse."

Det foreligger nå vedtak fra møte den 22.5.1980 i Arbeidsutvalget i Rosenborg Bydelsutvalg. I følge dette finner Arbeidsutvalget ikke å kunne gå inn for planen om nybygg på Nonnegaten 29, slik den er fremlagt.
Det pekes bl.a. på utnyttelsesgrad, parkeringsdekning og uteoppholdsareal.
I forbindelse med dette møtet foreligger det kommentarer til vedtaket ved brev av 30.5.1980 fra firmaet Arkiplan A/S.
I brevet pekes på at de forhold som er nevnt i Arbeidsutvalgets vedtak er de samme punkter som er behandlet og kommentert av plankontoret som konkluderer med at prosjektet ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan og at plankontoret derfor ikke har vesentlige innvendinger mot prosjektet.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har vurdert de anmerkninger som fremkommer i Arbeidsutvalgets vedtak av 22.5.1980, men finner allikevel i store trekk å kunne godkjenne forhåndsanmeldelsen på følgende betingelser:

1. De betingelser som er satt i plankontorets uttalelse av 28.2.1980 må etterkommes. I henhold til dette må det regnes med krav om frikjøpsordning for de 4 manglende parkeringsplasser.
2. Før endelig byggetillatelse kan gis må det innsendes fullstendig byggemelding bilagt nødvendige tegninger for godkjenning av bygningsrådet.
3. Bygningsrådet godkjenner også i store trekk den viste fasadeutforming, men forbeholder seg rett til å komme tilbake til detaljer ved dette ved den endelig utforming av prosjektet.
4. Svein Simonsen, Hjørdis Dolmen, Bydelsutvalget og Arkiplan A/S sendes gjenpart av vedtaket.

Vedtak:
Saken utsettes til etter befaring.

21.12.82 • 02319
BYGNINGSRÅD

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000			HFT
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegata 29		den 6.1.1981	Sak nr. B 1/81

Fortsatt behandling av søknad av 14.11.1979 fra ARKIPLAN A/S på vegne av Byggteknikk A/S om godkjenning av forhåndsanmeldelse for nytt boligbygg på 3 dels 4 etasjer.
Bebygd areal ca. 400 m^2.
Saken ble behandlet i bygningsrådets møte 15.4.1980 med følgende vedtak:

"Saken utsettes.
Oversendes bydelsutvalget til uttalelse."

Det foreligger vedtak fra møte den 22.5.1980 i Arbeidsutvalget i Rosenborg Bydelsutvalg. I følge dette finner Arbeidsutvalget ikke å kunne gå inn for planen om nybygg på Nonnegaten 29, slik den er fremlagt.
Det pekes bl.a. på utnyttelsesgrad, parkeringsdekning og uteoppholdsareal.
I forbindelse med dette møtet foreligger det kommentarer til vedtaket ved brev av 30.5.1980 fra firmaet Arkiplan A/S.
I brevet pekes på at de forhold som er nevnt i Arbeidsutvalgets vedtak er de samme punkter som er behandlet og kommentert av plankontoret som konkluderer med at prosjektet ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan og at plankontoret derfor ikke har vesentlige innvendinger mot prosjektet.
Saken ble deretter behandlet i bygningsrådets møte 24.6.1980 med følgende vedtak:

"Saken utsettes til etter befaring."

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet har vurdert de anmerkninger som fremkommer i Arbeidsutvalgets vedtak av 22.5.1980, men finner allikevel i store trekk å kunne godkjenne forhåndsanmeldelsen på følgend betingelser:

1. De betingelser som er satt i plankontorets uttalelse av 28.2.1980 må etterkommes. I henhold til dette må det regnes med krav om frikjøpsordning for de 4 manglende parkeringsplasser.
2. Før endelig byggetillatelse kan gis må det innsendes fullstendig byggemelding bilagt nødvendige tegninger for godkjenning av bygningsrådet.
3. Bygningsrådet godkjenner også i store trekk den viste fasadeutforming, men forbeholder seg rett til å komme tilbake til detaljer ved dette ved den endelig utforming av prosjektet.
4. Svein Simonsen, Hjørdis Dolmen, Bydelsutvalget og Arkiplan A/S sendes gjenpart av vedtaket.

Etter forslag fra Fiskaa ble saken vedtatt utsatt.
Kopi av bydelsutvalgets uttalelse skal oversendes bygningsråd medlemmer til orientering.

21.12.82 • 02319
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

19 HFT

PROTOKOLLUTSKRIFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegata 29		den 13.10.1981	Sak nr. B 1660/81

Fortsatt behandling av søknad av 14.11.1979 fra Arkiplan A/S på vegne av Byggteknikk A/S om godkjenning av forhåndsanmeldelse for nytt boligbygg på 3 dels 4 etasjer.
Bebygd areal ca. 400 m^2.
Saken ble sist behandlet i bygningsrådets møte 06.01.1981 der saken ble vedtatt utsatt.
Det het videre i vedtaket at kopi av Bydelsutvalgets uttalelse skulle oversendes bygningsrådets medlemmer til orientering.
Det foreligger vedtak fra møte den 22.05.1980 i arbeidsutvalget Rosenborg Bydelsutvalg. Ifølge dette finner arbeidsutvalget ikke å kunne gå inn for planen om nybygg i Nonnegata 29 slik den er fremlagt. Det pekes bl.a. på høy utnyttelsesgrad, dårlig parkeringsdekning og utilfredsstillende uteoppholdsareal.
Det foreligger kommentarer til vedtaket, sist ved brev av 21.4.1981 fra Arkiplan A/S der det bl.a. heter at når det gjelder disse forhold er det de samme punkter som ble behandlet og kommentert av plankontoret som konkluderer med at prosjektet ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan og at plankontoret derfor ikke har vesentlige innvendinger mot prosjektet.
Etter bygningsrådets møte 06.01.1981 har det vært utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen som består av 2 bygninger.
Av rapporten som er datert 10.04.1981 fremgår at bygningene er i svært dårlig forfatning og det konkluderes til slutt med at Nonnegata 29 er i så dårlig forfatning at det ikke er grunnlag for en rehabilitering av den gamle bebyggelse.
Rapporten er utarbeidet av A/S Byggteknikk.
I det nevnte brev av 21.04.1981 fra Arkiplan A/S har arkitektfirmaet sammenfattet sine tidligere synspunkter på nybyggingen.
Det heter her bl.a. at bebyggelsen i dag består av 2 2-etasjes trehus og inneholder 12 leiligheter med et gjennomsnitlig nettoareal på 44,5 m^2. Etter det nye forslag på Nonnegata 29 vil nybygget omfatte 15 leiligheter med et gjennomsnitlig netto gulvareal på 75,5 m^2.
I tillegg kommer på gateplan 2 utleielokaler mot Haldens gate og Nonnegata som kan nyttes til butikk eller annen miljøskapende virksomhet. Pakering er ordnet på gården og overdekket under hus, tilsvarende 1 bilplass pr. leilighet.

For nåværende bebyggelse på eiendommen er det en utnyttelsesgrad på 0,64 mens det etter de nye planer vil bli en utnyttelsesgrad på 1,3.
Det har vært avholdt befaring på stedet for bygningsrådets medlemmer.
I plankontorets uttalelse av 28.02.1980 angående saken heter det bl.a.:

> "Gjeldende reguleringsplan for området er stadfestet i 1914. Eiendommen Nonnegaten 29 er der regulert til "tett-bebyggelse innen bygrensen".
>
> Prosjektet er således ikke i strid med gjeldende reguleringsplan, og plankontoret har derfor ikke vesentlige innvendinger mot prosjektet. Plankontoret vil imidlertid understreke at Trondheims vedtekter til Bygningslovens § 69 må følges når det gjelder "tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og parkering av biler, motorsykler for bebyggelsens behov."

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

20 HFT 2.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 13.10.1981	Sak nr. B 1660/81

I reguleringsplanen fra 1914 er det ikke angitt noen utnyttelsesgrad.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vil i prinsippet ikke motsette seg at den nåværende bebyggelse rives og at det oppføres ny boligbebyggelse på eiendommen, men da man mener at de foreliggende planer medfører en noe for stor utnyttelse av tomten, kan disse planer ikke godkjennes i foreliggende form.
Det vises til bygningslovens § 69, pkt. 1 og Trondheims vedtekter til § 69.
Reviderte planer hvor det er tatt hensyn til dette må sendes bygningsrådet for ny behandling.
Arkiplan A/S, A/S Byggteknikk, Bydelsutvalget, Svein Simonsen og Hjørdis Dolmen sendes gjenpart av vedtaket.

Før endelig rivingstillatelse kan gis må formannskapets samtykke innhentes i samsvar med Trondheims vedtekt til husleielovens § 41.

På bygningsrådets møte den 13/10-81 endret bygningssjefen sitt forslag til vedtak slik:

Bygningsrådet vil i prinsippet ikke motsette seg at det føres opp ny boligbebyggelse på eiendommen, men da man mener at de foreliggende planer medfører for stor utnyttelse av tomten, kan disse planer ikke godkjennes i foreliggende form.

