PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NYGATA 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapportt

Plantegning

Seksjonstegning og byggetegning

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251277

Selger 1 navn
Brit Brodal

Gateadresse
Nygata 6

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lena Marie Winther Brodal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251277

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251277

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251277

Tilleggskommentar

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: 114251277

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Brodal	9fab7fd79ff5e1a33987e3e50d5ebee808fc24bf	08.01.2026 14:33:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251277

- 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

Nygata 6
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1900
BRA:	88 m^2
BRA-i:	83 m^2
Rapportdato:	10.2.2026 (Gyldig til 10.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	4	0	0

Kjartan Korshavn
Takst-Forum Trøndelag AS
kk@tft.no
416 05 438
Nygata 6
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39504

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje, spesielt på vinduer/ terrassedører mot vest, sprekk i glass og dører som tar i karm ved åpning/ lukking.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ stedvis flatt gulv i dusjsone.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. svellinger/ slitasje på baderomsinnredningen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger ifbm. ombygging fra næringslokaler til leiligheter og er datert 03.07.2012.
Bod ved stue og garderobe på soverom er fjernet/ ikke bygd iht. tegninger i byggesak. Bod på soverom er større enn tegninger i byggesak. Dagens bodareal er omdisponert og er tilnærmet likt som på tegninger i byggesak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.2.2026

Rapportdato
10.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Lena Marie Winther Brodal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:

Telefon: **416 05 438**
Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Byggmester

Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nygata 6, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	408	Bruksnr:	16	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0201		

Byggeår: **1900** - Ombygging fra næringslokaler til leiligheter ble sluttført i 2015.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet etablert i 2. etasje i en eldre trebrygge som ble ombygd til leiligheter i 2014. Hovedkonstruksjoner oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 2+1 lags glass og terrassedører med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

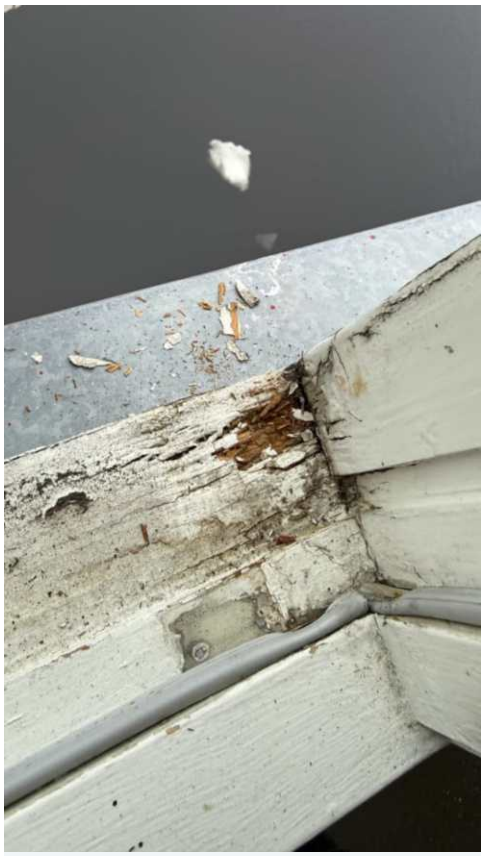
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**88**	**83** Romfordeling: Entré, bad, stue/ kjøkken, gang, 2 soverom og bod.	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**88**	**83**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Det er påvist en bod med adkomst via fellesareal i samme etasje på 5m² som er inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Eksempelbilde av råteskade i karm.



Beskrivelse	
Vinduer med 2+1-lags glass. Malte innerdører og ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og terrassedør mot øst har datostemplinger fra 2013. Ukjent årstall på vinduer og terrassedør mot nidelva i vest, men er trolig fra rehabilitering i ca. 1991. Disse har nådd over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Vinduer/ terrassedører bærer generelt preg av alder og slitasje, spesielt på fasade mot nidelva i vest. Det ble registrert noe råteskader i enkelte karmer, sprekk i glass og stedvis malingsavflass.
Enkelte dører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon.
TG-2 er satt pga. alder og slitasje, spesielt på vinduer/ terrassedører mot vest, sprekk i glass og dører som tar i karm ved åpning/ lukking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftinger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.
Justering av dører som tar i karm ved åpning/ lukking anbefales.

Eksempelbilde av slitasjegrad.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt opp mot ca. 30mm.
TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe bevegelse/ nedbøyning over tid og/ eller unøyaktig utførelse.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er kontrollert mot tegninger ifbm. ombygging fra næringslokaler til leiligheter og er datert 03.07.2012.
Bod ved stue og garderobe på soverom er fjernet/ ikke bygd iht. tegninger i byggesak. Bod på soverom er større enn tegninger i byggesak. Dagens bodareal er omdisponert og er tilnærmet likt som på tegninger i byggesak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest for ombygging av næringslokaler til leiligheter og tilhørende uteareal datert 21.12.2015.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Ved stikkprøvemålinger av takhøyder på tilfeldige valgte plasser ble disse målt til ca. 2,0m, 2,13m og 2,05m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er vurdert til å være fra ombyggingsåret 2014/2015.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er vurdert til å være fra ombyggingsåret 2014/2015.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer.
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Leiligheten selges med fullmakt, det er derfor ukjent om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget etter ombygging til leiligheter i 2014/2015.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det ble fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg med arbeidsbeskrivelse "Anbud." datert 27.03.2014. Denne tolkes å gjelde for hele anlegget ved ombygging til leiligheter. På bakgrunn av manglende tilgjengelig historikk kan det ikke med sikkerhet fastslås om samsvarserklæring foreligger for alle deler av anlegget.

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

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det ble registrert løs stikkontakt på bad som bør utbedres. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert forøvrig.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod med adkomst via fellesareal

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsaggregat er trolig fra ombyggingsåret 2014/2015.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad fremstår fra ombyggingsåret 2014/2015. Det er ukjent om det er foretatt arbeider etter dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 3,5cm fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Vannsikkereheten vurderes derfor å være ivaretatt. Det bemerkes stedvis flate parti i nedsenket dusjsone, slik at vannansamlinger ved dusjing er påregnelig.
TG-2 er satt pga. fallforhold/ stedvis flatt gulv i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Svabring etter dusjing er påregnelig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim.
Ingen synlige avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det ble registrert svellinger og kosmetiske "sår" på baderomsinnredningen.
TG-2 er satt pga. svellinger/ slitasje på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Utskifting av deler med svellinger/ skader anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen fra kjøkken. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

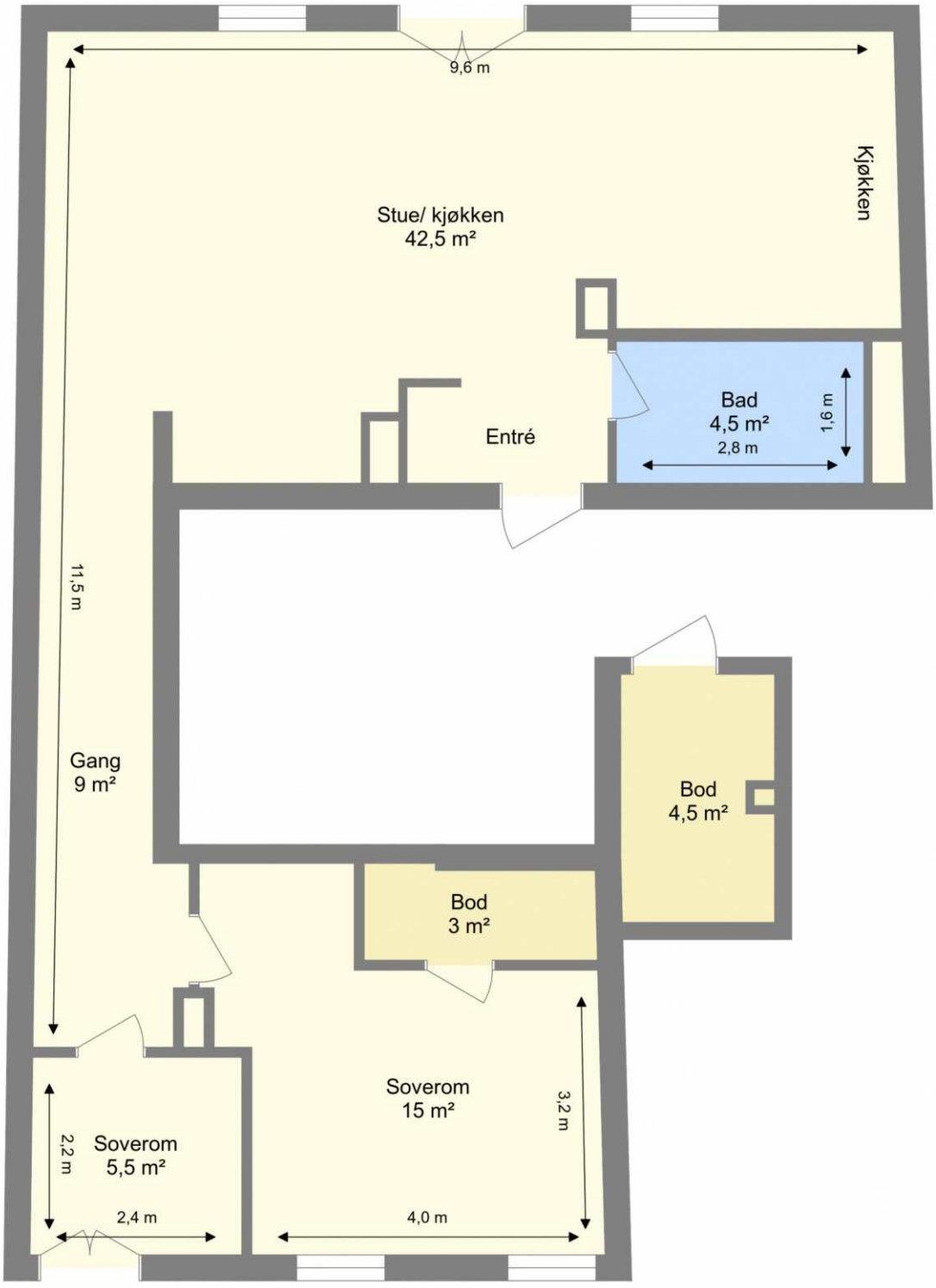
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Nygata 6 snr. 4

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

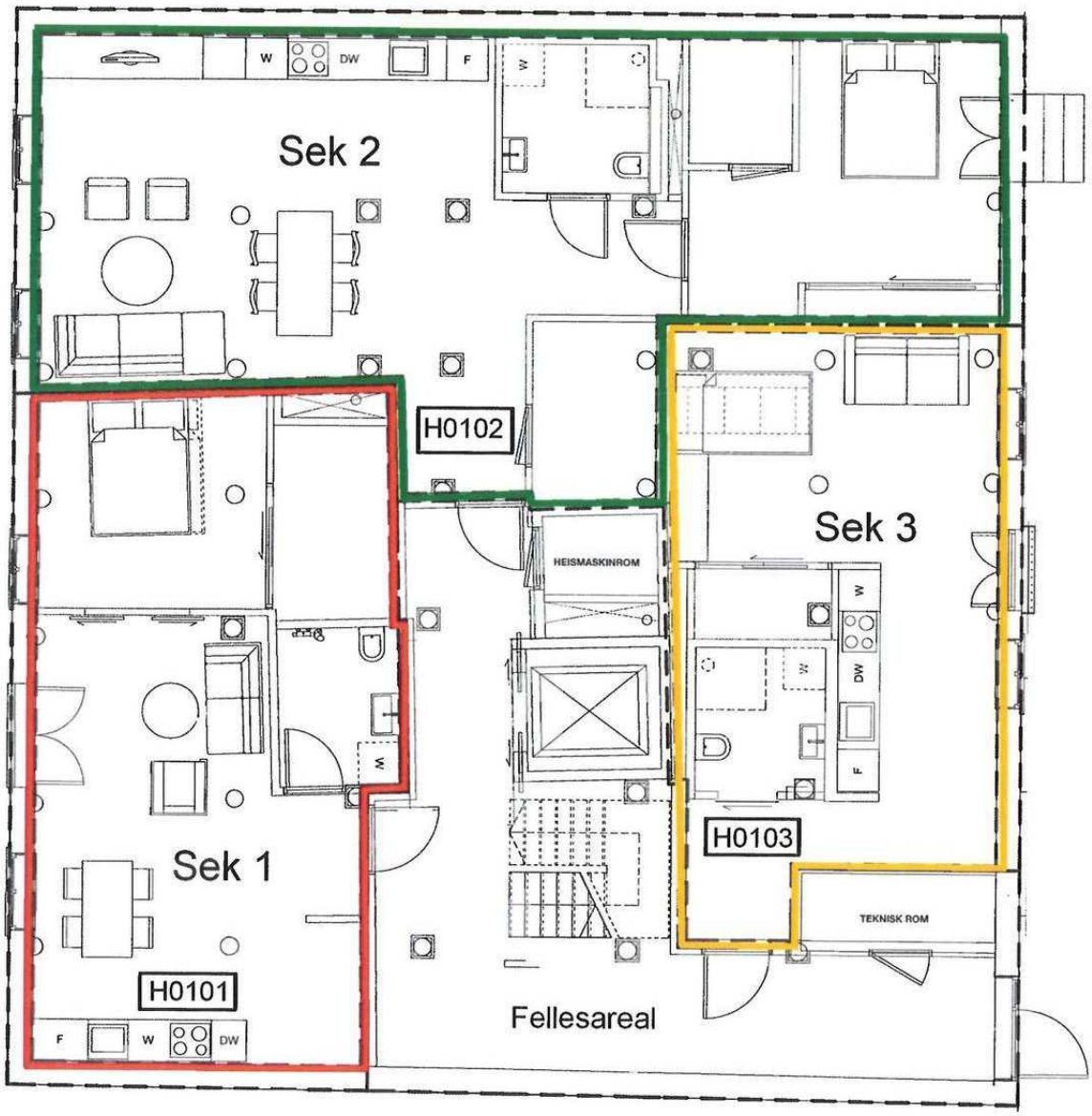
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nygata 6, 7014 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 26/3-2014 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1000



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.

