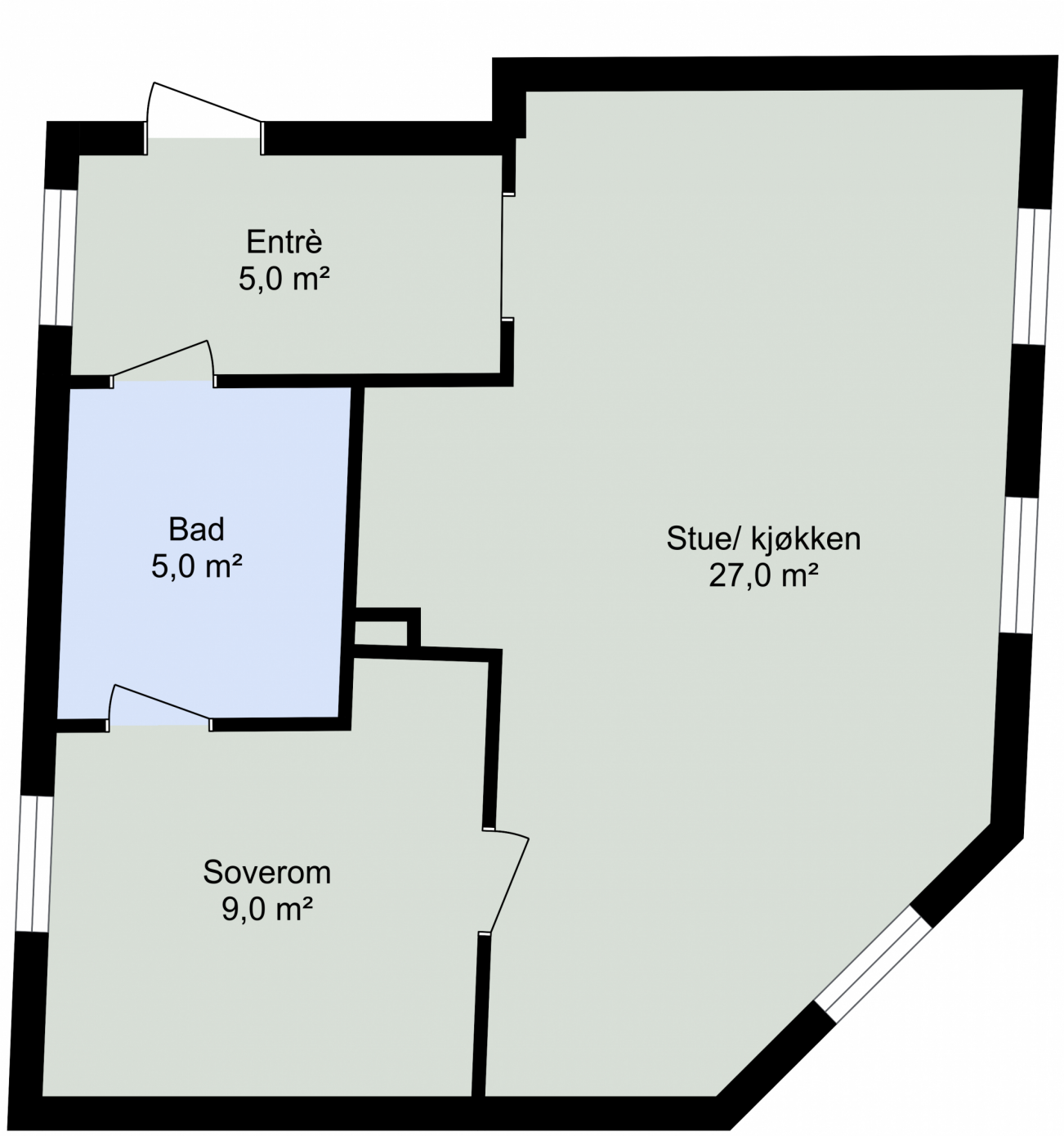
Nonnegata 4A

1. Etasje



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nonnegata 4 A

7014 TRONDHEIM

5001/409/4/261/0/0

Rapportdato

01.05.2025

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Befaring utført den 27.04.2025 av:



Emil Svea
Witsø og Svea Takst AS
Travbaneveien 1
7044 Trondheim
+4798649449
emil@wstakst.no

Sertifisert takstmann og byggmester med over 16 års erfaring i bransjen. Utdanning via Norges Takstakademi og Byggmestrenes takstforbund.