Det vises til bygningslovens § 69, pkt. 1 og Trondheims vedtekte til § 69.
Huset må utformes slik at det faller naturlig inn i områdets bygningsmiljø.
Reviderte planer hvor det er tatt hensyn til dette må sendes bygningsrådet for ny behandling.
Arkiplan A/S, A/S Byggteknikk, Bydelsutvalget, Svein Simonsen og Hjørdis Dolmen sendes gjenpart av vedtaket.

På bygningsrådets møte den 13.10.1981 fremmet Fiskaa følgende forslag:

Da riving og nybygg på eiendommen er i strid med intensjonene om bevaring/rehabilitering i Møllenbergområdet, er bygningsrådet innstilt på å nedlegge midlertidig forbud mot riving og nybygg i inntil 2 år.

Plankontoret bes om i samråd med "byfornyingsgruppa" om å igangsette arbeid med reguleringsendring og utbedringsprogram.
Søkeren meddeles vedtaket.

Fiskaas forslag til vedtak ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer som ble avgitt for bygningssjefens nye forslag til vedtak.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Det bevitnes at protokollutskriften er riktig.
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

SvK

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegt. 29		den 21.12.82	Søk nr. B 2319/82

Søknad mottatt 1.9.82 fra Arkiplan A/S ark.kontor på vegne av A/S Byggteknikk om oppføring av flerfamiliebolig.

Saken har tidligere vært behandlet som forhåndsmelding i bygningsråd, sak B 456/8o, B 891/8o, B 1/81, B 166o/81 etter befaring med bygningsrådets medlemmer - samt som reguleringssak R 74, i bygningsrådets møte 13.4.82, med følgende vedtak fattet med lo mot 1 stemme:

Bygningsrådet godkjenner følgende program som grunnlag for bebyggelsen på eiendommen Nonnegata 29 :

1. Det føres opp ny boligbebyggelse på eiendommen.
2. Bebyggelsen skal hovedsakelig inneholde vanlige familieleiligheter.
3. Leilighetene skal gis en gunstig orientering.
4. Gårdsplassen skal disponeres til oppholdssted for beboerne, herunder lekeplass for barn.
5. Eiendommen skal gis biladkomst fra Haldens gate og parkering skal skje i kjelleretasje.
6. Høyden på bebyggelsen kan mot Haldens gate være 4 etasjer og gesimshøyden skal tilpasses nåværende gesimshøyde for nabobebyggelsen.

   Bebyggelsen skal trappes ned til 3 etasjer i kryssområdet Haldens gate/Nonnegata.

   Bebyggelsen skal videre trappes ned til 2 etasjer m/sokkel mot nåværende nabobebyggelse i Nonnegata.
7. Utnyttelsesgraden for eiendommen skal ikke overstige U = 1.1."

Hovedkonsept for det nå anmeldte hus er i oppbygging likt forprosjekt for ovennevnte reguleringsbehandling, og vil som masseoppbygning på en interesant måte ivareta den loo° vinkelendring mellom Haldens gt. og Nonnegt.
Ved detaljbearbeidelse er det innarbeidet rullestolsheis, samtidig som en ved omlegning av adkomstforhold har innarbeidet er ekstra mindre leilighet på 1. etasjes plan.
Likeså er detåpnet adgang til volumer oppunder tak, for utvidelse av to stk. leiligheter.
Leilighetstallet er dermed øket fra 11 til 12, og utnyttelses graden fra 1,1 til 1,18, med bibehold av kiosk/liten forretning i sokkel mot Nonnegt.
Disse endringer er på en dyktig måte gjort innenfor det opprinnelige volum.
Kjellerareal og parkering i sokkel har kun innvendig heis-adkomst, men kan ellers nåes fra gårdsrom.
De fleste rom er dimensjonert som romslig at en med mindre interne justeringer av arealer og dørplasseringer kan oppnå rimelige forhold for rullestol i alle leiligheter.

Huset skal utvendig kles med tegl, og takene skal tekkes med takstein.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Etter bygningskontrollens vurdering må balkongbrystningene utføres som fasaden forøvrig, og i liv med denne, slik at de blir med i volumoppbyggingen.
Videre må den noe påtrengende gavl/kilspiss som blir opp mot 4 etasjes fløy mot Haldens gt. dempes ved at taket trekkes frem.
Da bygningsmiljøet i strøket er puus/glatte flater, må en tilsvarende overflatebehandle tegl.
Huset skal oppføres som branntrygg bygning med trapperom og leiligheter som egne branneller.
Det er søppelsjakt i trapperom og piper i de fleste leiligheter.
Saken er sendt brannsjefskontoret.

Saken har vært oversendt plankontoret som har vurdert prosjektet mot bygningssrådets vedtak av 13.5.82, og i brev av 16.11.82 skriver:

Det innsendte prosjekt tilfredstiller stort sett det program som ble vedtatt. Plankontoret vil imidlertid uttale følgende til det innsendte prosjektet:

- pkt. 4 sier at gårdsplassen skal disponeres til oppholdssted, mens innsendte tegninger viser også to biloppstillingsplasser. Plankontoret har forstått bygningsrådets program slik at hele gårdsplassen skal nyttes til oppholdsplass og at parkering skal skje i kjeller/sokkeletasje (jfr. pkt. 5 i programmet).

- Det vedtatte programmet, som ble utarbeidet på grunnlag av innsendt forprosjekt, har satt en utnyttelsesgrad på U=1.1 som maksimal utnyttelse av eiendommen.
I dette allerede fra før tett utbyggete og bebodde område, er derfor plankontoret for sin del ikke villig til å anbefale en øket utnyttelse av tomten når dette også medfører øket leilighetstall.

Konklusjon:

Plankontoret anbefaler at nybygget på Nonnegata 29 bygges med det leilighetsantall som vedtatt i bygningsrådets møte 13.4.82 - nemlig 11 leiligheter.
Plankontoret har for sin del ingen merknader til at loftsareal utnyttes til boligareal slik som vist på innsendt prosjekt.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Det foreligger også søknad om å rive de nåværende bygninger på tomta.

Forslag til vedtak.

Ad. Situasjonsplanen

Det gis rivingstillatelse for de påstående bygninger, for klargjøring av tomt, under forutsetning av Formannskapets godkjennelse i overenstemmelse med husleieloven.
Saken fremsendes gjennom Boligformidlingsnemnda.
Når eventuell godkjennelse foreligger skal offentlige myndigheter varsles for plugging av ledninger.
Rivningsmassene skal kjøres til godkjent fyllplass.
Da fasadene har detaljer som kan komme rehabilitering av andre bygninger til gode, skal disse tas vare på eller interesserte gis adgang til dette før rivingsarbeidet igangsettes.
Når tomten er klargjort ansees den byggeklar for 11 stk. leiligheter samt en kiosk, med 10 biloppstillingsplasser på sokkelplan.
Før byggetillatelse utferdiges skal det:

1. Innbetales til Trondheim kommune et frikjøpsbeløp for 7 stk. manglende biloppstillingsplasser - kfr. T.heims vedtekt til bygningslovens § 69 B 1 og 6. Fortiden utgjør beløpet kr. 40.000.- pr. plass.
2. Innbetales tilknytningsavgift for vann og kloakk samt gebyrer til T.heim kommune etter gjeldende satser.

Ad. Byggemeldingen

Søknaden godkjennes i prinsipp.
Reviderte tegninger som viser utnyttelsen med 11 stk. leiligheter, skal innsendes bygningskontrollen for godkjenning.
Likeså skal fasadeutforming avklares med bygningskontrollen, i overenstemmelse med hva som er anført i saksfremstillingen
Pålegg fra brannsjefskontoret skal tas til følge.
Det henvises til gjeldende byggeforskrifter, og spesielt til kap. 26:3 og 31:34.
Statiske beregninger skal innsendes bygningskontrollen i to eksemplarer.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til og utstikking rekvireres samme sted.

Administrasjonens forslag vedtatt mot 1 stemme.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

14

SvK

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegt. 29		den 5.7.83	Sak nr. B 12o4/83

Søknad mottatt 28.4.83 fra Arkiplan A/S på vegne av A/S Byggteknikk om rivning av bakgårdsbebyggelse.

Bakgården med tomt er forrige sak - B 12o3/83 - fradelt nr. 27 og tillagt nr. 29.
Saken må videre sees i sammenheng med neste sak - B 12o5/83 - om fornyet søknad om byggetillatelse for Nonnegt. 29.

Gården er ifølge oversendt tilstandsrapport i meget dårlig forfatning.
Gården inneholder 4 småleiligheter, hvorav en brukes som lager av rørleggermateriell.
Leilighetene blir fraflyttet med det første.

Forslag til vedtak.

Bygningsrådet godkjenner søknad om rivning.
Før rivningstillatelse utferdiges skal søknaden være godkjent av Formannskapet i overenstemmelse med husleielovens § 41.
Saken fremsendes gjennom boligformidlingsnemnda.
Tekn.avd og Trondheim E-verk skal varsles for plugging av ledninger.
Rivningsmassen skal kjøres til godkjent fyllplass.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet igangsettes.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

15 SvK

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegt. 29		den 5.7.83	Sak nr. B 12o5/83

Søknad mottatt 28.4.83 fra Arkiplan A/s Arkitektkontor om fornyet søknad om byggetillatelse.