Bygningsnr.: 182168858



Plan 1. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

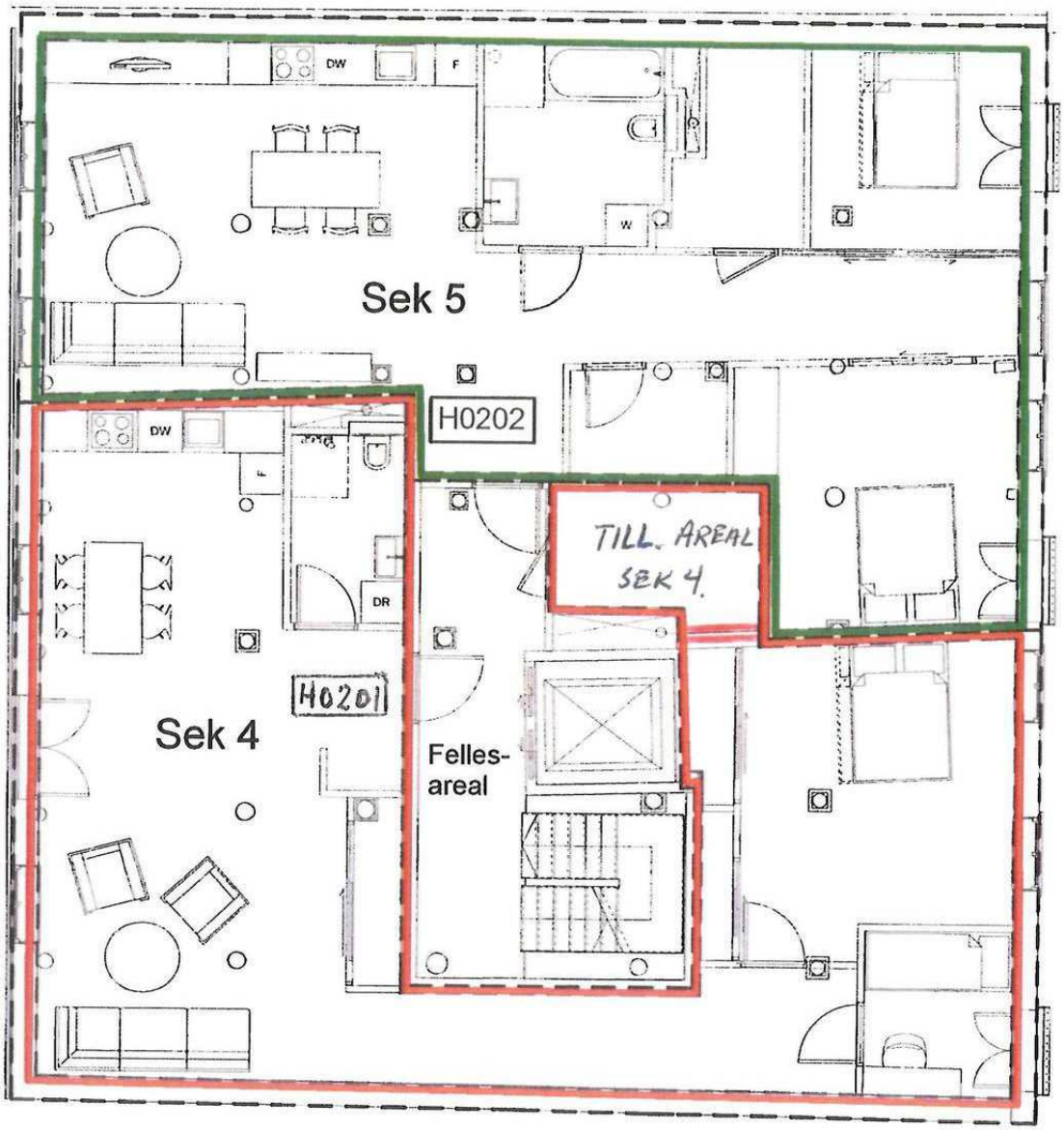
Gnr: 408 **Bnr:** 16

Seksjon: 1-2-3

Felles

Side: 2

Bygningsnr.: 182168858



Plan 2. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

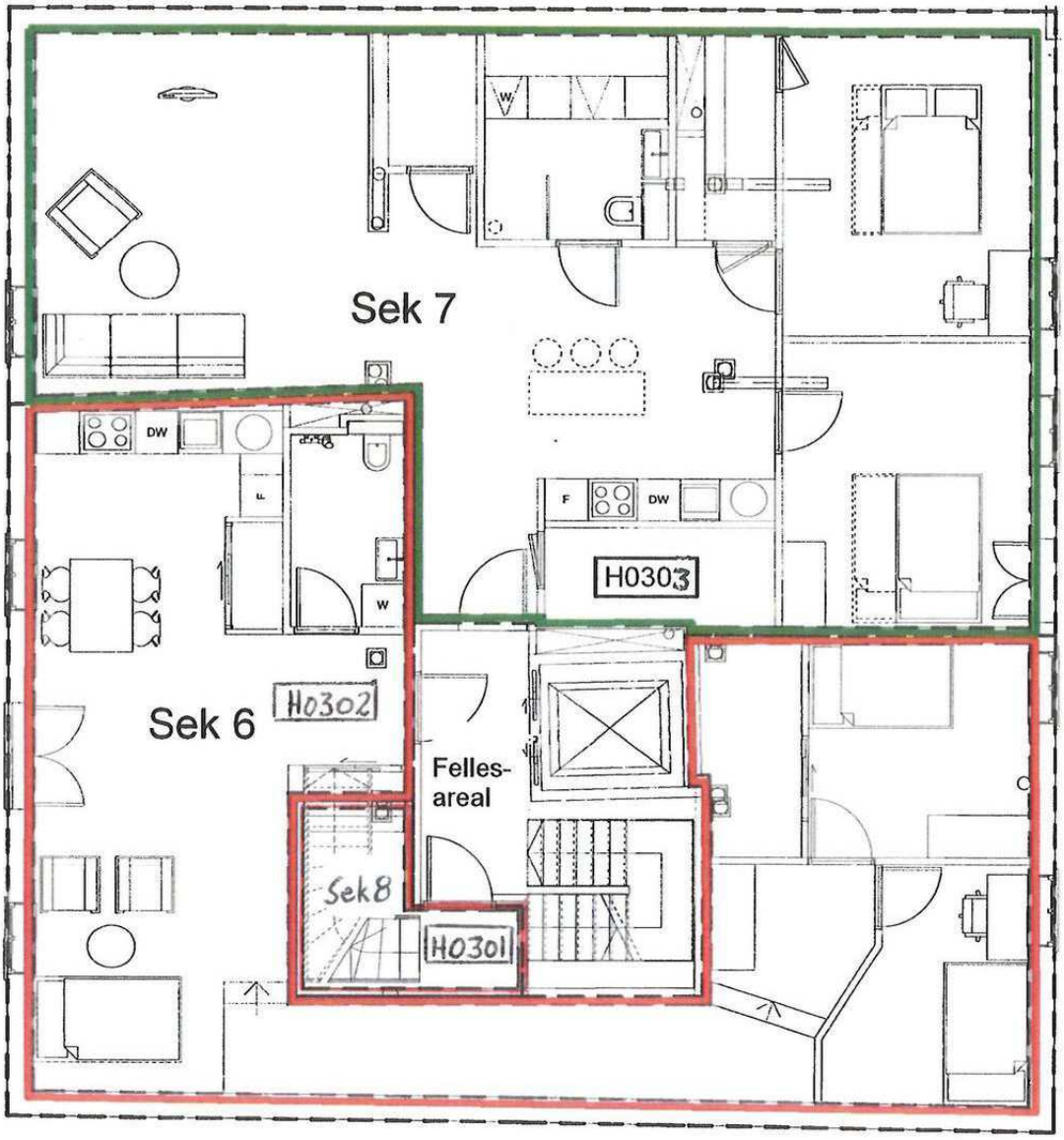
Gnr: 408 **Bnr:** 16

Seksjon: 4-5

Felles

Side: 3

Bygningsnr.: 182168858



Plan 3. etg

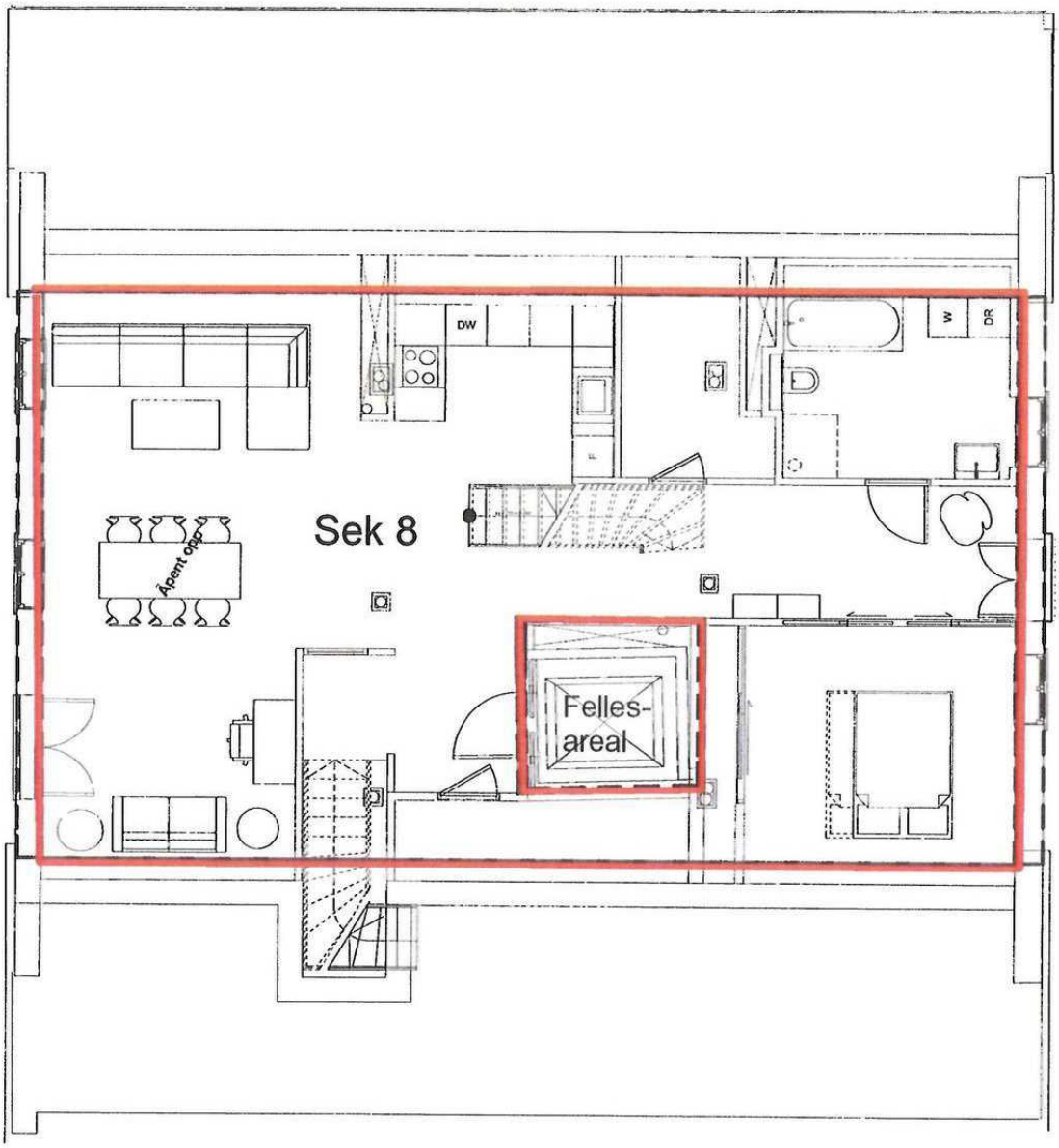
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 408 **Bnr:** 16

Seksjon: 6-7

Felles

Bygningsnr.: 182168858



Plan 4. etg

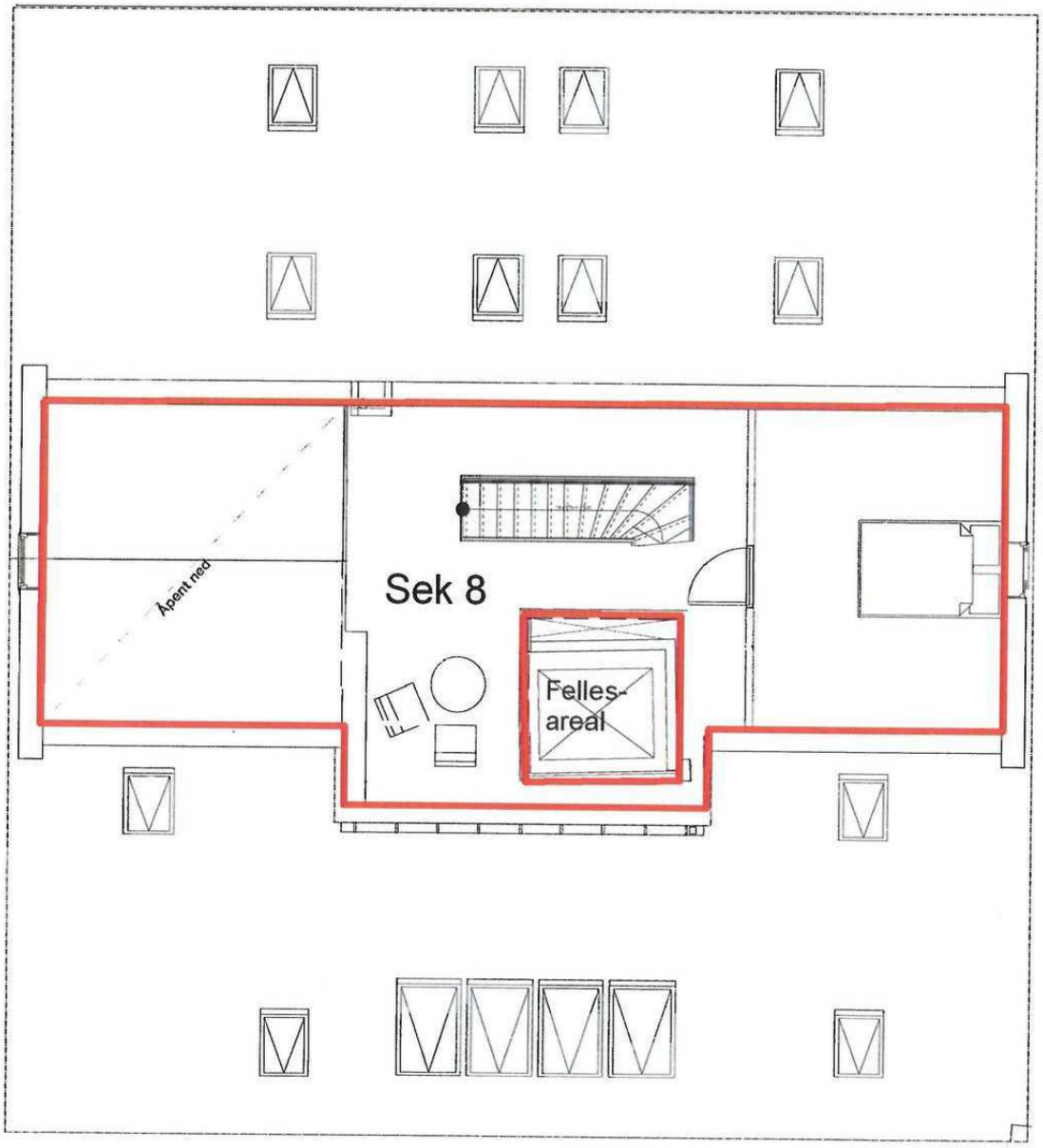
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 408 **Bnr:** 16