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Nonnegata 4 A , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/409/4/261/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

Tomt: 268 m^2

Hjemmelshaver(e): Christian Daniel Stølen, Per Ove Stølen, Sissel Carlsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Leietaker

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og reisverk, og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer, selv om både bad og kjøkken fungerer per dags dato. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Hulltaking for fuktmåling kunne ikke utføres grunnet vegger av mur/betong og manglende adkomst til våt sone.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten ble pusset opp i 2009 med bl.a. nytt kjøkken, pusset opp badet, nytt gulv og generell overflateoppussing i hele leiligheten i følge tidligere salgsprospekt.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

Areal/oppmåling

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

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

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

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

1. Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
47 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, bad, soverom, stue og kjøkken i åpen løsning.			

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
47 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 47 m2 / S-Rom: 0 m2

Oppsummert

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

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og det er påvist lite/ manglende fall mot sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 gis på grunn av naturlig ventilasjon og alder på rørinstallasjoner.

Andre rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. TG 2 gis på bakgrunn av lite/ manglende ventilasjon på stue og soverom. Dette kan påvirke boligens luftfuktighet negativt og det anbefales at det settes inn bedre ventilasjon i form av ventiler i vegg eller lignende.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lite ventilering på stue og soverom.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Når ble egenerklæringen signert?
-

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1981 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 11.01.1977 som gjelder ombygging av eiendom.

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at badet er fra 2009.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Veggplater er noe løs i 2 hjørner da det ikke er benyttet orginale hjørneprofiler.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall med noe fall mot begge dører.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid og det er påvist lite/ manglende fall mot sluk.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

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

Kommentar:
Da dusjkabinettet var over og sluket plassert så lang bak kunne ikke dette verifiseres.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

TG 2 gis på grunn av naturlig ventilasjon og alder på rørinstallasjoner.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig grunnet plassering av kjøkken bad dusj/sluk.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

4 Andre rom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje. TG 2 gis på bakgrunn av lite/ manglende ventilasjon på stue og soverom. Dette kan påvirke boligens luftfuktighet negativt og det anbefales at det settes inn bedre ventilasjon i form av ventiler i vegg eller lignende.

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Lite ventilering på stue og soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Synliggjøre berederen for videre kontroll.

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Levetid:

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

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert men antatt rundt 2009 da resterende av boligen ble oppusset.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte da det er både løse ledninger og feil type innfestning på kabler. Dette anbefales undersøkt av elektriker. Det ble også funnet både jordet og ikke jordet kontakter som er antatt på samme kurs.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Ifølge leietaker.

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

Kommentar:
Ifølge leietaker.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent da bereder ikke ble påvist.

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
Da det ble bemerket tegn til ufagmessig utførelse på deler av anlegget anbefales det en elsjekk.

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

NONNEGATA 4 A - 5001/409/4/261/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby

Oppdragsnr.
7250058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Carlsen	Christian Daniel Stølen

Selger 3 navn
Per Ove Stølen

Gateadresse
Nonnegata 4 A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4918590

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 7250058

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Murpuss på utside av bygg har delvis falt av.

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

Document reference: 7250058

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært snakk om utskifting av vinduer i sameiet, dog er flere vinduer tilhørende leiligheten allerede utskiftet.