Saken må sees i sammenheng med de to foregående saker - B 12o3/83 - om utvidelse av eiendommen med parsell av naboeiendom og - B 12o4/83 om rivning av bakgårdsbebyggelse på denne parsell.

I møte 21.2.82 fattet bygningsrådet følgende vedtak i sak B 2319/82:

Ad. Situasjonsplanen

Det gis rivingstillatelse for de påstående bygninger, for klargjøring av tomt, under forutsetning av Formannskapets godkjennelse i overenstemmelse med husleieloven. Saken fremsendes gjennom Boligformidlingsnemnda. Når eventuell godkjennelse foreligger skal offentlige myndigheter varsles for plugging av ledninger. Rivningsmassene skal kjøres til godkjent fyllplass. Da fasadene har detaljer som kan komme rehabilitering av andre bygninger til gode, skal disse tas vare på eller interesserte gis adgang til dette før rivingsarbeidet igangsettes. Når tomten er klargjort ansees den byggeklar for 11 stk. leiligheter samt en kiosk, med 1o biloppstillingsplasser på sokkelplan. Før byggetillatelse utferdiges skal det:

1. Innbetales til Trondheim kommune et frikjøpsbeløp for 7 stk. manglende biloppstillingsplasser - kfr. T.heims vedtekt til bygningslovens § 69 B 1 og 6. Fortiden utgjør beløpet kr. 4o.ooo.- pr. plass.
2. Innbetales tilknytningsavgift for vann og kloakk samt gebyrer til T.heim kommune etter gjeldende satser.

Ad. Byggemeldingen

Søknaden godkjennes i prinsipp. Reviderte tegninger som viser utnyttelsen med 11 stk. leiligheter, skal innsendes bygningskontrollen for godkjenning. Likeså skal fasadeutforming avklares med bygningskontrollen, i overenstemmelse med hva som er anført i saksfremstillingen. Pålegg fra brannsjefskontoret skal tas til følge. Det henvises til gjeldende byggeforskrifter, og spesielt til kap. 26:3 og 31:34. Statiske beregninger skal innsendes bygningskontrollen i to eksemplarer. Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til og utstikking rekvireres samme sted.

Administrasjonens forslag vedtatt mot 1 stemme.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

16

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr. B 12o5/83

Søker skriver:

Søknad om byggetillatelse for nybygg med 12 leiligheter og 12 bilplasser på Nonnegt. 29 ble innsendt 270882.
I Bygningsrådets vedtak av 211282 er antallet leiligheter redusert fra 12 til 11 ut fra betraktninger om utnyttingsgrad, samtidig som det forlanges et frikjøpsbeløp for 7 stk. gjesteparkeringsplasser.

Ved at det nå søkes tillagt en parsell av nabotomta på ca.210 m² vil det på egen tomt både kunne innpasses 18 bilplasser og lekeplass for barn.

$$U = \frac{\text{Brutto golvareal } 1302\ m^2}{\text{Brutto tomteareal } 1305\ m^2} = 1{,}0$$

På denne bakgrunn søkes det på vegne av A/S Byggteknikk om byggetillatelse for prosjekt med 12 leiligheter i samsvar med tegninger datert 270882.

Saken har vært sendt plankontoret som i brev av 8.6.82 skriver:

1. Søknad om fradeling.

   ./. Plankontoret har utarbeidet et saksfremlegg for bygningsrådet hva avgår fradeling av en parsell av eiendommen Nonnegata 27 som tillegg til Nonnegata 29. Plankontoret mener at denne fradelingssøknaden bør behandles sammen med rivingssøknad og ny søknad om byggetillatelse.

2. Rivingstillatelse for boligård og

3. Byggetillatelse for nybygg.

   Plankontoret har vurdert det innsendte prosjekt fra A/S Byggteknikk datert 28.04.83, og vil gi følgende uttalelse:

Parkering:

Plankontoret er av den mening at det beste for prosjektet ville vært en løsning med all parkering samlet i kjeller/sokkel etasje(r). Dette har plankontoret også muntlig fremført for byggherren, under henvisning til bygningsrådets vedtak av 13.04.82, pkt. 5:

"Eiendommen skal gis biladkomst fra Haldens gate og parkering skal skje i kjeller-etasje".

Byggherren opprettholder imidlertid sitt forslag om å anlegge parkeringsplasser på markplan i bakgården, istedenfor å anlegge parkering i to kjellerplan under bygget. Løsningen med to plan er praktisk og teknisk mulig, men byggherren hevder, forsåvidt med rette, at dette blir en kostbarere løsning enn den innsendte.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Lekeplass:

Under tvil kan plankontoret gå med på den foreslåtte løsning idet riving av bakgårdbebyggelsen i nr. 29 for lekeplass formål til erstatning for tapte leke-muligheter ved bakkeparkering er en brukbar løsning både for nygygget og for strøket/kvartalet som helhet. Plankontoret vil understreke at det frilagte leke-areal som fremstår på grunn av riving av den meget dårlige bakgårdsbebyggelsen også må kunne nyttes av øvrige barn/beboere i strøket. Nettopp dette hjørnet av kvartalet er nå svært tett bebygget, f.eks. har boligbygget Båhusgate 7A idag ikke noe uteareal, og både Nonnegata 25 og 27 har helt minimale utearealer. Det kan derfor være aktuelt på et senere tidspunkt å regulere inn et større felles lekeplassområde inne i dette kvartalet, men Plankontoret vil ikke anbefale at dette forsinker det fremlagte byggeprosjektet.

Antall leiligheter:

Byggherren søker om byggetillatelse for et nybygg med 12 leiligheter, mens 11 var godkjent ved bygningsrådets vedtak av 21.12.83. Da riving av bakgårdsbygningen i Nonnegata 27 medfører at iallfall en bebodd leilighet forsvinner, kan plankontoret gå med på at det godkjennes et prosjekt med 12 leiligheter på eiendommen Nonnegata 29.

Bygningskontrollen vil bemerke at rivningstillatelse for opprinnelig bebyggelse på nr. 29 ble gitt 10.3.83, etter vedtak i formannskapet 3.3.83 i overenstemmelse med husleie-lovens § 41.
Rivningen har funnet sted.
Det er ikke noen endring i de opprinnelige planer som dannet grunnlag for tidligere vedtak, bortsett fra den endrede sokkelplan - med den nye parsell tillagt og utvidet mark-parkering som samlet gir 18 biloppstillingsplasser.

Forslag til endret vedtak i sak B 2319/82.

Ad- Situasjonsplanen

Tomten ansees byggeklar for 12 stk. leiligheter samt en kiosk, med 18 biloppstillingsplasser - dels i sokkel og dels som markparkering.
Før byggetillatelse utferdiges skal tilknytningsavgift for vann og kloakk samt gebyrer være innbetalt Trondheim kommune.

Ad- Byggemeldingen

Bygningsrådet godkjenner søknad som omsøkt.
Fasadeutforming skal avklares med bygningskontrollen, i overenstemmelse med hva som er anført i saksfremstilling.
Pålegg fra brannsjefskontoret skal tas til følge.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 89 000

18

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr. B 12o5/83

Det henvises til gjeldende byggeforskrifter, og spesielt kap. 26:3 og 31:34.
Statiske beregninger skal innsendes bygningskontrollen i to eksemplarer.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningskontrollen før arbeidet tar til og utstikking rekvireres samme sted.

INNSTILLINGEN VEDTATT

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Arkiplan A/S
Kjøpmannsgt. 8
7ooo Trondheim

SvK/BL 4-1o-83

NONNEGATEN 29

Reviderte tegninger mottatt 3o.9.83 godkjennes.
Ett stemplet sett følger i retur.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Stie von Krogh