Seksjon: 8

Felles

Bygningsnr.: 182168858



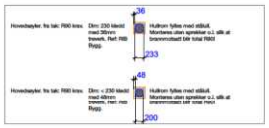
Plan 5. etg

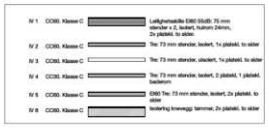
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

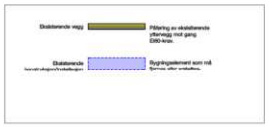
Gnr: 408 **Bnr:** 16

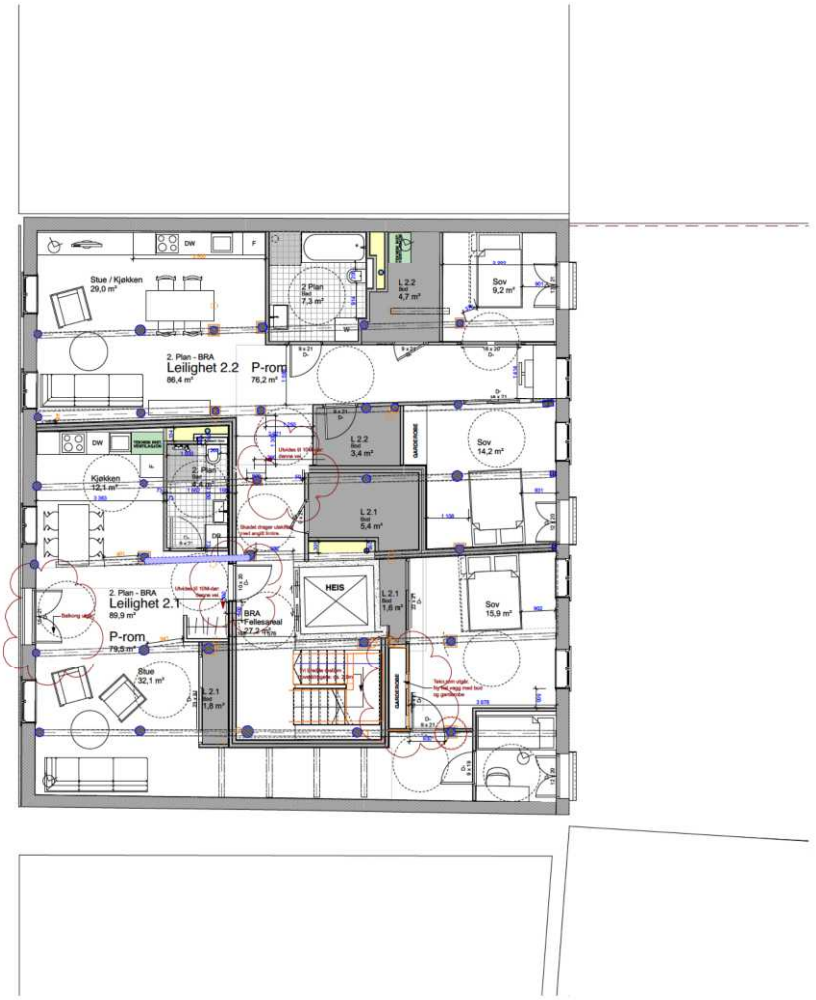
Seksjon: 8

Felles









TEGNING: Plan 2 | TEGN.NR.: A22-102

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR.
Rev. G	2013-10-07	Se vedlagt endringsmelding	IBB	BAR
Rev. E	2013-09-11	Revisjon av dørbredde inngangsdører, til 10M	IBB	BAR

LOKALISERINGSFIGUR:

Hovedsøyler. fra tak: R90 krav.

Dim: 230 kledd med 36mm treverk. Ref: RIB Bygg. — Hullrom fylles med stålull. Monteres uten sprekker o.l. slik at brannmotsatt blir total R90!

Dim: < 230 kledd med 48mm treverk. Ref: RIB Bygg. — Hullrom fylles med stålull. Monteres uten sprekker o.l. slik at brannmotsatt blir total R90!

FASE: Arbeidstegninger gammelbrygga

PROSJEKT: Nygata 6

TEGNING: Plan 2 | TEGN.NR.: A22-102

SIGN.:	KORR. DATO:	KONTR.:
IBB		BARK

MÅL:	FORMAT.:	DATO:	FILNAVN:
1:100	A3	2012-07-03	1128 Nygata 6 - Arbeidstegning 2013-08-14 REV G.pln

BYGGHERRE: Nygata Eiendom AS — Nygata 6 Postnr. Trondheim

PROSJEKTNR.: 1128

BARK
BERGERSEN ARKITEKTER AS
M N A L M N I L ARKITEKTBEDRIFTENE
Nordre gate 2 Pb.2652 7413 TRONDHEIM
Tel.+47 73 81 03 01 post@bergersenarkitekter.no
www.bergersenarkitekter.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3452/15

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	12/38988 oppgis ved alle henvendelser	Ivar Berg Blomsøy	21.12.2015

Nygata 6, ferdigattest for ombygging av næringslokaler til leiligheter og tilhørende uteareal

Byggested: **Nygata 6** Gnr./Bnr.: **408/16**
Bygningsnummer: **182168858**
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Nygata Eiendom AS c/o Barga AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.10.2015.

Vi viser til søknad om endring av gitt tillatelse mottatt 04.12.2015.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4756/12, FBR IGT 602/13, FBR IGT 2325/13, FBR RAM 3770/13, FBR RAM 543/14, FBR RAM 2705/14, FBR IGT 2706/14 og FBR RAM 4312/15.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/38988	21.12.2015

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Nygata Eiendom AS, Travbanevegen 1, 7044 TRONDHEIM
Trøndelag brann- og redningstjeneste: postmottak@tbrt.no

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/38988	21.12.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging

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

enova

Energiattest



Adresse	
Nygata 6, 7014 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257807**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182168858**
Gårdsnummer **408**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
142,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,47 kWh/m²	**13 153 kWh**



Nygata 6, 7014 TRONDHEIM

Detaljering

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

Nygata 6, 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Vedtekter for Sameiet Nygata 6, Trondheim av 02.05.2022

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET NYGATA 6, G.nr 408, B. nr 16 i Trondheim kommune

Eiendommen er oppdelt i 8 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkeltes seksjoners areal. Alle utgifter som gjelder fellesareal fordeles etter denne brøken.

Seksjon 1	7,6%	Seksjon 4	14,5%	Seksjon 7	14,0%
Seksjon 2	9,8%	Seksjon 5	14,0%	Seksjon 8	20,6%
Seksjon 3	6,5%	Seksjon 6	13,0%	Sum	100,0%

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til §3. Overfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr Eierseksjonsloven §14.

§3

FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Kommunale utgifter og eiendomsskatt faktureres seksjonene direkte fra Trondheim kommune.
2. Alle andre utgifter fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

Alle utgifter som gjelder til den enkelte seksjon direkte skal betales av seksjonseieren. Dette gjelder f.eks slikt som inngangsdør til seksjonen eller seksjonsbod, vinduer, seksjonens yttervegger, glass i seksjonens yttervegg, låser, pakninger, lufteventiler etc.

Likeledes har den enkelte seksjonseier ansvar for egne vann- og avløpsledninger samt sterk- og svakstrømskabler frem til avgreining på fellesledning.

Utvendig vedlikehold, maling, vanntetting etc. av tak og vegger er en fellesutgift. Felles korridorer og trapper vedlikeholdes av de seksjonene som har adkomst via disse. Felles uteareal vedlikeholdes av fellesskapet.

§4

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiestyret plikter å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for Sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal Styret sørge for at det opprettes et vedlikeholdsfond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles av sameiebrøken. Likeledes fastsettes størrelsen på vedlikeholdsfondet av sameiermøtet.

§5

STYRET

Sameiestyret skal bestå av minimum 3 medlemmer.

§6

TVISTER

Alle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§7

BEBOERE

Det er eiers ansvar å ajourføre beboerlista på Drive.Google.com / Sameiet Nygata 6. Dette kreves ihht brannforskriftene.

Sameiet Nygata 6 **Referat fra årsmøte 8. mai 2024**

Agenda og vedtak.

2025-A	Godkjenning av innkalling og saksliste	**OK**
2025-B	Valg av møteleder **Elisabeth** og referent **Jon Arve**	
2025-C	Valg av representanter for signering av møtereferatet	**Anne og Elisabeth**
2025-D	Registrering av oppmøte og fullmakter	**OK**
2025-E	Valg angående talerett for rådgivere ref Eierseksjonsloven § 33	**NA**
2025-01	Info om aktiviteter i 2024/2025	**Info**
2025-02	Valg av styremedlemmer	**Godkjent**
	Elisabeth Husevåg fortsetter som styreleder og Torbjørn fortsetter som styremedlem i to nye år.	
2025-03	Godkjenning av regnskap for 2024	**Godkjent**
2025-04	Branntilsyn	**Info**
2025-05	Takarbeider	**Info**
2025-06	Husleie fra 1. juni 2025. Økes med 5%	**Godkjent**
2025-07	Godkjenning av budsjett for 2025	**Godkjent**
2025-08	Pelias skadedyrkontroll	**Info**
2025-09	Dugnad og brannøvelse i 2025	**Info**
2025-10	Eventuelt	

Møtet ble opphevet kl 1930

Anne Hauge

_____

Anne Hauge

Trondheim 8. mai 2025

Elisabeth Husevåg

_____

Elisabeth Husevåg

Deltagerliste:

Navn	Seksjon	
Anne Hauge	S1	Møtt
Frode Standal	S1	Meldt avbud
Sølve Fottland	S2	Meldt avbud
Kristoffer Gjerde	S3	Ikke møtt
Lena Brodal	S4	Fullmakt
Torbjørn Storsve	S5	På teams
Tove Rønning	S5	På teams
Nora Arild Solstad	S6	Meldt avbud
Nhien Nguyen	S7	Ikke møtt
Elisabeth Husevåg	S8	Møtt
Jon Arve Iversen	S8	Møtt

Fullmakter:

Navn	Seksjon
Lena Brodal til Elisabeth Husevåg	S4

Totalt antall stemmer i møtet inkl fullmakter	4



Vedlikeholdsplan
Sameiet Nygata 6

Utført av

Odd Ivar Pedersen

Melhus 20.01.2022

TOGIN as takst og inneklima

Huseierne

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet
Internkontroll
Utarbeidelse av dokumentasjon og rutiner vedrørende HMS og brannsikkerhet.

Sum høy prioritet	21 000
Sum middels prioritet	93 000
Sum lav prioritet	1 650 000
Totalt	**1 764 000**

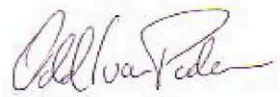
Konklusjon

Alle bygningsdeler som er nevnt over er gitt høy prioritet i gjennomgangen. Det er sterkt anbefalt at de nevnte tiltak gjennomføres innen kort tid, helst innenfor et 1 til 2 års tidsperspektiv. Den totale kostnad på utbedringene beløper seg til kr. 21 000,-

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Melhus 20.01.2022

Dato



Takstmann Odd Ivar Pedersen

Oppdrag / Mandat

Togin AS har mottatt ett oppdrag fra Sameiet Nygata 6 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendommen Nygata 6 som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer innvendig boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Sameiet Nygata 6
Befaringsdato:	03.11.2021
Takstmann:	Odd Ivar Pedersen
Tilstede:	Elisabeth Husevåg og Torbjørn Storsve (styret), John Arve Myhren (Togir
Dokumenter:	Diverse dokumenter.

Eiendomsdata	
Adresse:	Nygata 6, 7014 Trondheim
Registerbetegnelse	Gnr 408 Bnr 16
Boligselskap:	Sameiet Nygata 6
Byggeår:	01.01.1885

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Borretslag	0	Leiligheter, fellesarealer
Sum andre bygninger	0	Lager
Totalt	0	Ingen data innhentet / mottatt.

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	JA	**Tiltak:**	JA
HMS:	JA	**Tiltak:**	JA

Oppvarming		
Oppvarmingskilde:	Elektrisitet	0

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	Behov for utvidet kontroll?	Estimert kostnad utvidet kontroll
EL /sikringsskap	NEI	-
Ventilasjon	NEI	-
Vann og avløp	NEI	-
Brannteknisk /sprinkelanlegg	NEI	-
Totalt		-

Kort om Sameiet Nygata 6

Bygning over fire etasjer bestående av 8 leilighteter og fellesarealer. Fundamentert med pæler av tre og betong. Saltakskonstruksjon med primærtekking av takstein av tegl. Yttervegger kledd med stående panel. Fellesarealer med vinylbelegg, malte plate og malt himling. Etasjeskille av isolert trebjelkelag. Bygningen innehar heis. Frittstående bygninge med boder, skillevegg mot vei, uterom belagt med kustgress.

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Innervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal

- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal

- o Elkraft, generelt
- o Lys
- o Elvarme

*Tele og automatisering - Fellesareal

- o Tele og automatiseringsanlegg generelt
- o Alarm og signalsystemer♂
- o Lyd og bildesystemer

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal

o Drenering og overvannshåndtering

<u>Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.</u>

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.

Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

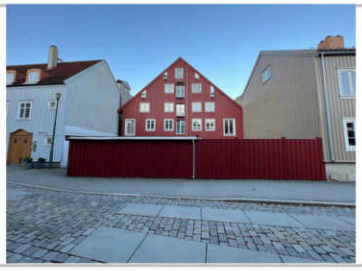
På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:
Rød – 0-1 år
Gul – 2-5 år
Grønn – 6-10 år

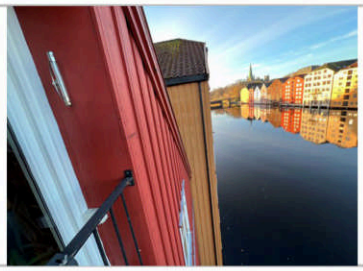
Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.
Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Foto fra befaringen



Fasade



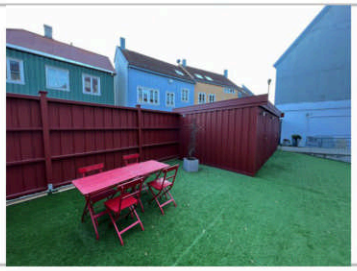
Fasade



Fasade



Innvendig



Uterom



Yttertak

Vedlikeholdsplan med økonomi

Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
1	HMS	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontollen i boligselskapet, jf. Internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som ett komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret sikrer at det er gode rutiner med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg m.m. Estimerte kostnader gjelder utarbeidelse / revidering av styringsdokument.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det opplyses at HMS kontroll gjennomføres, men at det kan utvikles.				1 år	5 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontollen i boligselskapet, jf. Internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som ett komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet utarbeider en rutine og jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert kostnad gjelder utarbeidelse / revidering og distribusjon av infoskriv til eierne.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. kan medføre fare for liv og helse.Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggversk skal unngå unødig risiko for brann og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres", (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander som f. eks. barnevogn som er lagret i rømningsvei vil i tilegg være et hinder som vil kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som videre vil utgjøre en fare for liv og helse. Boligselskapet må utarbeide rutiner for nulltoleranse av lagring i fellesarealer.				1 år	3 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
3	"Rett bruk av boligen"	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontollen i boligselskapet, jf. Internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som ett komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet etablerer rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infoskrivet bør blant annet inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i enheten, egenkontroll av røykvarslere/brannslukkingsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.		H	NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Boligselskapet utarbeider rutine for utsendelse av infoskrivet "Rett bruk av boligen".				1 år	3 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontollen i boligselskapet, jf. Internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som ett komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyr inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i året. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder årlig kontroll av sprinkler og øvrig brannslukkingsutstyr.		H	8	1 - 5 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Boligselskapet må inneha fungerende kontroll av brannslukkingsapparater / røykvarslere. Opprettelse av løpende avtale med firma er å anbefale.				1 år	10 000

Grunn og fundamenter

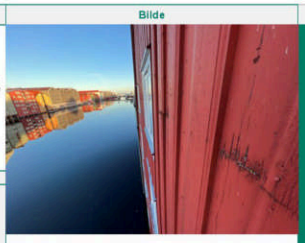
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
5	216 Direkte fundamentering	Grunnforhold er ikke kontrollert og således ukjent. Bygningen er i hovedsak fundamentert med pæler dels av tre og dels av betong.	Detlajerte undersøkelser må utføres før eventuelle tiltak kan fastsettes.		G	-	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Fundamentenes alder og tilstand er varierende. Detaljert vurdering av fundamenter krever mer detaljerte og inngående undesøkelser.					

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
6	217 Drenering og overvann	Drenering er ikke kontrollert.	Ingen tiltak vurdert.		G	-	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen vurdering utført.					

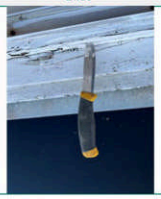
Vedlikeholdsplan med økonomi

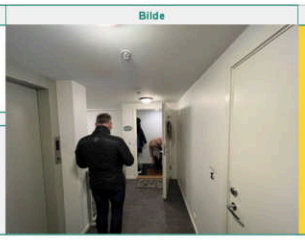
Yttervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
7	231 Bærende yttervegger - Yttervegger	Vegger med hovedkonstruksjoner i tre. Detaljert oppbygging ikke kjent.	Ingen tiltak er beregnet de neste 10 år. Det antas at hovedkonstruksjoner er fra byggeår, vindsperre er fra 1988 og isolason samt dampsperre er fra 2014.		H	-	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Det er ikke utført destruktive inngrep i konstruksjonene og tilstand er således ikke kjent. Bygningene renovert i 2014 og det antas at veggenes tilstand ble vurdert den gang og at eventuelle vedlikeholdsbehov ble utført.					-

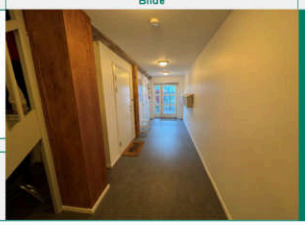
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
8	231 Bærende yttervegger - Utvendig kledning	Stående panel på vegger mot nord, vest og øst. Profilert stålplater mot sør.	Utskifting av trekledning på alle flater med unntak av mot øst. Ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om totrinnstetning. Reparasjonskostnaden inkluderer alle kostnader, inkludert stillas. Det bemerkes at det er stor usikkerhet med henblikk på tilkomst og rigg og unormalt avvik fra anttatt kostnad må forventes.		L	34	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Kledning med ulik vedlikehold. Stedvis råte og stedvis avflassing av maling. Antar at kledning er fra 1988. Det opplyses at vegg mot øst er behandlet i 2014. Øvrig behandlingstidspunkt ukjent.	**40** **50** **60**			**6-10 år**	**500 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
9	231 Bærende yttervegger - Utvendig kledning	Stående panel på vegger mot nord, vest og øst. Profilert stålplater mot sør.	Maling av vegg mot øst. Kledningen vaskes og påføressoppdrepende middel. Løs maling og alt nedbrutt tre fjernes ned til friskt tre. Flekker med bart trevirke og eksponert endeved grunnes med penetrerende oljegrunning og flekkmales. Til slutt påføres to lag maling. Reparasjonskostnaden inkluderer alle kostnader, inkludert lift/stillas.		L	8	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Kledning med ulik vedlikehold. Stedvis råte og stedvis avflassing av maling. Antar at kledning er fra 1988. Det opplyses at vegg mot øst er behandlet i 2014. Øvrig behandlingstidspunkt ukjent.	**6** **8** **12**			**6-10 år**	**75 000**

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
10	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Vinduer	Tak- og fasadevinduer av varierende alder. Dels fastvindu og dels åpningsvindu. Leilighetsdører montert i 2014.	Utskifting av vinduer i leiligheter og inngangsdører til leiligheter ansees å være hver enkelt leilightetseiers ansvar og er således ikke vurdert i vedlikeholdsplanen.		H	-	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Det registreres varierende kvalitet med avflassing av maling og råte.					-

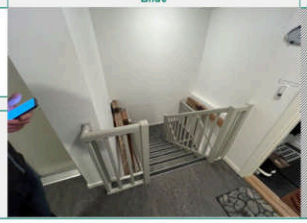
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
11	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Dører	Dører i fellesarealer. Tofløyet ytterdør med glass. Innvendige dører med glatt overflate. Antas å være montert 2014.	Kontroll og justering. Dørene justeres, og det skiftes tetningslister. Hengsler og låskasse smøres.		M	8	6 - 10 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Generelt god standard.	**2** **4** **8**			**2-5 år**	**5 000**

Innervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
12	246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	I hovedsak malte plater og oljet/beiset treverk.	Det antas ikke å være nødvendig med innvendig overflatebehandling de neste 10 år, men det bør beregnes å utføre behandling forløpende etter dette. Overflatene vaskes, flekksparkles og fekkgrunnes og gis to strøk maling. Det er lagt inn kostnader slik at det kan settes av i budsjettet. Posten innbefatter også himlinger.		L	8	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reperasjonskost**
		Antatt behandlet sist gang i 2014. Ingen stor slitasjon påvist.	**8** **12** **16**			**6-10 år**	**75 000**

Vedlikeholdsplan med økonomi

Dekker

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
13	**253 Gulvoverflate** - Gulvoverflater fellesområder	Banebelegg av vinyl lagt dels på plater og dels på betong.	Det antas å ikke være behov for utskifting de neste 10 år.			-	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			Utøres innen	Reperasjonskost
		Generelt god kvalitet uten vesentlig slitasje.	15 / 20 / 25				

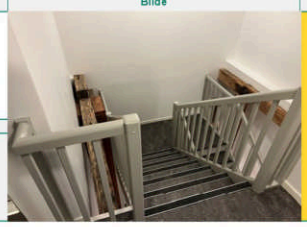
Yttertak

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
14	**261 Primærkonstruksjon** - Yttertak	Isolert saltakskonstruksjon med primærtekking av takstein og sekundærtekking av asfaltprodukt. Det er antatt at hovedkonstruksjoner er fra byggetidspunktet, tekking fra 1988 og isolasjon fra 2014.	Ingen tiltak er antatt å være nødvendig.			-	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen destruktive inngrep er utført og skjulte konstruksjoner er således ikke vurdert. Bygningen er rehabilitert i 2014 og det antas at bærende konstruksjoner i takkonstruksjoner er vurdert i forbindele med dette og at eventuell konstruksjoner med behov for utskifting ble skfitet den gang.					

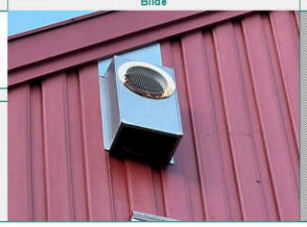
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
15	**261 Primærkonstruksjon** - Tekking	Isolert saltakskonstruksjon med primærtekking av takstein og sekundærtekking av asfaltprodukt. Det er antatt at hovedkonstruksjoner er fra byggetidspunktet, tekking fra 1988 og isolasjon fra 2014.	Det ansees ikke å være nødvendig med utskifting av taktekking de neste 10 år, men det bør planlegges at primær- og sekundærtekking bør skiftes i løpet av 10-20 år. Det er lagt inn kostnader slik at det kan settes av i budsjettet.			34	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen strukturelle skader på primærtekking er påvist. Sekundærtekking er vurdert ved stikkprøvekontroll, uten at den synes å være preget ut over normal slitasje. Det påvises en del begroing og skitt på takstein, særlig gjelder dette takflate mot nord. Det registreres også noe råte på vindskier og dekkbord.	30 / 50 / 60			6-10 år	1 000 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
16	**261 Primærkonstruksjon** - Tekking	Isolert saltakskonstruksjon med primærtekking av takstein og sekundærtekking av asfaltprodukt. Det er antatt at hovedkonstruksjoner er fra byggetidspunktet, tekking fra 1988 og isolasjon fra 2014.	Fjerne begroing. Mose og lav fjernes mekanisk uten å skade tekningen. Større forekomster kan fjernes kjemisk.			34	6 - 10 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen strukturelle skader på primærtekking er påvist. Sekundærtekking er vurdert ved stikkprøvekontroll, uten at den synes å være preget ut over normal slitasje. Det påvises en del begroing og skitt på takstein, særlig gjelder dette takflate mot nord. Det registreres også noe råte på vindskier og dekkbord.	3 / 5 / 8			2-5 år	15 000

Trapper Balkonger mm

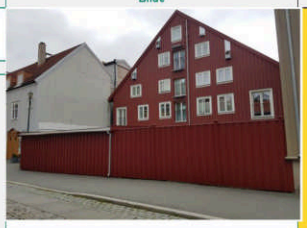
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
17	**281 Innvendig trapper** - Trapper og repos	Innvendige trapper med hovedkonstruksjoner i tre (malt), belagt med vinylbelegg. Det antas at trappene er montert i 1988.	Maling. Løs maling skrapes av. Trappa malte flater slipes lett og rengjøres. Bart trevirke dekkgrunnes. Deretter påføres minst to strøk gulvmaling.			34	6 - 10 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			Utøres innen	Reperasjonskost
		Ingen strukturelle skader ut over normal slitasje	6 / 8 / 10			2-5 år	50 000

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
18	**360 Luftbehandling** - Ventilasjon	Separat ventilasjon for hver enhet. Antatt montert i 2014	Ingen tiltak vurdert, men det registreres rust på utvendig utkast som bør undersøkes.			8	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			Utøres innen	Reperasjonskost
		Antas å være de respektive leilighetseiernes ansvar. Således ikke vurdert.					-

Vedlikeholdsplan med økonomi

Diverse

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
19	900 Diverse - Utvendig bod med skillevegg	Utvendig bod/skur med tilhørende skillevegg. Hovedkonstruksjoner i tre belagt med stående panel. Antatt montert for 8 år siden.	Avstivning av vegg.					8	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Ingen unormal slitasje påvist, men det bør vurderes å montere avstivning av vegg.						2-5 år	10 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
20	900 Diverse - Heis	Innvendig heis for tilkomst til leiligheter.	Heissystemer er eget fagfelt og må derfor vurderes av spesifikk fagperson Det er under kostnader lagt inn oppgitt serviceavtale.					30	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reperasjonskost
		Heisen er mest sannsynlig fra 1992 og fremstår å vær ei normal stand. Det er pr dato serviceavtale med Thyssencrupp.						2-5 år	13 000

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

Sum høy prioritet	0-1 år	21 000
Sum middels prioritet	2-5 år	93 000
Sum lav prioritet	6-10 år	1 650 000
Totalt		**1 764 000**

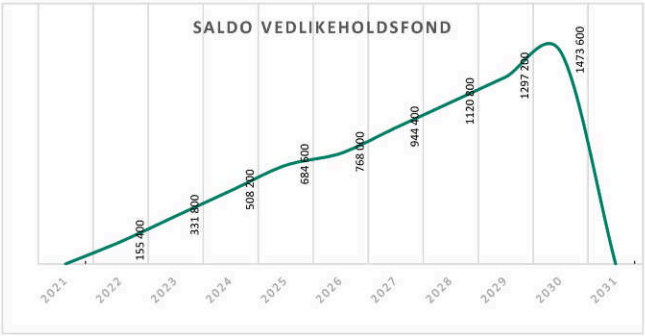


Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	21 000
Bygning generelt	-
Grunn og fundamenter	-
Yttervegger	580 000
Innvegger	75 000
Dekker	-
Yttertak	1 015 000
Fast Invetar	-
Trapper Balkonger mm	50 000
VVS installasjoner	-
Elkraft generelt	-
Diverse	10 000
Andre bygninger	13 000
	1 764 000

Huseierne

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			-
2022	- 21 000	176 400	155 400
2023		176 400	331 800
2024		176 400	508 200
2025		176 400	684 600
2026	- 93 000	176 400	768 000
2027		176 400	944 400
2028		176 400	1 120 800
2029		176 400	1 297 200
2030		176 400	1 473 600
2031	- 1 650 000	176 400	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	10 000
6 - 10 år	70 000
11 - 15 år	75 000
16-20 år	75 000
21--> År	500 000

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*



SAKSPAPIRER TIL ÅRSMØTE

Torsdag 08.05.2025 kl 19. Møtet avholdes hos Elisabeth & Jon Arve og på Teams

Agenda		**Vedtakskrav**
Formaliteter		
2025-A	Godkjenning av innkalling og saksliste	Vanlig flertall
2025-B	Valg av møteleder og referent	Vanlig flertall
2025-C	Valg av representanter for signering av møtereferatet	Vanlig flertall
2025-D	Registrering av oppmøte, stemmeberettigede og fullmakter	
2025-E	Valg angående talerett for rådgivere ref Eierseksjonsloven § 33	Vanlig flertall
Årsmøtesaker		
2025-01	Info om aktiviteter i 2024/2025	Info
2025-02	Valg av styremedlemmer	Vanlig flertall
2025-03	Godkjenning av regnskap for 2024	Vanlig flertall
2025-04	Branntilsyn 2025	Info
2025-05	Takarbeider	Info
2025-06	Husleie fra 1. juni 2025	2/3 flertall
2025-07	Godkjenning av budsjett for 2025	Vanlig flertall
2025-08	Pelias skadedyrkontroll	Info
2025-09	Dugnad og brannøvelse i 2025	Info
2025-10	Eventuelt	

2025-01 Info om aktiviteter i 2024/2025

A. 2024

- Styret har bestått av 3 personer,
  - Styreleder Elisabeth Husevåg
  - Styremedlem Anne Hauge
  - Styremedlem Torbjørn Storsve
- Styret har hatt flere teams-møter samt e-post korrespondanser
- Det har blitt avholdt ordinært årsmøte 8. mai. Dugnadsoppgavene ble fordelt pga regn.
- Brannøvelse ble avholdt 6. mai.
- Felleskostnadene økte fra 1. juni 2024 med 5%
- Årskontroller for sprinkler (Værnes & Midtnorsk Sprinkler) og brannalarm (Elektrikerservice) ble avholdt
- Service av heisen utføres to ganger i året av ThyssenKrupp
- Firesafe har årlig kontroll av brannslukningsapparatene i fellesarealene
- Vi har inngått en ett-års avtale med skadedyrkontroll-firmaet Pelias i mars 2024. Rapporter viste lite aktivitet.
- S7, Harnes sin leilighet ble solgt i 2024
- Takstmann Lamøy fra Skade og Takst ble rekvirert for å se nærmere på tilstanden på taket og svare på når taket bør skiftes. Rapporten kom i mars 2024, ref årsmøtepapirene i fjor.