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: 7250058

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: 7250058

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Carlsen	2d087e44b1491e308158e7e498ae7a94a0a9d143	10.04.2025 15:29:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Daniel Stølen	381d7a5c4d688c824aa52f5d5135feb806d3d8f5	10.04.2025 15:28:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

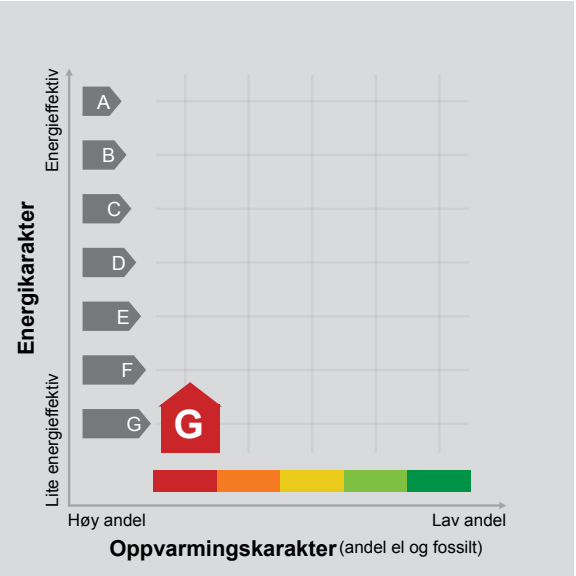
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Ove Stølen	39e469f74d00874275b6421ab0d9649942475692	10.04.2025 15:25:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250058

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nonnegata 4A
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	261
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182138630
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121591
Dato	16.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET NONNEGATA 4 BOLIGSAMEIE

Tilpasset og vedtatt i ekstraordinær generalforsamling
??.06.2023

§ 1

Innledning

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Eiendommen gnr.409, bnr261 i Trondheim, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 8 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne. Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til èn bolig benevnes seksjon. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene, som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ved overdragelse av seksjon, er det seksjonens eiers ansvar at ny eier informeres om sameiets vedtekter og husordensregler. Bestemmelsene er bindene for ny eier iht. §1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Godkjennelse gis av styreleder i samråd med styret og sameiets forretningsfører.

Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter, etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn,

installasjoner eller reparasjoner. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon, er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører, er sameiet ansvarlig for.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseier skal sørge for at seksjonen har forskriftsmessige røkvarslere og brannslukkingsapparat (godkjent håndslukkerapparat). Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt arbeid, som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med gård og grøntarealer samt fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold, ytre inngangsdører og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

§ 7

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke, uten godkjennelse fra sameiets styre, gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe m.m.

§ 8

Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter, som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer, grøntarealer og beplantninger.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skal betales månedlig og forskuddsvis. Fellesutgiftene fastsettes på grunnlag av sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens areal.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader, som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene, også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§11

Utleie og rettslig disposisjonsrett

Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett reguleres av eierseksjonslovens §24. Sameiet har følgende tillegg og begrensninger til §24:

a. Utleie over 30 døgn (Langtidsutleie):
   Sameiet v/styret skal ha informasjon om evt. utleieforhold. Ved langtidsutleie, skal sameiet ha kontaktinformasjon til leietaker og skriftlig bekreftelse på at leietaker har mottatt, lest og forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler før leieforholdet trer i kraft. Sameiet skal også ha komplett kontaktinformasjon, inkl. privatadresse, til seksjonseier i leieperioden.

b. Utleie under 30 døgn (korttidsutleie):
   Sameiet v/styret skal ha månedlig oversikt over evt. utleieforhold i inneværende måned. Seksjonseier skal innen utgangen av hver mnd. sende sameiet navn, kontaktinformasjon til leietakere og skriftlige bekreftelser på at husordensregler og vedtekter er mottatt, lest og forpliktet fulgt. Sameiet skal også ha komplett kontaktinformasjon, inkl. privatadresse, til seksjonseier i leieperioden.

c. Tilgang til fellesarealer, boder, kjeller og loft ved korttidsutleie:
   Ved korttidsutleie er seksjonseier forpliktet til å begrense leietakers adgang til eiendommens fellesarealer. Leietaker skal kun ha tilgang til felles inngang, gang og aktuell seksjon. Seksjonseier er forpliktet til å installere låsesystem som sikrer dette og utstyre leietaker med nøkkel som begrenser tilgangen.

d. Omfang korttidsutleie:
   §24 syvende ledd utgår og erstattes med:
   Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§12

Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. lov om eierseksjoner §38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsen med første ledd og lov om eierseksjoner § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere

§13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år, innen 30. juni, skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig, regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallingen, når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering

2. Informasjon fra styret

3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap

4. Driftsbudsjett

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§14

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet, har seksjonseierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes, som hovedregel, med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom, som går utover vanlig forvaltning

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter

6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

7. Vedtektsendringer

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

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter foregående ledd, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

f) endring i fordeling av felleskostnader,

g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 1 styremedlem. Det skal også velges et varamedlem. Funksjonstiden for leder og styremedlemmet er to år. Vararepresentanten velges for et år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når begge medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og styremedlemmet. I leders fravær av

styremedlemmet og vararepresentanten, etter konferering med styreleder. Jf. lov om eierseksjoner § 60, 1.ledd.