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

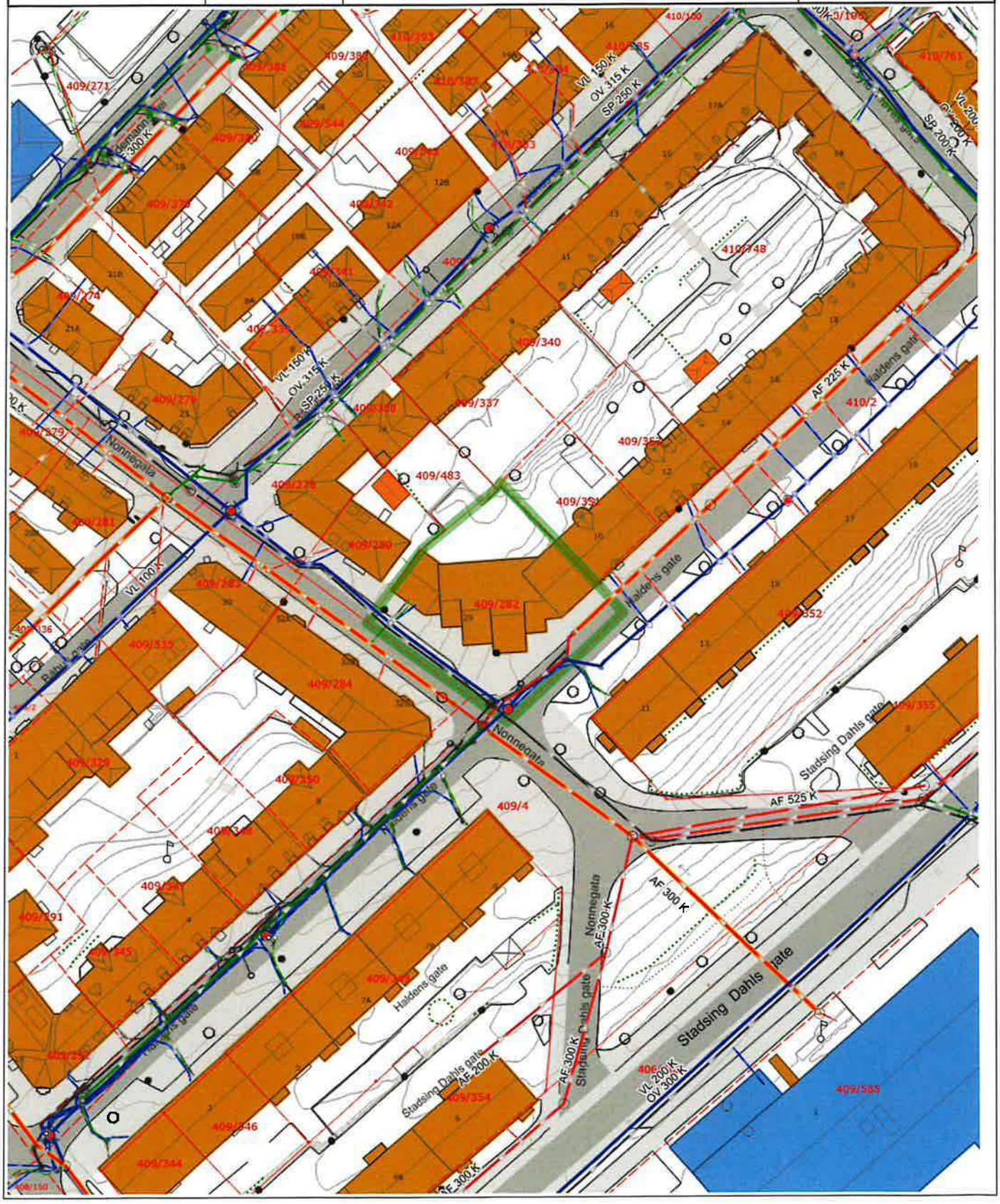
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

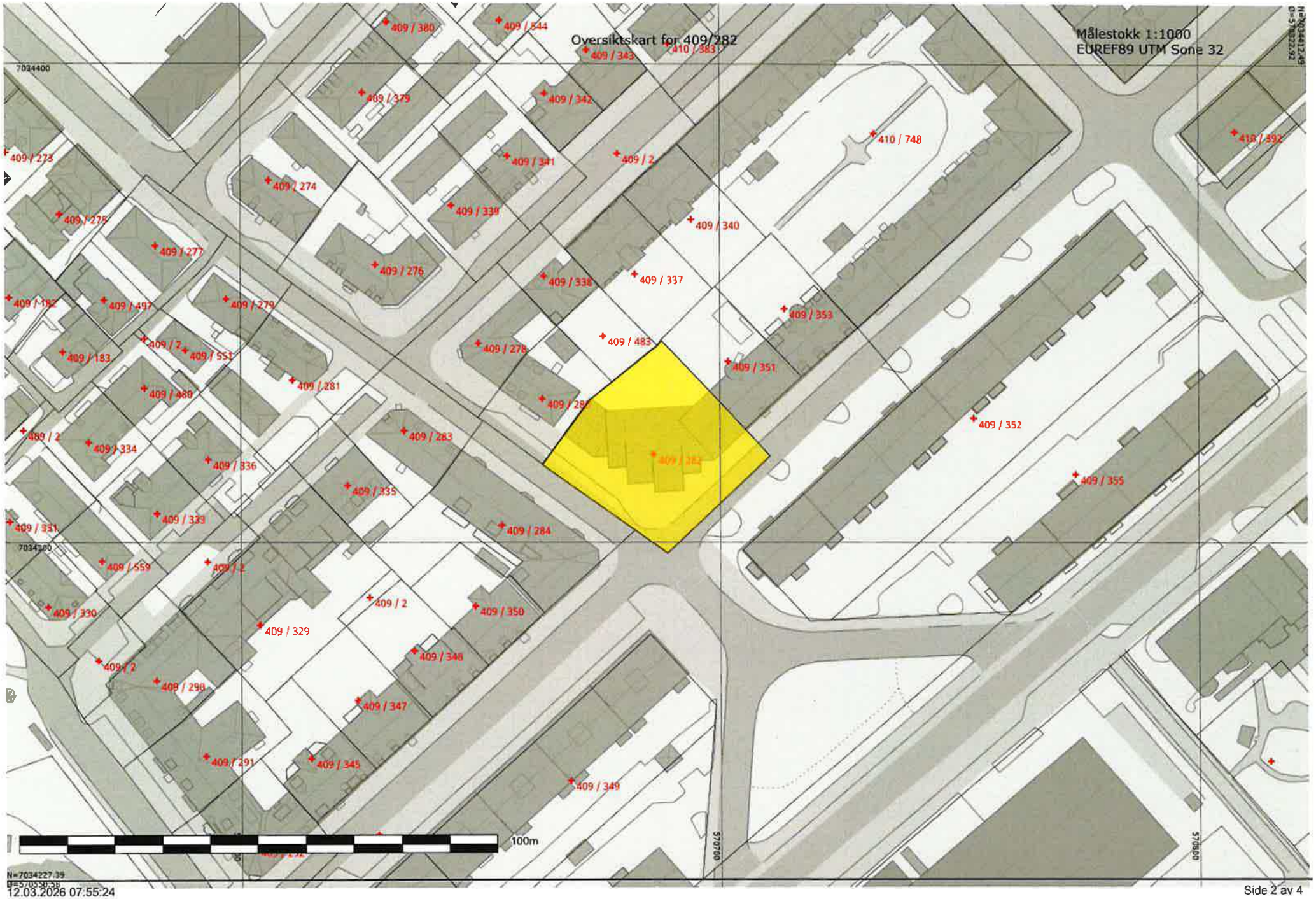
Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Nonnegata 29 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

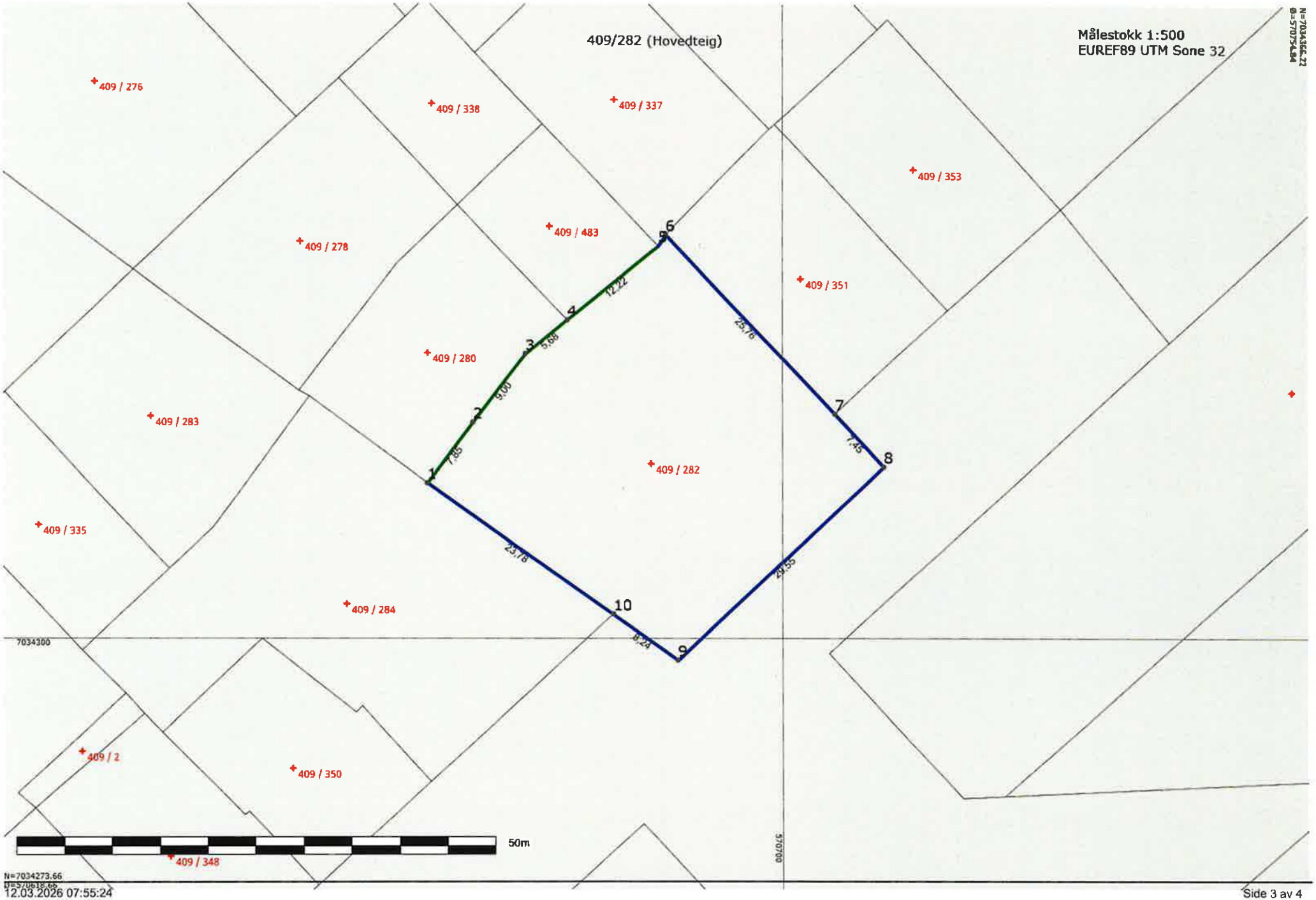
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 409/282
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7034400
7034300
570700
570800
100m
N=7034227.39
E=570530.58
12.03.2026 07:55:24