B. 2025 påbegynt

- Matavfallsløsningen for midtbyen er ikke landet enda. De vil sette i gang noen pilotprosjekter. De kan ikke si når det starter, men det vil ikke bli i 2025. (ref samtale med TRV 2.4.25)
- Branntilsyn 21.01.25 der vi fikk to avvik, se eget punkt.
- Pelias skadedyrkontroll – avtalen ble oppsagt mars 2025
- S2, Fottland sin leilighet er lagt ut for salg i 2025
- Nygata 8 har avtalt med Byggmester Riiber å utbedre renna mellom byggene våre. Vi i Nygata 6 stiller med takstmannen Knut Lamøy for å godkjenne løsningen og følge opp arbeidet underveis, se eget punkt.

2025-02 Valg av styremedlemmer

To i styret er på valg i 2025.

Styreleder Elisabeth Husevåg	På valg i 2025
Styremedlem Torbjørn Storsve	På valg i 2025
Styremedlem Anne Hauge	På valg i 2026

Elisabeth og Torbjørn har sagt seg villig til å fortsette i to nye år.

Styrets innstilling: Elisabeth fortsetter som styreleder i to nye år og Torbjørn har sagt seg villig til to år som styremedlem.

2025-03 Godkjenning av regnskap for 2024

Tabellen viser kolonnen «Budsjett 2024» som ble vedtatt på årsmøtet i fjor.
Kolonnen «Brukt 2024» er sameiets inntekter og utgifter i 2024.
Dette regnskapet skal godkjennes på årsmøtet.
Vedlikeholdsfondet ble økt med 94.410 kr i 2023 til 341.040 kr etter regnskapsåret 2024.
Vi hadde som mål å spare 70.000 kr hvert år, ref årsmøtet i 2023, for å møte det forventede vedlikeholdet.

Nr	Tekst	Budsjett 2024	Brukt 2024	2024 Kommentar
A1	Husleie	313 553	313 553	25.388 * 5mnd + 26.659 * 7mnd. 5% økning fra 1.6.24
	SUM INNTEKTER	**313 553**	**313 553**	
B1	Strøm fellesanlegg	-20 000	-13 513	
B2	Kabel-TV/Internett	-60 000	-60 624	Telenor Norge
B3	Forsikringspremie, IF	-60 000	-59 799	Selve brygga
B4	Renhold fellesareal	-15 000	-15 000	Sara vasker
	SUM DRIFTSUTGIFTER	**-155 000**	**-148 936**	
C1	Heiskontrollen, 2. hvert år	-		Annen hvert år, neste gang i 2025
C2	Heisavtale, halvårlig	-7 000	-7 185	Pålagt, Thyssen
C2	Vaktselskap for heisen-avtale	-5 000	-5 500	Toveis-kommunikasjon til vaktselskap, Thyssen
C3	Sprinkler-avtale, årlig	-9 000	-8 925	Pålagt, Værnes inkl Midtnorsk Sprinkler
C4	Brannalarm-avtale, årlig	-4 500	-4 422	Pålagt, Elektrikerservice
C5	Brannvern avtale, årlig	-1 500	-1 770	Pålagt, Firesafe
	SUM AVTALER	**-27 000**	**-27 802**	
D1	Heis, drift	-3 000		Uforutsett
D2	Brannsentral, drift	-3 000		Uforutsett
D2	Sprinkler, drift	-3 000		Uforutsett
D3	Elektrikerservice, drift	-3 000		Uforutsett
D4	Medlemsskap i Huseiernes	-2 000	-2 130	Årsavgift
D9	Takstrapport Takst & Skade, Lamøy	-20 000	-19 996	Mottatt rapport i mars 2024
D12	Pelias skadedyrkontroll 2024/2025		-5 125	Periode mars 2024-mars 2025
	SUM DIV DRIFT	**-34 000**	**-27 251**	
F8	Dugnad	-8 000	-5 015	Maling, blomster, div. Nye blomsterpotter?
F9	Renne mot Nygata 8	-15 000		Antatt
F10	Vindu Harnes, egenandel	-5 000		Vindu Harnes, egenandel
F11	Entretak i glass	-5 000		
F12	Tak-arbeid, takstein, mose, omo	-10 000		Ihht rapport fra Takst & Skade
	SUM UTOMHUS	**-43 000**	**-5 015**	
G1	Div	-5 000	-140	Låsfix, strips
	SUM DIV	**-5 000**	**-140**	
H1	Vederlag til styret	-10 000	-10 000	50% til leder, 25% til hvert styremedlem
	SUM VEDERLAG	**-10 000**	**-10 000**	
I1	Uforutsett	-10 000		Uforutsett
	SUM UFORUTSETT	**-10 000**	**-**	
J1	Vedlikeholdsfond	-29 553		Fondet er pliktig ihht sameievedtektene
	SUM VEDLIKEHOLDSFOND	**-29 553**		
	SUM UTGIFTER	**-313 553**	**-219 143**	
	INNTEKTER - UTGIFTER	**-**	**94 410**	
H1	Vedlikeholdsfond	29 553	94 410	
	AKK VEDLIKEHOLDSFOND	**276 183**	**341 040**	**150.000 av disse er på sparekonto**

Styrets innstilling: Regnskapet for 2024 godkjennes

2025-04 Branntilsyn 2025

Branntilsynet kommer på tilsyn ca. hvert 3. år. Dette er fjerde gang de kommer på tilsyn etter 2014. De tar stikkontroller. I år var det kontroll av om brannkonseptet av 20.08.2012 utført av TekØk var fulgt. Vi fikk to avvik.

Avvik 1: *I konseptet er det krav til stigeledning i trapperommet i Nygata 6, samt mekanisk røykventilasjon i trapperom og heissjakt som kompensasjon for at bygningen har kun èn rømningsvei. Vi kunne ikke se at dette var installert i trapperom. En kvalifisert person/foretak må vurdere dagens situasjon opp mot gjeldende forskriftskrav.*

Avvik 2: *Eier kan ikke dokumentere at mangler oppdaget ved kontroll er utbedret. Avvik påpekt i kvalifisert kontroll av brannalarmanlegget må utbedres.*

Kommentarer:

Avvik 1: Geir Drangsholt fra TekØk skrev brannkonseptet i 2012 var selv på tilsyn i 2025 og fant ingen avvik, ref. TekØk's Kontrollerklæring av 13.10.2015. Det viser seg at det var flere avvik. Siden branntilsynet krever «En kvalifisert person/foretak må vurdere dagens situasjon opp mot gjeldende forskriftskrav» har vi bedt Geir Drangsholt som kjenner saken om å lage et notat angående hva sameiet må gjøre for å tilfredsstille kravene. Siden dette ikke ble oppdaget ved tilsynet han selv utførte i 2015 skal Geir Drangsholt skrive notatet vederlagsfritt.

a. Stigeledning for brannslange er ikke nødvendig likevel og Geir skal skrive det i notatet.
b. Mekanisk røykventilasjon fra trapperommet og ut. Dette må utbedres. Ventilasjonsfirmaet VentØk og Ettobygg var her på befaring sammen Geir Drangsholt fra TekØk og de fant en enkel løsning med mekanisk avsug og med en vifte på yttervegg. Tilbudet fra VentØk er på 114.000 kr inkl mva. Det inneholder vifte som tåler høy varme samt bygging av kanal fra trapperommet og videre i taket innvendig i 1. etg og ut gjennom ytterveggen mot Nygata 4. Et sprinklerhode må også flyttes, noe som ikke er med i tilbudet. Sprinklerarbeid må rørlegger Værnes, Ettobygg og muligens Elektrikerservice også involveres i. VentØk skal koordinere arbeidet. Vi vil bare ha det svart på hvitt i notatet før vi bestiller et såpass dyrt arbeid.

Vi har fått en ny frist for å svare branntilsynet 2. mai der vi skal oversende notatet fra Geir samt gi en fremdriftsplan for det som må gjøres. Geir Drangsholt har spurt om en måneds utvidet frist. Vi vil videreformidler det til branntilsynet.

Avvik 2: Elektrikerservice var på årskontroll 14. november. De stilte med nye personer og fant mangler som burde vært utbedret før vi flyttet inn i 2014.

a. Orienteringsplan ved ytterdøren (O-plan) hadde ikke lesbar skriftstørrelse. Den skal brukes av brannvesenet ved en eventuell brann.
b. Brannsentralen skal ha egen kurs.
c. Noen detektorer i leilighetene og teknisk rom manglet merking med nummer i henhold til O-planen.

Siden dette er mangler fra Elektrikerservice side skulle de rette dette opp kostnadsfritt. Grunnen til avviket var at de ikke hadde rettet dette fra årskontrollen som var 14. november 2024 til branntilsynet var her 21. januar 2025. Dette er rettet opp og oppdatert rapport fra Elektrikerservice er oversendt branntilsynet.

Budsjett 2025:

Ref tilbud fra VentØk med vifte har vi lagt inn 120.000 kr.

For å flytte sprinkler i 1. etg har vi lagt inn 20.00 kr.

2025-05 Takarbeider

Nygata 8 hadde en vannskade i 2022 i leilighetene i 1., 2. og 3. etg i betongveggen mot Nygata 6. Takstfirmaet Recover via Gjensidige pekte på renna mellom byggene våre som den mest sannsynlige årsaken. De har slitt med å finne et firma som har vært villig til å påta seg utbedringen. Forsikringen dekker følgeskadene av lekkasjen, men selve reparasjonen må de betale selv.



Nygata 8 Renna Nygata 6



Plantegning av Nygata 8



Renna går innover taket til Nygata 6



Nygata 8 ble gjenoppbygd i 1996/1997 i betong og renna mellom byggene ble utført da. Som bildet over viser går renna oppover taket til Nygata 6.

I starten av 2025 har Nygata 8 avtalt med Byggmester Riiber om å utbedre renna. Nygata 8 vil bekoste dette arbeidet. Vi i Nygata 6 har engasjert takstmannen Knut Lamøy fra Takst skade & Bygg for å være vår representant og følge opp arbeidet underveis. Han kjenner taket vårt godt etter at han laget Tilstandsvurdering av taket i Nygata 6 i 2024.

Riiber har anbefalt at Nygata 6 i det minste bytter beslagene rundt de vinduene som er berørt. Om Riiber gjør en god jobb er vi interessert i å engasjere dem til blant annet å tette bedre rundt våre takvinduer og andre arbeider foreslått i takrapporten fra Lamøy merket Minumumsløsning, se lista under:

- Supplere med manglende og skadet takstein
- Montere manglende mønebånd
- Rengjøre taket og taknedløpet for mose
- Reservedeler til takvindu GGL-5 har utgått, vi må finne andre løsninger
- Supplere manglende takpapp ved takgjennomføringer
- Bytte beslag og krager rundt takvindu
- Bytte ut vindskibord og vannbord mot elva og takopplett (heishus)

Budsjett 2025:

For å følge opp arbeidet som Lamøy skal gjøre har vi estimert det til 20.000 kr.

For bytting av beslag i forbindelse med renna har vi lagt inn 20.00 kr.

For det ekstra arbeidet vi kanskje spør Riiber om å utføre på taket vårt hat vi lagt inn 100.000.

2025-06 Husleie fra 1. juni 2025

Vi øker husleien med 5% for forventet inflasjon.

HUSLEIE	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8
	Anne&Frode	Sølve	Kristoffer	Lena	Torbj&Tove	Nora	Nhien	E&JA
Husleie pr 1.6.24	2 043	2 618	1 742	3 862	3 729	3 459	3 729	5 477
Husleie Økning	102	131	87	193	186	173	186	274
Husleie pr 1.6.25	2 145	2 749	1 829	4 055	3 915	3 632	3 915	5 751

Styrets innstilling: Husleien økes med 5% ihht figuren fra 1. juni 2025. (Husk å endre fastoppdrag i banken)

2025-07 Godkjenning av budsjett for 2025

Tabellen viser kolonnen «Brukt 2024» som viser utgiftene i 2024.
Kolonnen «Budsjett 2025» er et forslag til budsjett for 2025 og som skal godkjennes på årsmøtet.
Det antas et underskudd på 211.568 kr i 2025 og vedlikeholdsfondet vil da synke til 129.472 kr.