§16

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret. Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgiftene fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18

Legalpant

Som sikkerhet for krav, som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 31.

§19

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§20

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§21

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NONNEGATA 4.

1. Avfall fra husholdningen sorteres og pakkes iht. kommunens bestemmelser for sortering og pakking. Brannfarlig avfall og større menger avfall fra oppussing og lignende kastes ikke her, dette må fjernes for sameiers egen regning. Det er ikke tillatt å sette fra seg annet avfall enn det som søppeltømmingen tar seg av.
2. Private eiendeler skal ikke lagres på gårdsplass, i trappe-oppganger, eller i ganger på loft eller i kjeller. Sykler og annet må navnes med årstall og navn slik at det finnes en eier og slik at vi ikke rydder det ut i en container etter mange år. Lagring av større eiendeler skal klareres med styret. Sykler kan oppstilles ryddig i gården. Er det sykkelstativ, skal det benyttes.
3. Vaskerommet benyttes i henhold til" Regler for bruk av vaskerommet". Det forventes at hver sameier rydder etter seg selv. Alt tøy som oppbevares i vaskerommet, vil bli fjernet uten varsel av styret hvis det ligger urimelig lenge.
4. Sameiere må sørge for å slukke lys etter seg i fellesarealene. Det er forbudt å bruke bart lys (stearinlys el. tilsvarende) i fellesarealene.
5. Det skal generelt være rolig i sameiet mellom kl. 23.00 og 08.00. Skal det være fart og moro, må man sende ut et nabovarsel i rimelig tid.
6. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke. Styret kan påby andre innskrenkninger i musikkspill, støyende aktivitet etc. når det er påkrevet av hensyn til andre sameiere, – for eksempel i sykdomstilfelle
7. Vaskemaskin/tørketromler som er montert på badene, skal ikke benyttes i tidsrommet kl. 23.00 til kl. 08.00.
8. Ved grilling i gården, skal det benyttes elektrisk-grill eller gassgrill. **Kullgrill er forbudt.**
9. Styret kan nekte husdyrhold (katt, hund etc.) dersom det er til sjenanse for øvrige sameiere. Vennligst se til at hunder ikke gjør sitt fornødne på eiendommen. Eventuelt fjernes ekskrementene umiddelbart.
10. Renhold av trappeoppganger utføres på omgang etter avtale mellom sameierne. Sko skal inn i leiligheten.
11. Alle må påse at inngangsdørene holdes lukket og låst til enhver tid.
12. Matrester og søppel skal ikke kastes eller legges ut på Sameiets eiendom.
13. Sykler skal oppbevares i sykkelstativ utendørs når de er i daglig bruk. Dersom de ikke er i daglig/jevnlig bruk, oppbevares de i sykkelrom (kjeller i 4b). Sykler skal ikke oppbevares i trappeoppgang.
14. Hvis det skjemmes ut rundt huset med sneiper, ølbokser og forsøpling generelt, skal dette rettes opp i av seksjonseier umiddelbart etter at et varsel er mottatt. Dersom ikke opprydningen skjer, utføres dette av sameiet på seksjonseier regning.
15. Regler ved oppussing:

    Seksjonseier skal sørge for god informasjon til naboer i oppgangen i forkant av arbeider, -spesielt de store oppusningene.

    Seksjonseier skal sørge for informasjon om hvor lang tid oppussingen forventes å ta og hvor omfattende den er.

    Det er viktig at den/de som utfører arbeidet, er innforstått med at opprydning er en del av arbeidet og at oppgang og kjeller ikke blir benyttet til lagring av utstyr uten avtale med styret.
    Alt som har med oppussing å gjøre skal foregå inne i leiligheten.