409/282 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7034366.22
Ø=570754.94
409 / 276
409 / 338
409 / 337
409 / 353
409 / 483
409 / 278
409 / 351
409 / 280
409 / 283
409 / 282
409 / 335
409 / 284
409 / 2
409 / 350
409 / 348
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
7,85
9,00
5,88
12,22
25,76
7,45
29,55
8,24
23,78
7034300
570700
50m
N=7034273.66
Ø=570618.66
12.03.2026 07:55:24

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Nonnegata 29 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

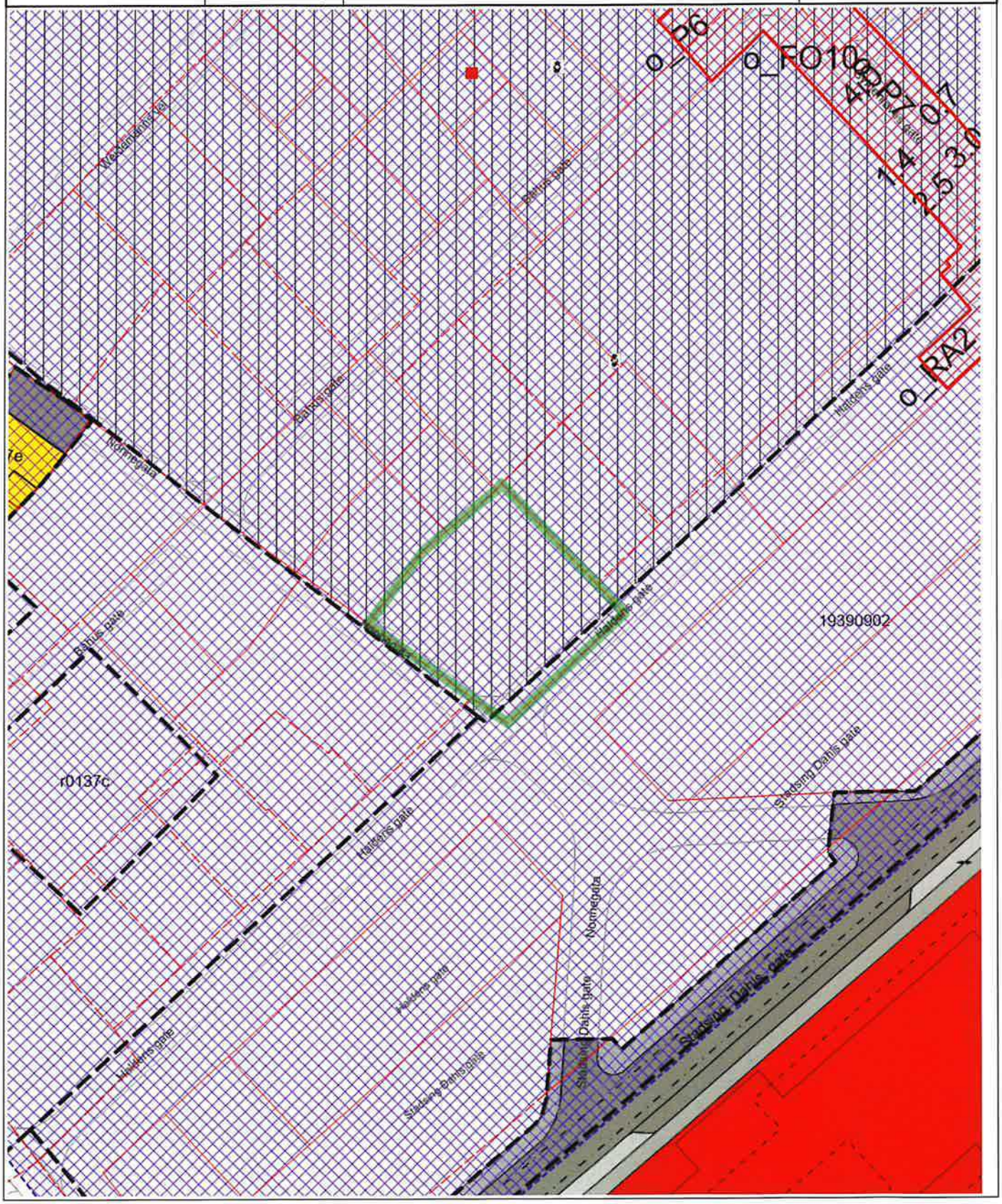
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Nonnegata 29 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

Midlertidig forbud mot tiltak

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert kjørefelt

Bevaring av bygninger og anlegg

Bolig

Offentlig bygg - undervisning

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

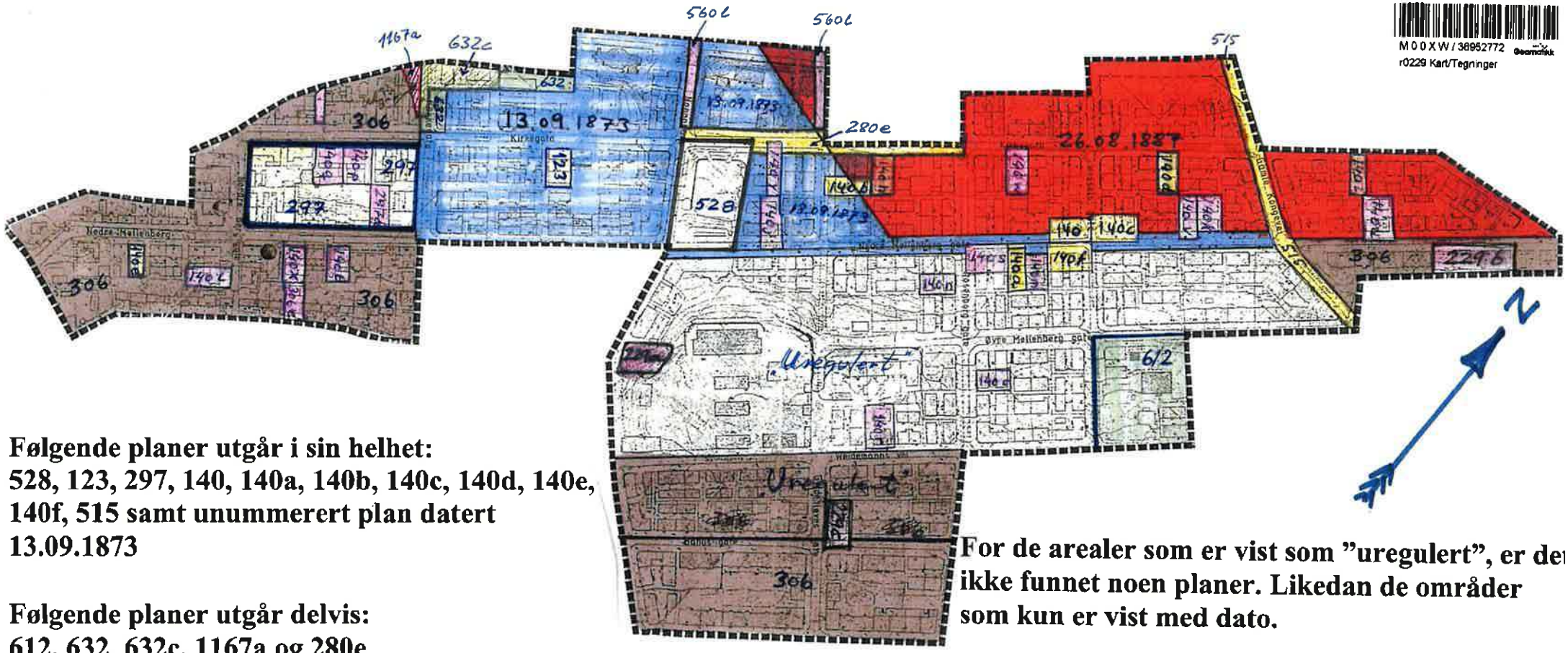
Park

Plan 229, stadfestet 01.09.1986

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

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.

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.

R229-1
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.

K229
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.