Nr	Tekst	Brukt 2024	Budsjett 2025	2025 Kommentar
A1	Husleie	313 553	329 232	26.659 * 5mnd + 27.991 * 7mnd. 5% økning fra 1.6.25
	SUM INNTEKTER	**313 553**	**329 232**	
B1	Strøm fellesanlegg	-13 513	-20 000	
B2	Kabel-TV/Internett	-60 624	-65 000	Telenor Norge
B3	Forsikringspremie, IF	-59 799	-65 000	Selve brygga
B4	Renhold fellesareal	-15 000	-12 500	Sara - mars / S6 vasker fra 1.4.25 1 g pr mnd - juli
	SUM DRIFTSUTGIFTER	**-148 936**	**-162 500**	
C1	Heiskontrollen, 2. hvert år		-8 000	Annen hvert år, neste gang i 2025
C2	Heisavtale, halvårlig	-7 185	-7 000	Pålagt, Thyssen
C2	Vaktselskap for heisen-avtale	-5 500	-5 000	Toveis-kommunikasjon til vaktselskap, Thyssen
C3	Sprinkler-avtale, årlig	-8 925	-9 000	Pålagt, Værnes inkl Midtnorsk Sprinkler
C4	Brannalarm-avtale, årlig	-4 422	-4 500	Pålagt, Elektrikerservice
C5	Brannvern avtale, årlig	-1 770	-1 500	Pålagt, Firesafe
	SUM AVTALER	**-27 802**	**-35 000**	
D1	Heis, drift		-3 000	Uforutsett
D2	Brannsentral, drift			Uforutsett
D2	Sprinkler, drift			Uforutsett
D3	Elektrikerservice, drift			Uforutsett
D4	Medlemsskap i Huseiernes	-2 130	-2 300	Årsavgift
D9	Takstrapport Takst & Skade, Lamøy	-19 996	-20 000	Mottatt rapport i mars 2024
D12	Pelias skadedyrkontroll 2024/2025	-5 125		
	SUM DIV DRIFT	**-27 251**	**-25 300**	
F8	Dugnad	-5 015	-8 000	Maling, blomster, div. Nye blomsterpotter?
F11	Entretak i glass		-5 000	
F12	Lukke avvik fra Branntilsyn, røyk-vifte		-120 000	Tilbud fra VentØk
F13	Flytte sprinkler pkt i 1. etg		-20 000	Værnes, Ettobygg, Eletrikerservice
F14	Oppfølging av arbeidet med renna mot N8		-20 000	Knut Lamøy
F15	Tetting rundt takvinduer mot N8		-20 000	Byggmester Riiber
F16	Tak-arbeid, takstein, mose		-100 000	Ihht rapport fra Takst & Skade, Byggmester Riiber
	SUM UTOMHUS	**-5 015**	**-293 000**	
G1	Div	-140	-5 000	Lyspærer ol.
	SUM DIV	**-140**	**-5 000**	
H1	Vederlag til styret	-10 000	-10 000	50% til leder, 25% til hvert styremedlem
	SUM VEDERLAG	**-10 000**	**-10 000**	
I1	Uforutsett		-10 000	Uforutsett
	SUM UFORUTSETT	**-**	**-10 000**	
J1	Vedlikeholdsfond			Fondet er pliktig ihht sameievedtektene
	SUM VEDLIKEHOLDSFOND		**-**	
	SUM UTGIFTER	**-219 143**	**-540 800**	
	INNTEKTER - UTGIFTER	**94 410**	**-211 568**	Må bruke av egenkapitalen i 2025
H1	Vedlikeholdsfond	94 410	-211 568	
	AKK VEDLIKEHOLDSFOND	**341 040**	**129 472**	

Styrets innstilling: Budsjettet for 2025 godkjennes

2025-08 Pelias skadedyrkontroll

Vi inngikk en ett årsavtale med Pelias i mars 2024. Etter ett år hadde den gått over til en tre års avtale. Vi valgte i mars 2025 å si opp avtalen siden rapportene viste lite aktivitet. Avtalen kostet oss 5.125 kr.

2025-09 Dugnad og brannøvelse i 2025

Dugnad og brannøvelse er planlagt onsdag 14. mai kl 18.

2025-10 Eventuelt

Minner om at alle er like ansvarlige for å holde eiendommen vår i stand.

- Ytterdøra og porten ut mot gata skal holdes lukket
- Syklene skal settes i sykkelboden
- Ved behov; Plukke rask, sneiper og snusputer.
  Tips: Bruk hundepose-metoden. Hundeposer ligger på brannsentralen innenfor ytterdøra.
- Kost gjerne på trappa og fortauet ved behov. Kost og spade står i søppelboden
- Måke og strø når det trengs om vinteren. Spade og sand står i søppelboden. Om vi ikke strør kan vi få bot av kommunen
- Det er viktig at huseierne ved utleie informerer leietakerne om f.eks. branninstruks (den henger opp ved teknisk rom), komfyrvakt og brannsentral. I tillegg må det informeres om søppelhåndteringen.
- Hold også beboeroversikten (på drive.google.com) kontinuerlig oppdatert – det er krav ihht brannforskriftene

FULLMAKT

Hvis jeg/vi ikke kan møte:

Jeg/vi gir med dette

_____

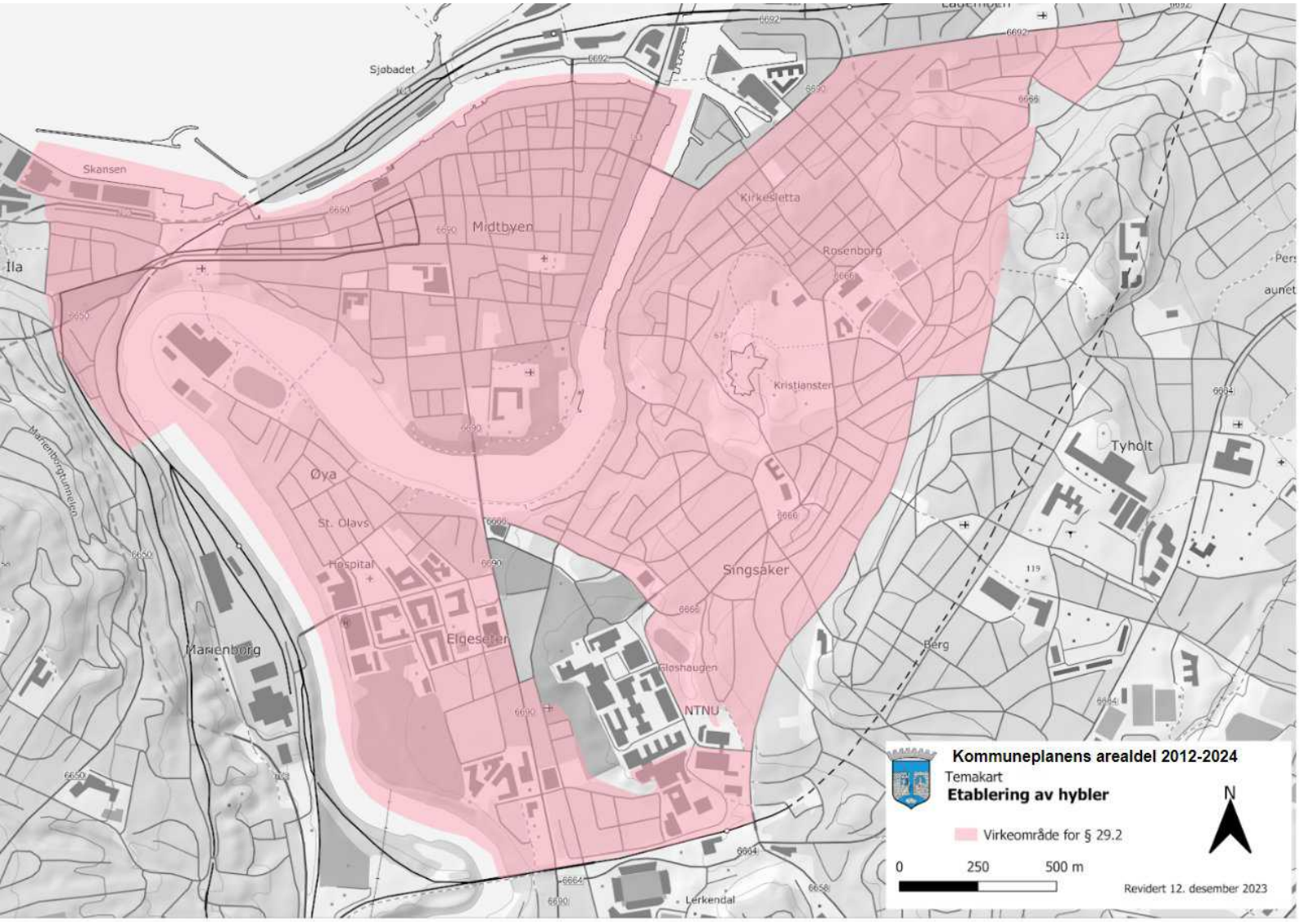
Navn

fullmakt til å stemme for min/vår seksjon i årsmøtet.

Trondheim dato _____

_____

Seksjonseier/e

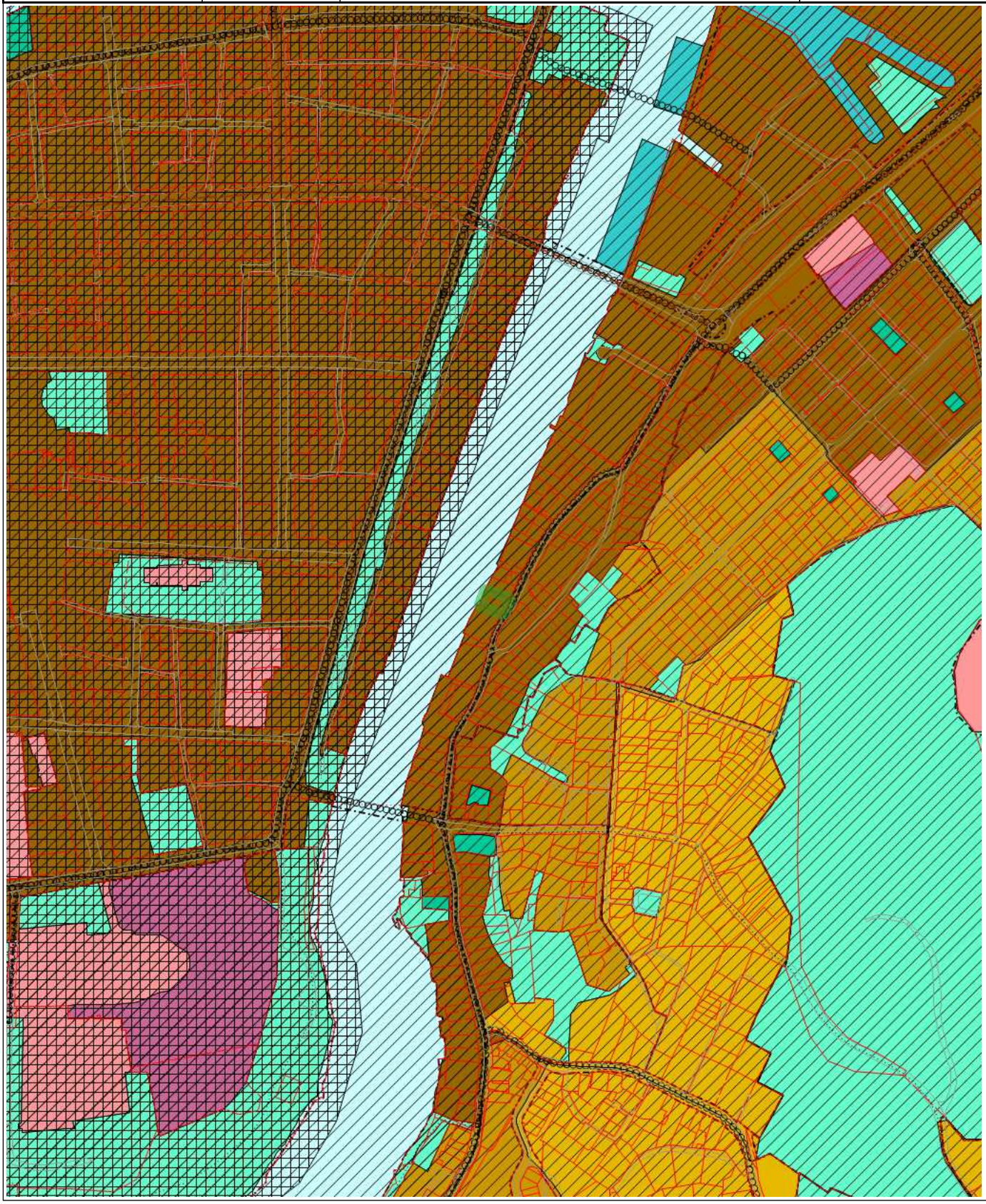

Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nygata 6 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
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