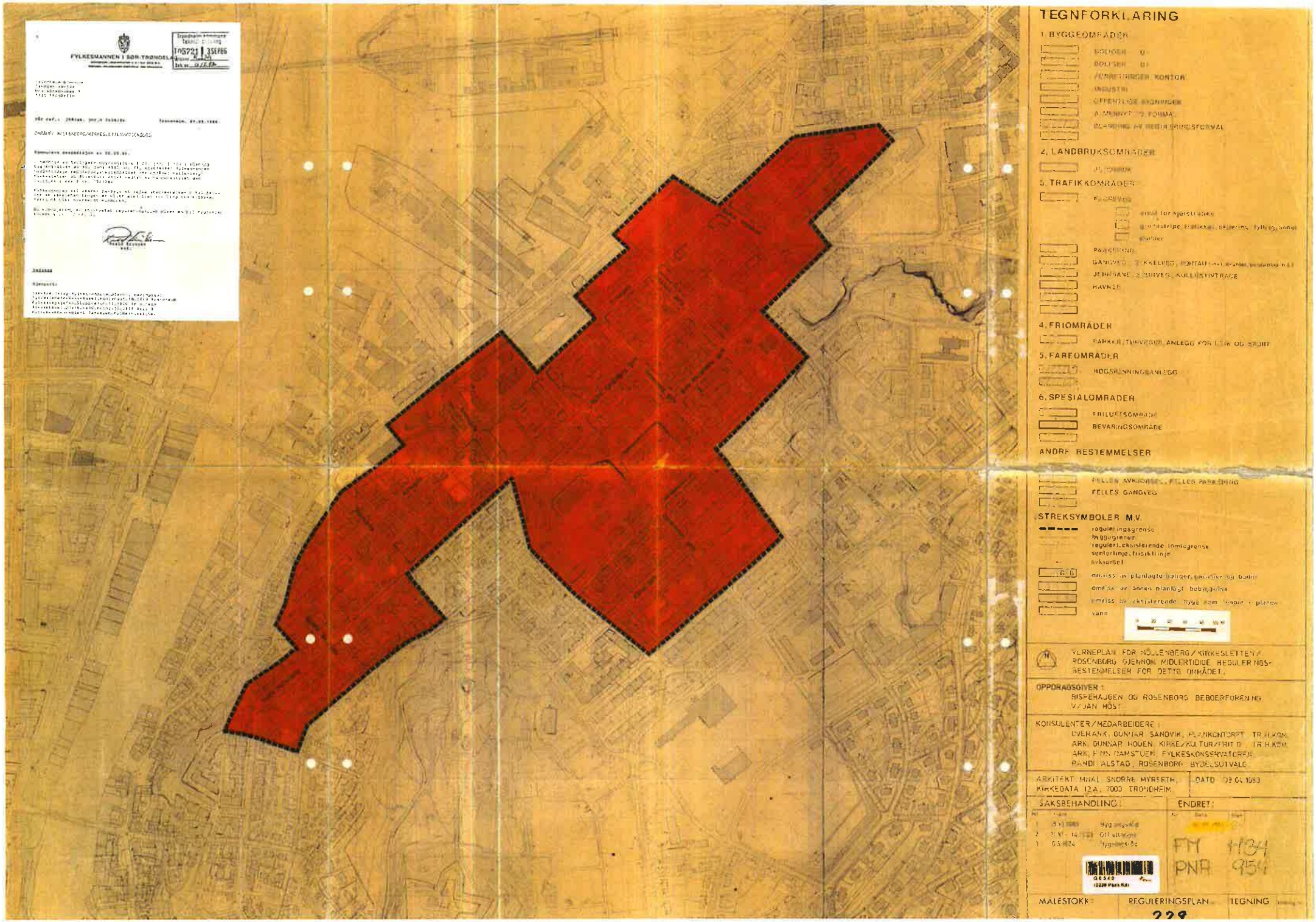
11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

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

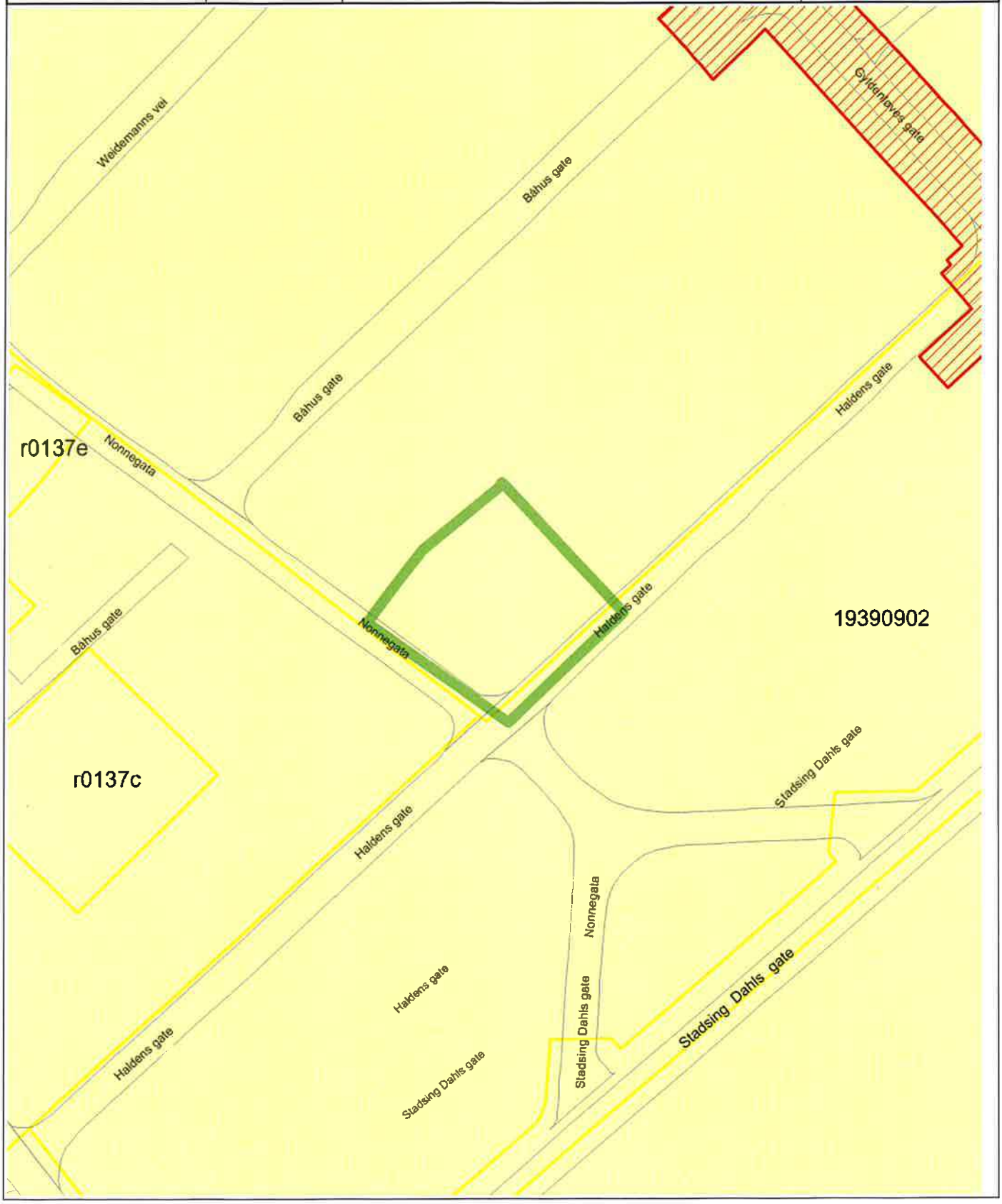

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
KONTOR
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
SENTRUMSFORMÅL
BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
PARKERING
GANGVEG
JERNBANE
HAVNE
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
HOGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER
FELLES PARKERING
FELLES GANGVEG
STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense
senterlinje, frisiktlinje
VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG. GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET.
OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HØST
KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG
ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH, KIRKEGATA 12A, 7000 TRONDHEIM
DATO 03.04.1983
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MALESTOKK:
REGULERINGSPLAN
TEGNING
229

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Nonnegata 29 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

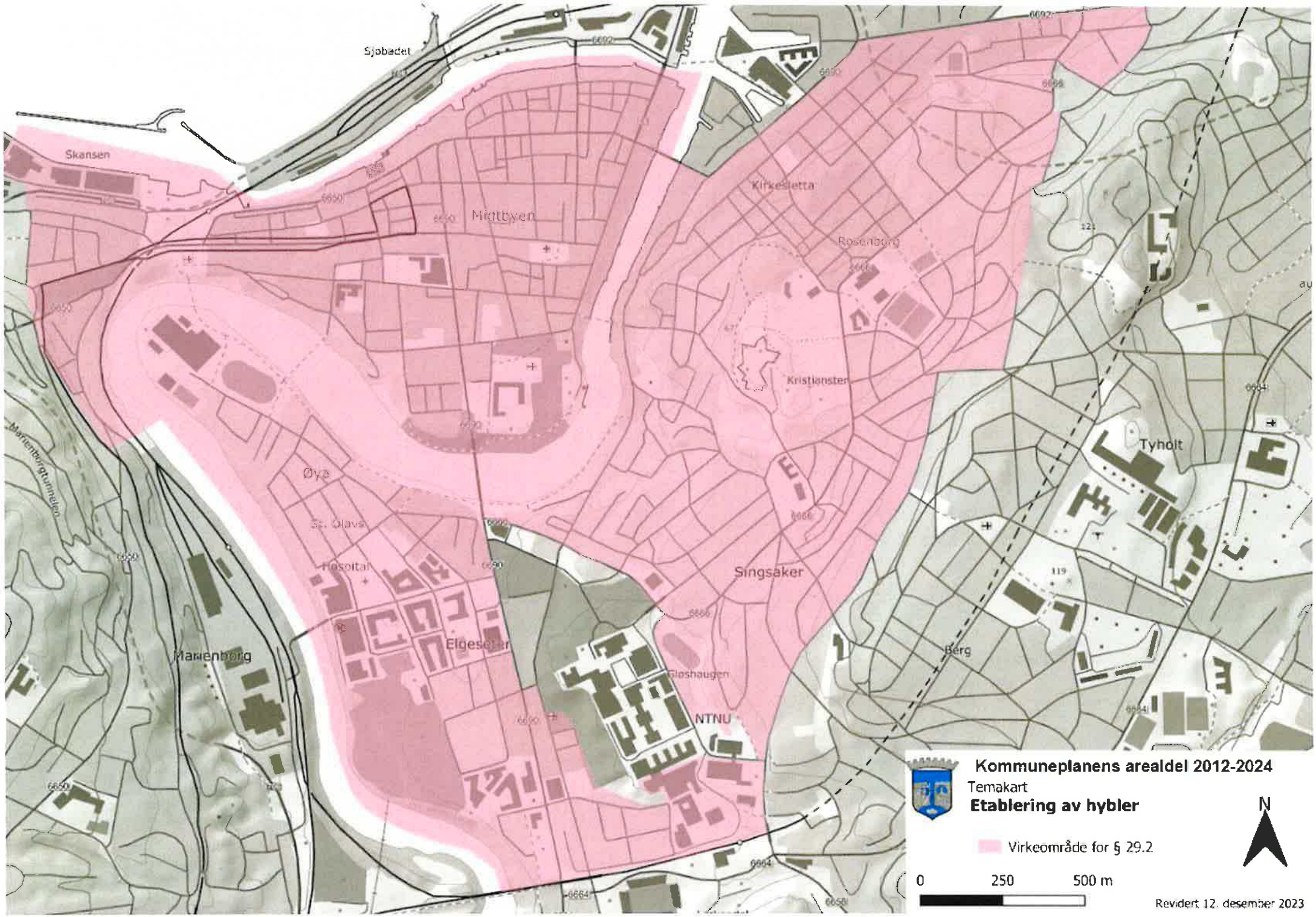
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

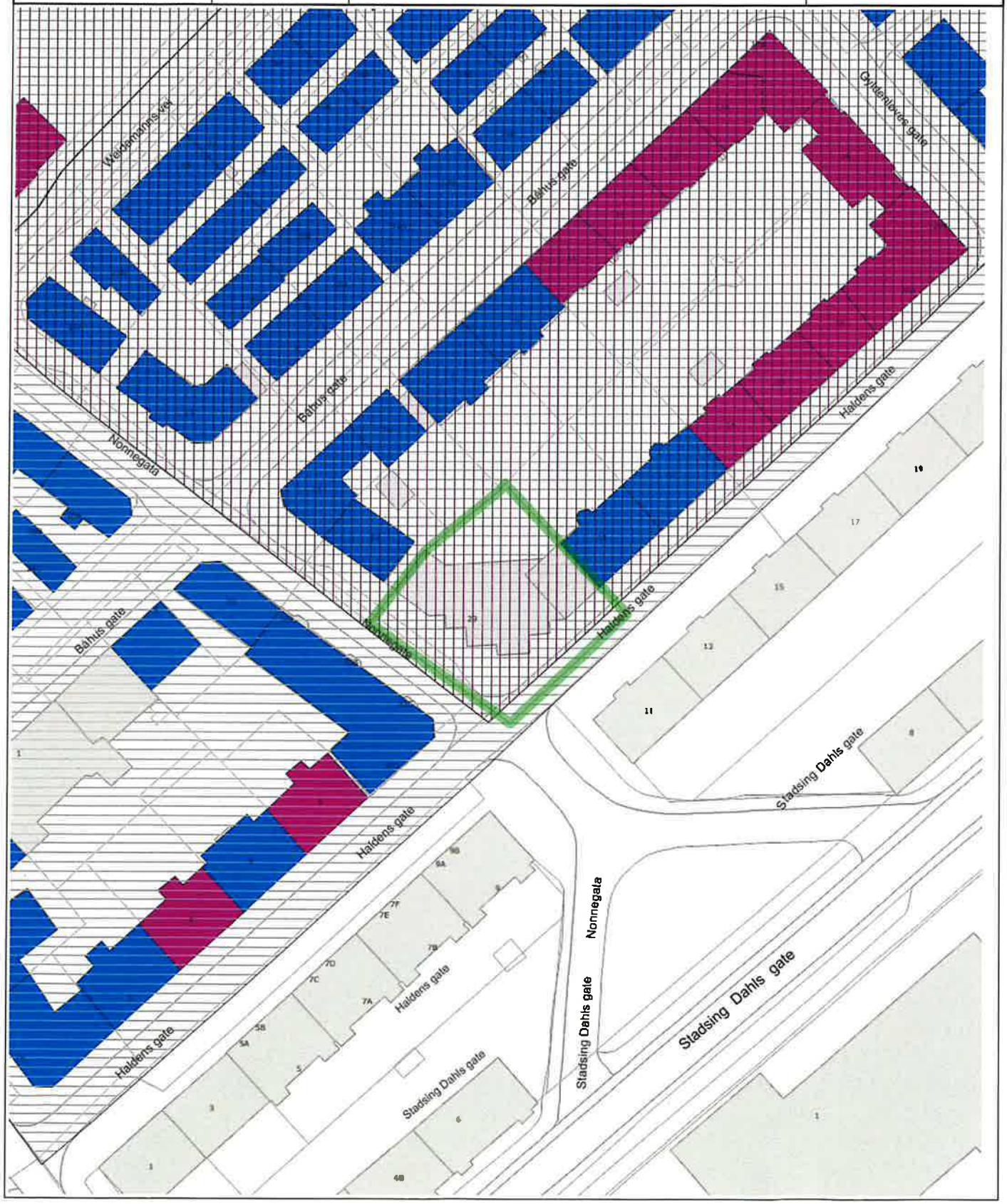

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsaker
Elgeseter
Gløshaugen
NTNU
Berg
Marienborg
Marienborgtunnelen
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 282	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Nonnegata 29 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde 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
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone kulturmiljø i KPA
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Freda bygning
- Freda kulturminner
- Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

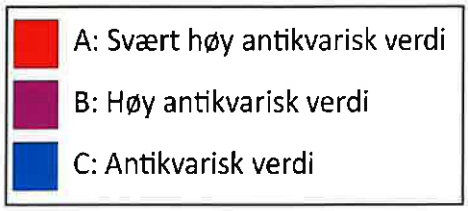
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

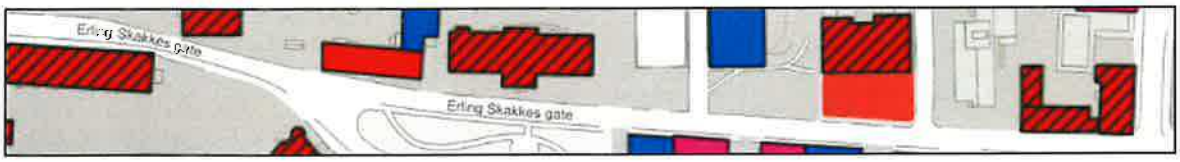
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

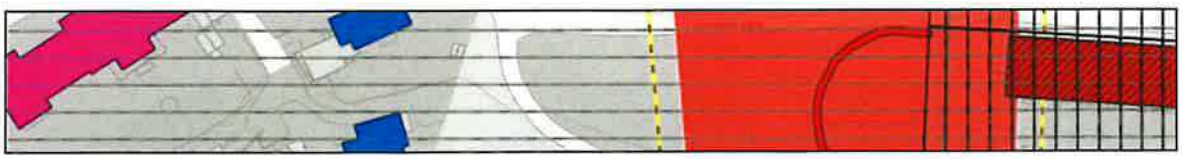
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet "Freda kulturminner".