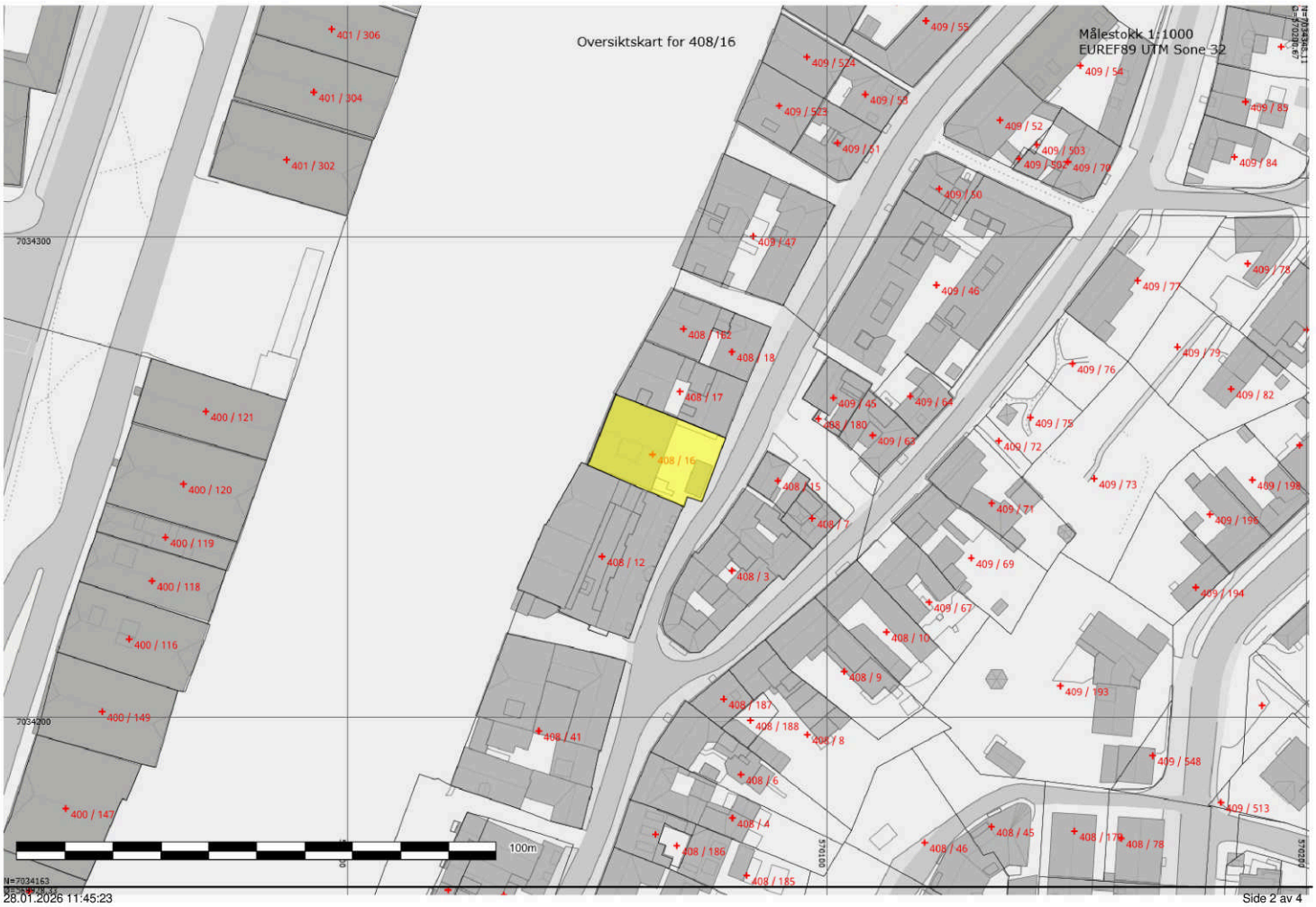
Trondheim

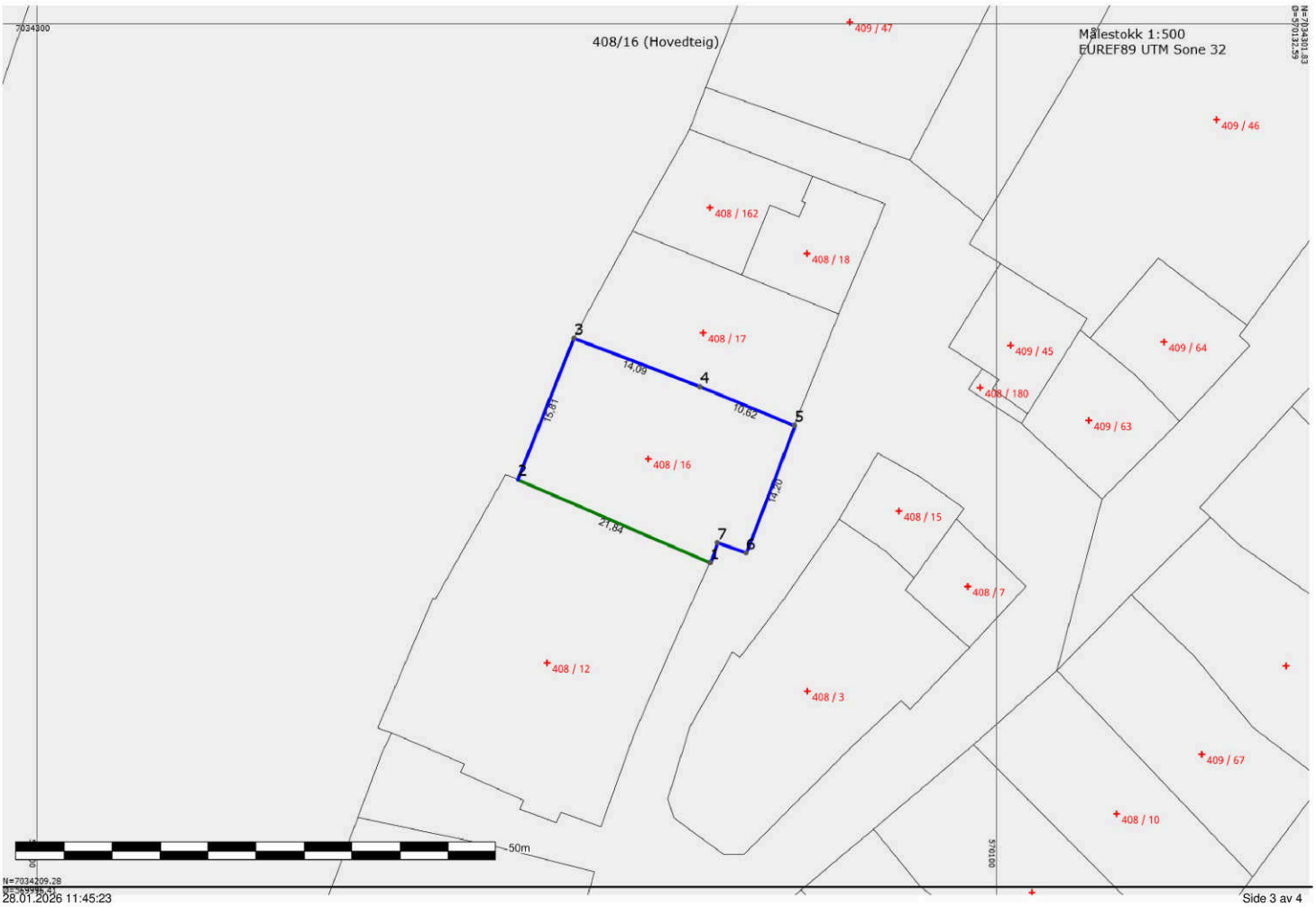
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**408**	**16**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 408/16
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7034300
7034200
401 / 306
401 / 304
401 / 302
400 / 121
400 / 120
400 / 119
400 / 118
400 / 116
400 / 149
400 / 147
409 / 55
409 / 524
409 / 53
409 / 523
409 / 51
409 / 54
409 / 52
409 / 503
409 / 502
409 / 70
409 / 85
409 / 84
409 / 50
409 / 47
409 / 46
409 / 78
409 / 77
409 / 79
409 / 76
409 / 82
409 / 45
409 / 64
409 / 75
409 / 180
409 / 63
409 / 72
409 / 73
409 / 199
409 / 71
409 / 195
409 / 69
409 / 194
409 / 67
409 / 193
409 / 548
409 / 513
408 / 182
408 / 18
408 / 17
408 / 16
408 / 15
408 / 7
408 / 12
408 / 3
408 / 10
408 / 9
408 / 187
408 / 188
408 / 8
408 / 41
408 / 6
408 / 4
408 / 186
408 / 185
408 / 46
408 / 45
408 / 179
408 / 78


408/16 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7034300
409 / 47
409 / 46
408 / 162
408 / 18
408 / 17
409 / 45
409 / 64
408 / 180
409 / 63
408 / 16
408 / 15
408 / 7
408 / 12
408 / 3
409 / 67
408 / 10
3
4
5
2
7
1
6
14,09
15,81
10,62
14,20
21,84
50m
N=7034209.28
28.01.2026 11:45:23

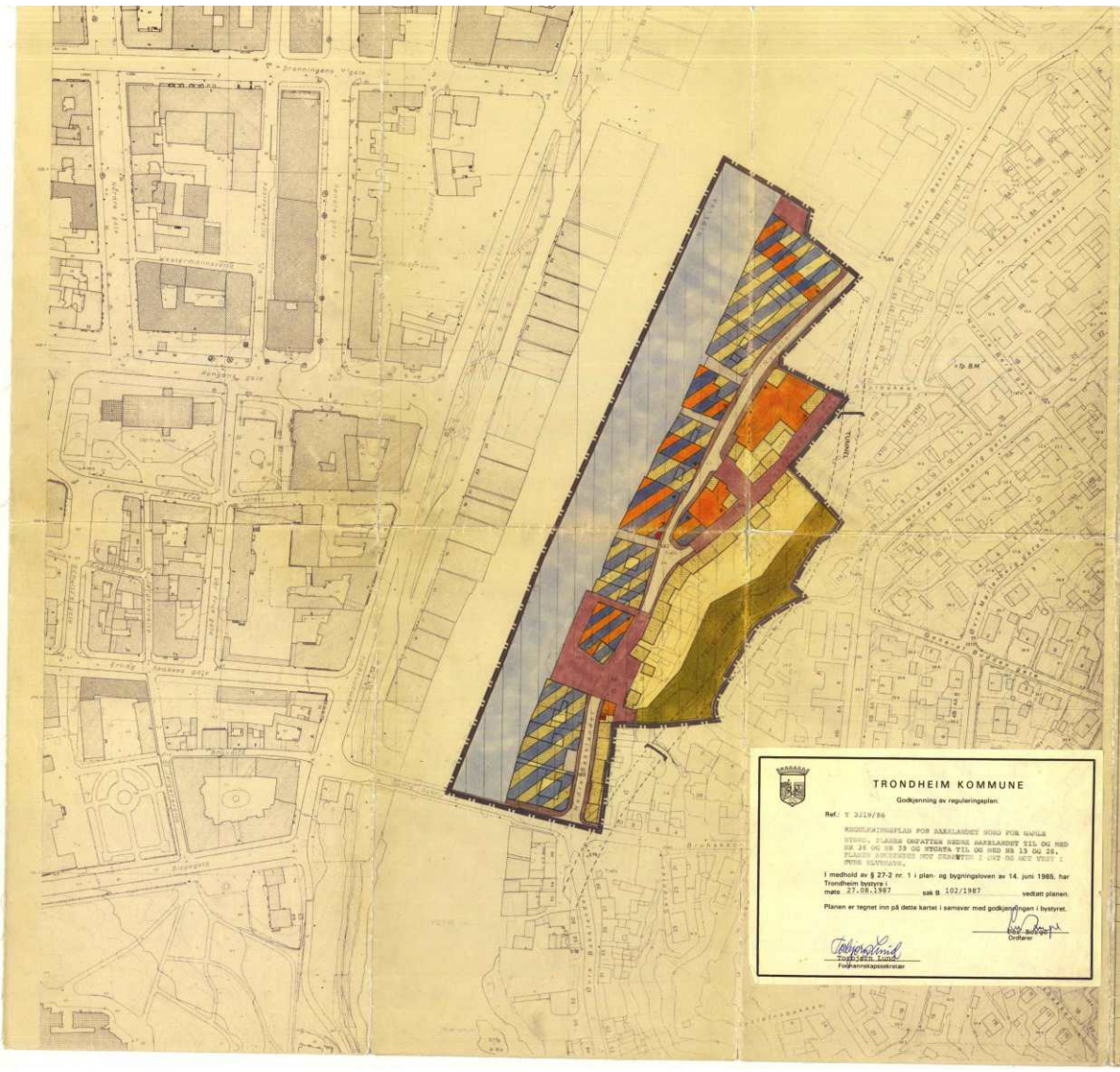
Areal og koordinater

Areal: 397,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034254,65 Øst: 570063,71

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034243,88	570070,13	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			21,84	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034252,55	570050,08	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,81	Ikke hjelpelinje		50	
3	7034267,23	570055,94	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			14,09	Ikke hjelpelinje		50	
4	7034262,18	570069,09	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			10,62	Ikke hjelpelinje		50	
5	7034258,17	570078,92	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			14,20	Ikke hjelpelinje		50	
6	7034244,89	570073,88	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			3,19	Ikke hjelpelinje		50	
7	7034245,96	570070,88	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,21	Ikke hjelpelinje		50	



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U+
- BOLIGER U+
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV BOLIGER, FORRETNINGER, KONTOR

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snuopplag o.l.)
- GATETUN
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES LEKEAREAL, GÅRDSPLASS, ANNET

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- avkjørsel, port
- G B — omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

Reguleringsplan for Bakklandet nord for Gamle Bybru.
Planen omfatter Nedre Bakklandet til og med nr. 36 og nr. 39 og Nygata til og med nr. 15 og nr. 28.
Planen avgrenses mot Skrenten i øst og mot vest i Øvre Elvehavn.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
5. Mars 1985

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: T 3219/86

REGULERINGSPLAN FOR BAKKLANDET NORD FOR GAMLE BYBRU. PLANEN OMFATTER NEDRE BAKKLANDET TIL OG MED NR 36 OG NR 39 OG NYGATA TIL OG MED NR 15 OG 28. PLANEN AVGRENSES MOT SKRENTEN I ØST OG MOT VEST I ØVRE ELVEHAVN.

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 27.08.1987 sak nr. 102/1987 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Ordfører

Torbjørn Lundh
Fagkonsulent

SAKSBEHANDLING:

Nr.	Dato	
1	29.10.85	Beh. i bygn. rådet
2	30.10.85	Offentlig ettersyn
3	25.11.85	——— " ———
4	30.05.86	Beh. i bygn. rådet
5	02.10.86	Offentlig ettersyn
6	05.11.86	——— " ———
7	31.03.87	Beh. i bygn. rådet

ENDRET:

Nr.	Dato	Sign
1	25.9.1986	H.S.
2	03.09.1986	H.S.
3	01.10.1986	H.S.
4	12.03.1987	H.S.
5	10.04.1987	H.S.

MÅLESTOKK: 1:1000
Fotoformat: F 30

REGULERINGSPLAN nr. 251

TEGNING

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.

R 251, egengodkjent 27.08.87. R251

R 251

REGULERINGSPLAN FOR BAKKLANDET NORD FOR GAMLE BYBRU. PLANEN OMFATTER NEDRE BAKKLANDET TIL OG MED NR. 36 OG NR. 39 OG NYGATA TIL OG MED NR. 15 OG NR. 28. PLANEN AVGRENSES MOT SKRENTEN I ØST OG MOT VEST I ØVRE ELVEHAVN.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare og videreutvikle Bakklandets boligmiljø med tradisjonelt islett av håndverk og ervervsvirksomhet.

2. Å legge tilrette for en økning av antall bosatte på Bakklandet.

3. Å rehabilitere og komplettere bebyggelsen med henblikk på å bevare og styrke områdets antikvariske og kulturhistoriske verdi.

Reguleringsbestemmelser innen reguleringsplanens avgrensning.

AREALBRUK

Plan- og Bygningsloven § 25 gir følgende reguleringsformål:

1.	Byggeområder	5.	Fareområder
2.	Landbruksområder	6.	Spesialområder
3.	Trafikkområder	7.	Fellesområder
4.	Friområder	8.	Fornyelsesområder

Hele planområdet er regulert til spesialområde bevaringsverdig bebyggelse, men bestemmelsene følger allikevel plan- og bygningslovens angivelse av arealbruk.

BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGOMRÅDER

Bebyggelsen skal primært nyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate mindre forretninger og verksteder.

R251

1.2 BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER

Bebyggelsen skal nyttes til boliger, forretninger og mindre håndverksbedrifter.

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke.

Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Varehus og forretninger som ifølge sin virksomhet stiller krav til store parkeringsarealer kan ikke etableres innen området.

1.3 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Eksisterende bygninger avmerket med kraftig strek på planen skal bevares. Bestående aldersverdier i eksisterende bebyggelse, også inne i bygningene, må så langt mulig beholdes. Istandsetting forutsetter at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres. Ut mot elva skal trepeling under bryggene beholdes med tradisjonell utførelse.

Åpne partier mellom bevaringsverdig bebyggelse på naboeiendommer og eksisterende portrom må ikke igjenbygges.

1.4 UTFORMING AV NY BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Fasade mot gate, plass og elvehavn skal ligge i byggegrensen.

Strukturen med gatehus/bakgård og gatehus/brygge skal følges. Hvor det er angitt i planen må det bygges portrom.

Fasadeoppdeling skal følge de gamle eiendoms-grensene.

R251

I bakgårdene tillates ombygging og nybygging som supplement til gatehuset. Eventuell slik ombygging, nybygging og riving må imidlertid ikke tillates uten etter samråd med Byantikvaren. Etter hva bygningsrådet finner rimelig og i tråd med tradisjonen på Bakklandet, kan bebyggelse legges i tomtegrense til nabo. Det må legges tilrette for at nabo kan bygge inntil.

Bygninger mot gate, plasser og elvehavn skal ha takform med møneretning som eksisterende eller tidligere bebyggelse. Brygger kan ha en mindre valm over loftsetasjen.