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

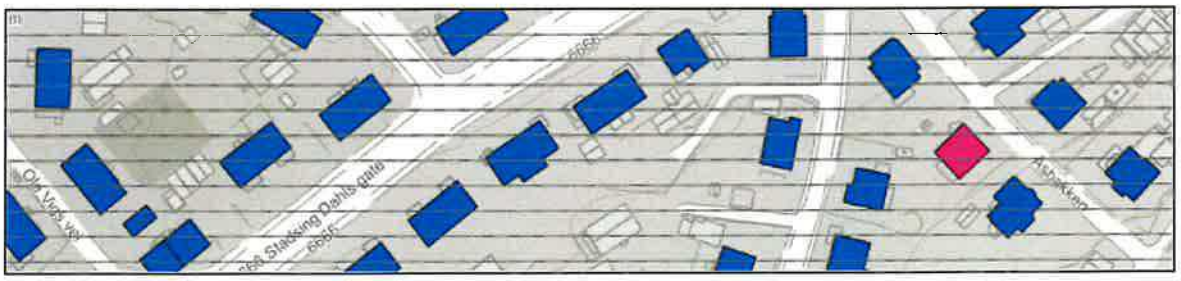
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og "popup" med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/12108/107
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 07:35

REGISTRERT
03. 07. 91

E R K L Æ R I N G

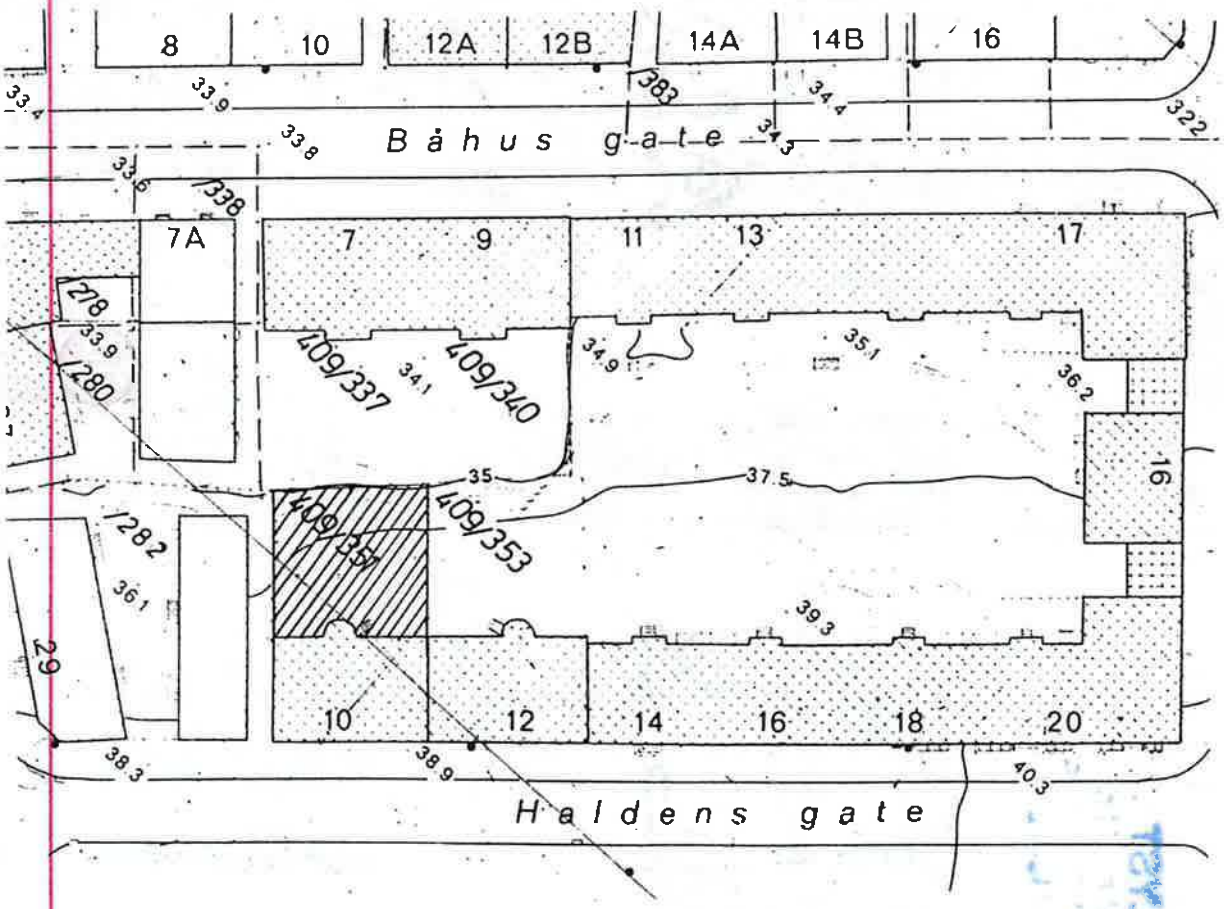
12108

Undertegnede eier av Haldensgt. 10, gnr. 409, bnr. 351, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartalet bestående av følgende eiendommer:

Haldensgt. 10	gnr. 409, bnr. 351
Haldensgt. 12	gnr. 409, bnr. 353
Nonnegt. 29	gnr. 409, bnr. 282
Nonnegt. 27	gnr. 409, bnr. 280
Nonnegt. 25	gnr. 409, bnr. 278
Båhusgt. 7A	gnr. 409, bnr. 338
Båhusgt. 7	gnr. 409, bnr. 337
Båhusgt. 9	gnr. 409, bnr. 340

gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 409, bnr. 351, som er skravert med enkel skravur på inntegnede kartutsnitt.



Doknr: 12108 Tinglyst: 03.07.1991 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GA0T868/TXTPBOB2

2. Eierne av de øvrige eiendommer i kvartalet bestående av følgende eiendommer:

Haldensgt. 12	gnr. 409, bnr. 353
Nonnegt. 29	gnr. 409, bnr. 282
Nonnegt. 27	gnr. 409, bnr. 280
Nonnegt. 25	gnr. 409, bnr. 278
Båhusgt. 7A	gnr. 409, bnr. 338
Båhusgt. 7	gnr. 409, bnr. 337
Båhusgt. 9	gnr. 409, bnr. 340

gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag over Haldensgt. 10, gnr. 409, bnr. 351, i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Den del av gårdsrommet som skal utbedres på Haldensgt. 10, gnr. 409, bnr. 351, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av Haldensgt. 10, gnr. 409, bnr. 351, godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartalet.

   Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på Haldensgt. 10,gnr. 409, bnr. 351, og kan bare slettes av Trondheim kommune/Plankontorets bolig- og byfornyelsesseksjon.

A-BYGG EIENDOM AS
V/ARNOLD GODHAVN

Arnold Godhavn
.....
Som eier av Haldensgt. 10
gnr. 409, bnr. 351
(underskrift)

.....
Eiers navn med store bokst.
Personnr: 121237 [redacted]
Adresse: Postboks 4416, 7002 Trondheim
, / 19

Jeg/Vi som er myndig og bosatt i Norge, bekrefter at den underskrivende eier, som er over 18 år, har underskrevet/-vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
(Bekreftelse av to myndige personer eller advokat m.fl. i hht. tinglysingsforskr. § 3, jfr. tinglysingsloven § 17).

Torleif Håheim
.....
(underskrift)

TORLEIF HÅHEIM
.....
(store bokstaver)

Trondheim, 13/6 1991

Sissel Qvenild
.....
(underskrift)

SISSEL QVENILD
.....
(store bokstaver)

Trondheim, 13/6 1991

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok. avgift betalt
Merknad eller lign.

GA0T868/TXTPBOB2

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling 1. 2a /991
S. Bakken

PANTEBOK FOR TRONDHEIM BY,
NR. 39 – FOL. 43B-44B NR. 39

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 25. APRIL 1900
TINGLYST 1. MAI 1900

(Fol. 43b) «St. 28 kr. 39. Skjøde.
Undertegnede enkefru Margrethe Müller sælger, skjøder og overdrager herved til snedker Ole Følling og kontorist B. Schei en under min gaard «Bakke» hørende tomt, der ifølge maa=(fol. 44a)lebrev af 21 septbr. 1898 har et areal af 663,50 m^2, hvortil kommer gadegrund med 431,80 m^2, og er givet matr. nr. 29 Nonnegaden.
Kjøbesummen, der er kr. 3317,50 – tre tusinde tre hundrede og sytten – kroner, femti øre, er betalt kontant.
Gadegrundene mod syd (Nonnegaden) og mod øst saavidt grunden rækker er overdraget kjøberne med forpligtelse til uden godtgjørelse at overlade samme til byen, naar denne overtager de vedkommende gaders oparbeidelse. Indtil saa sker skal eierne af nærværende grunde holde gadegrundene aabne og skikkede for almindelig færdsel og maa ikke indhegne dem.
Kjøberne er berettiget til fra sin byggegrund at føre afstikker ned i den kloakkumme, som ligger i den nærmest Weidemannsvei og paralelt med denne gaaende regulerede gade og lige ved den hjørnetomt, som begrændses af Nonnegaden i syd og heromhandlede regulerede gade i vest. Dette maa dog gjøres paa saadan maade, at kummen eller det derfra førende kloakrør derved ingen skade lider. Denne ret vedvarer imidlertid kun saalænge, indtil kloakledning af byen maatte blive anlagt i Nonnegaden eller i gaden øst for grunden, og «Bakke» gaards eier er ikke af hensyn til saadan afstikker forpligtet til at holde kummen med ledninger fra samme aaben længere end dette af andre grunde maatte være paakrævet.
Mod Bakke gaard pligter kjøberne at holde grunden indhegnet.
I henhold hertil skal den nævnte grund med fuld eiendomsret tilhøre snedker Ole Følling og kontorist B. Schei, idet jeg bliver deres hjemmel efter loven.

Trondhjem den 25 april 1900.
Margrethe Müller
Som lagværge.
Olaf Melbye.

Til vitterlighed:
Elise Müller.
Sverre Samdahl.

(Fol. 44b) Nærværende skjøde vedtages af os som kjøber i alle dele.
d. u. s.

Til vitterlighed:».
https://media.digitalarkivet.no/view/20264/46

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nonnegata 29, 7014 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 282, Snr. 6, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260065

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: Georg.hoin@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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