Takvinkelen skal ligge mellom 30^{o} og 45^{o} og tilpasses nabobebyggelsen. Tak tekkes med tegl eller skifer.

Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, 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.

I bakgårder tillates pulttak og takvinkler etter hva som er rimelig av hensyn til nabo og strøkets karakter.

Hovedhus skal ha murt pipe.

Fasaden skal utformes i tråd med bygningstradisjonen på Bakklandet. Veggene skal ha et homogent uttrykk med vinduer, porter og dører som innordner seg og markerer veggflaten.

Detaljene skal nøye følge den tradisjonelle utformingen når det gjelder panel, omramminger, vannbord, vindus- og dørtyper m.v.

Husene skal være malt. Fargen skal være i nøye samsvar med tradisjonell farvesetting (sent 1700-tall til tidlig 1900 tall). Fargevalget skal avklares særskilt med bygningsmyndighetene, og i samråd med antikvariske instanser.

Mot gate og Øvre Elvehavn tillates ikke inntrukket eller utstikkede bygningselementer som balkonger, karnapper o.l. Mot Øvre Elvehavn tillates inntrukket veranda innordnet i veggflaten som de gamle portåpningene.

I bebyggelse som ikke eksponeres mot gate eller elv kan balkonger, karnapp, kobbhus og takterrasser tillates.

R251

Bebyggelse mot Nedre Bakklandet og Nygata skal kles med panel eller utføres i pusset murverk etter hva som er naturlig i forhold til nabobebyggelsen.

Mot elva skal bebyggelsen kles med panel. Eventuell underetasje må være tilbaketrukket og trepelerekke må føres ned i elva i fronten.

Byggemelding skal gi uttømmende framstilling av bebyggelsens forhold til nabobygninger, gate og gårdsrom.

1.5 BEBYGGELSENS HØYDE

For bebyggelsen mot Nedre Bakklandet og Nygata skal gesimshøyden ikke være større enn 7 m. Gesimshøyden måles fra bakken og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan.

Bak- og sidebebyggelse mot gårdsrom må ikke være høyere enn 6 m. Bygningsrådet kan påby mindre høyde hvis forholdene tilsier det. I bryggerekken vil høydene i gårdsrom bestemmes av gatehus/brygge.

Møne på bryggene må ikke ligge over cote 16. Gesimshøyden bør være avpasset, men ikke sammenfallende med nabobryggen.

1.6 PARKERINGSNORM

Ved ny bebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg minst være en bilplass pr. leilighet. Kravet gjelder også for småleiligheter og hybler.

Skal det innredes nye småleiligheter eller hybler i eksisterende bebyggelse må det også for disse etableres en bilplass pr. enhet.

Forøvrig gjelder Trondheim kommunes vedtekter om parkering.

R251

1.7 PARKERINGSANLEGG I BYGGEOMRÅDENE

I ny bebyggelse på tomtene Nedre Bakklandet 14 og 16 skal det anlegges 6 parkeringsplasser.

I ny bebyggelse på tomtene Nygata 2 og 4 skal det anlegges ca. 20 parkeringsplasser, i Nygata 8, ca. 8 plasser og i Nygata 12 og i tilslutning til verneverdige bebyggelse på nr. 14 ca. 15 plasser.

I kvartalet mellom Nedre Bakklandet og Nygata anlegges parkeringsanlegg med ca. 20 plasser.

Bygningsrådet kan komme tilbake til gjennomføringen av parkeringskravene i forbindelse med plan for utbygging av området.

1.8 REKKEFØLGE FOR UTBYGGING

Ledige tomter kan bare bebygges hvis tilliggende parkeringsanlegg er bygget eller utbyggingen av parkeringsanlegg ikke blir vanskeliggjort.

Tomt nord for Nygata 7 kan ikke bebygges før tilsvarende lekeplass er opparbeidet et annet sted i planområdet.

2 LANDBRUKSOMRÅDER inngår ikke i planen

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:
Kjøreveger m/fortau og gatetun (adkomst, parkerings- og lekegater)

3.2 I området Krana anlegges pumpestasjon for kloakknettet.

3.3 Trafikkområdet skal inndeles i kjøre- og gangareal som vist på planen. Arealfordelingen innen trafikkområdene kan justeres ved detaljprosjektering.

3.4 Gater og plasser skal utformes og møbleres i samsvar med strøkets karakter og opprinnelige preg. Dette gjelder også hvor gate/plass er regulert til gatetun.

3.5 Elvehavna skal nyttes til allmen ferdsel.

Det kan ikke anlegges småbåthavn, brygger eller anlegg av permanent karakter i elveløpet.

4 FRIOMRÅDER inngår ikke i planen.

R251

5 FAREOMRÅDER

Det skal anlegges nettstasjoner for elektrisitets-forsyningen. En stasjon på Nedre Bakklandet 11/16 og en i bebyggelse på Nygata 2/4.

6 SPESIALOMRÅDER

Hele planområdet er regulert til spesialområde av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

7 FELLESOMRÅDER

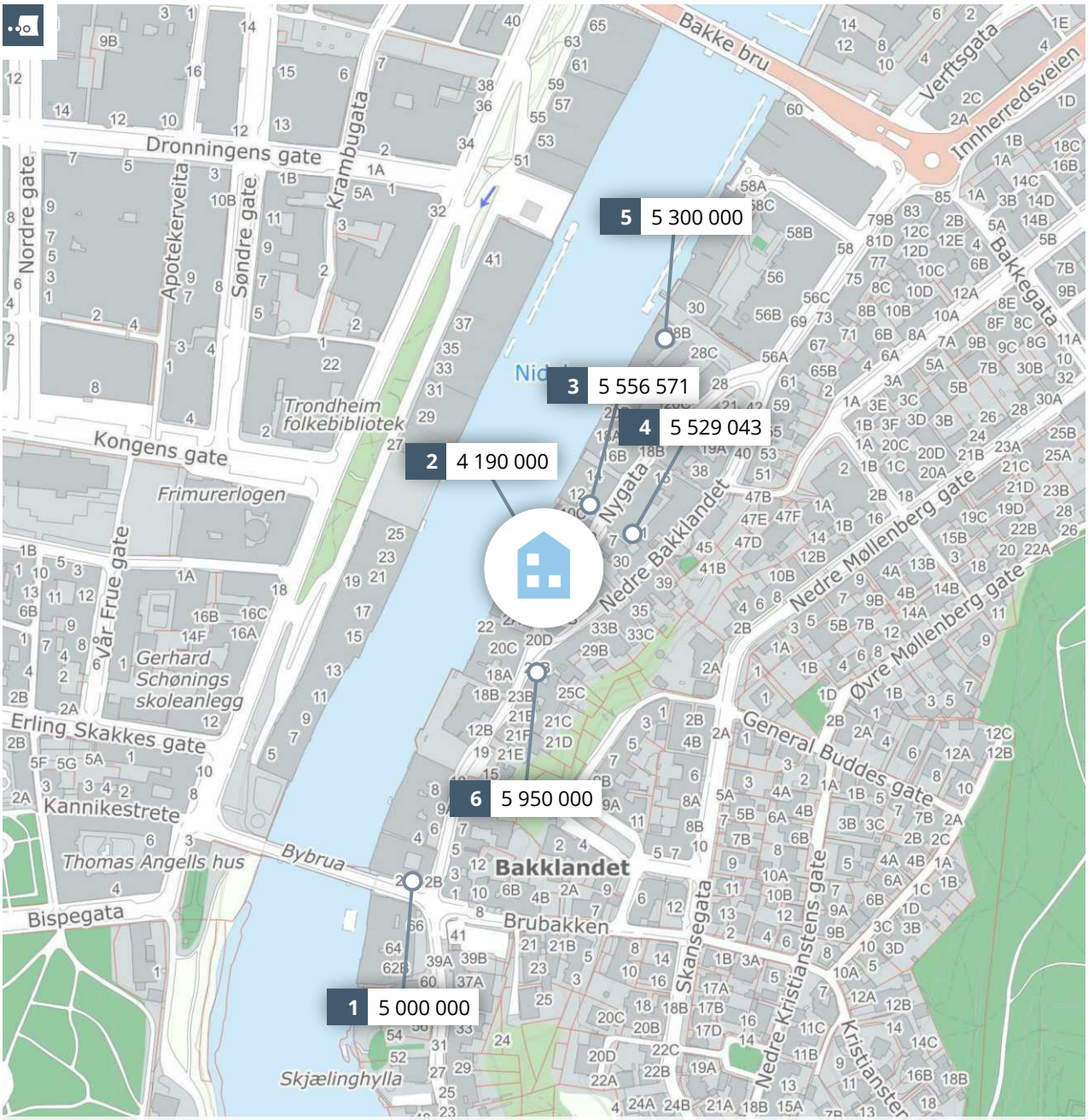
7.1 Felles avkjørsel i bryggerekken er felles for de tilliggende bryggene.

7.2 Felles lekeareal er felles for beboerne i Nedre Bakklandet, Nygata, Krangata og Skrenten.

[illegible] i Trondheim bystyres møte
27.03.1987 [illegible] 10.2/1987

ordfører

formannskapssekretær



Meglers verdivurdering

NYGATA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nygata 6, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 408 BNR 16 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 1

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	61 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Bakklandet 2 A 65 m² 1810 2. etg 2 sov				06.06.2025	5 000 000	**5 000 000**	-	5 000 000	**76 923**
2	Nygata 6 68 m² 1900 1. etg 1 sov				15.05.2025	4 290 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**61 618**
3	Nygata 12 77 m² 1992 2. etg 2 sov				15.05.2025	5 190 000	**5 350 000**	206 571	5 556 571	**72 163**
4	Nygata 11 75 m² 1994 1. etg 2 sov				11.04.2025	4 950 000	**5 300 000**	229 043	5 529 043	**73 721**
5	Nygata 28 B 60 m² 1996 1. etg 2 sov				23.04.2025	5 290 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**88 333**
6	Nedre Bakklandet 25 A 152 m² 1996 1. etg 5 sov				17.07.2025	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**39 145**

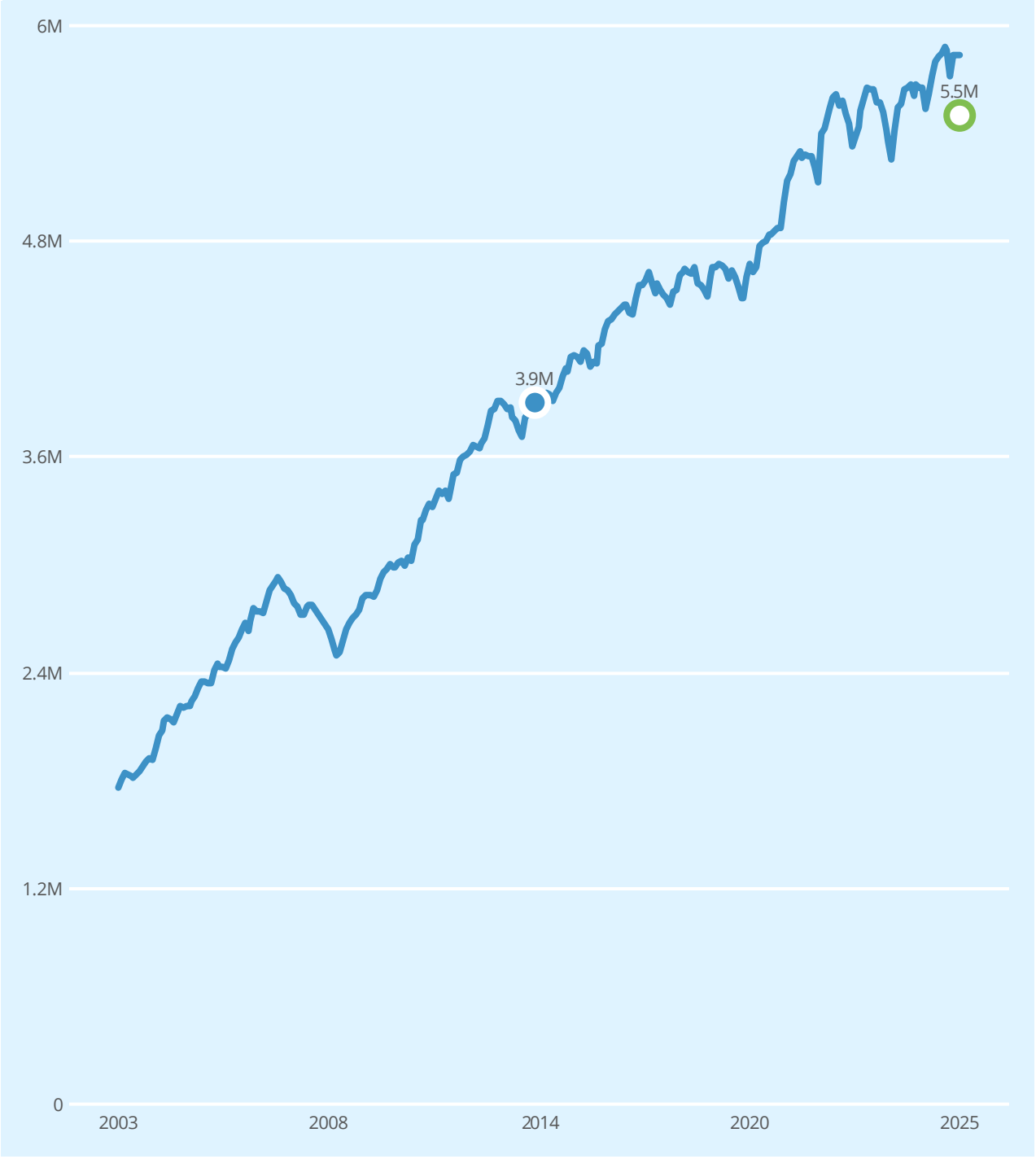
Flott og moderne bryggeleilighet med nydelig utsikt mot Nidelva. Heis i bygget og bod i samme etasje. Flott felles uteareal med sykkelboder. Herlig og urban beliggenhet på Bakklandet med stort tilbud av både cafeer og restauranter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.04.2014		16.04.2014	-	3 900 000	-	3 900 000

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 1 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 1 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

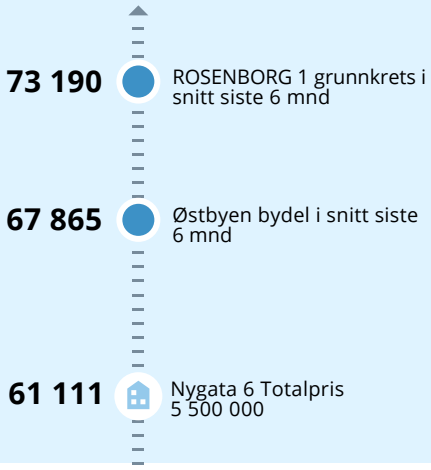


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Nygata 6, 7014 Trondheim
Gnr. 408, Bnr. 16, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251277

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