Større støyende arbeid, som boring og fjerning av murverk, etc. skal foretas mellom kl. 08.00 og 17.00, og som ovenfor, varsles i god tid. Slike arbeider skal ikke forekomme lørdager og søndager.

Seksjonseier har det fulle og hele ansvar for at oppussing og tilsvarende, foregår med mest mulig skånsomhet og å påse at det de utførende får informasjon om de regler som gjelder.

Nonnegata 4

Generalforsamling 23.05.19

Sameiet Nonnegt. 4

BUDSJETT FOR 2025

Driftsinntekter:	
Inntekt fellesutgifter Bakgård:	65 520
Inntekt fellesutgifter Hovedgård:	86 784
Inntekt utleie kjeller:	
Sum driftsinntekter:	**152 304**
Driftskostnader:	
Regnskap:	10 000
Strøm:	28 000
Vedlikehold:	40 000
Forsikring:	55 617
Diverse:	10 000
Sum driftskostnader:	**143 617**
NETTO DRIFT	**8 687**
Finansposter:	
Renteinntekter:	5 000
Rentekostnader / Gebyr:	3 000
Netto finansielle poster:	**2 000**
BUDSJETTERT OVER/UNDERSKUDD:	**10 687**

Content classified as External.

Sameiet Nonnegt.4

BALANSE PR. 31.12.24

EIENDELER:	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Omløpsmidler:		
Kontanter og bankinnskudd:	196 043	161 063
Forskuddbetalte kostnader (forsikring):		
Manglende innbet. Husleie/purregebyr:	1 241	6 571
Sum eiendeler:	**197 284**	**167 634**
GJELD OG EGENKAPITAL:		
Forskuddsbetalte fellesutgifter / avsatt forsikring:	10 263	5 066
Lån i Fokus Bank:		
Sum gjeld:	**10 263**	**5 066**
Egenkapital:	162 568	161 759
Årets resultat:	24 453	809
Sum egenkapital:	**187 021**	**162 568**
Sum gjeld og egenkapital:	**197 284**	**167 634**

Content classified as External.

Sameiet Nonnegata 4

REFERAT	
Møte	**Generalforsamling 2025**
Sted	**Teams**
Tid	**27.05.2025 kl. 19:00**
Neste møte	**Egen innkalling**

Navn	Verv/evt. kommentar	Innkalt	Tilstede	Referat
Stian Rystad Pedersen/ Tone Rystad		X		
Zhilin Yang/ Hui Qian		X		
Nina Vevang		X		
Ylva Harli-Karlsen		X		
Edith Monica Strøm		X		
Olav Kvåle Gissinger		X		
Sindre Hasselvold		X		
Christian Daniel Stølen		X		

INNKALLER:	MØTELEDER:	REFERENT:
Olav Kvåle Gissinger	**Olav Kvåle Gissinger**	**Olav Kvåle Gissinger**

Pkt.	Sak	Ansvarlig	Frist

1.0 **Godkjenning av dagsorden og valg av møteleder**

2.0 **Innkalling og antall stemmeberettigede** — **Info**

3.0 **Vedlikehold**

Div. nødv. Vedlikehold

3.1 **Utskifting tak**

Det skal stemmes over hvorvidt vi skal skifte ut tak og takrenne eller kun takrenne. — **Vedtak**

Det er innhentet en budsjettpris på å få utført utskifting av tak og vinduer på begge byggene.

Under er det limt inn en fordeling av kostnadene mellom eierseksjonene basert på samme fordeling som felleskostnadene:

Tak- og vindusutskifting

		4B	Rystad og Stølen	Yang /Qian og Vevang
Tak	kr 1 155 755,00	kr 124 299,21	kr 168 282,01	kr 160 997,07
Vindu	kr 543 733,00	kr 58 477,43	kr 79 169,44	kr 75 742,20

Dette er budsjettpriser og det vil være behov for å ha reserver i tillegg på ca. 20 % for uforutsette utgifter. Danske bank er kontaktet og har kommet med lånetilbud. De har foreslått 15 år løpetid, 8.5% rente (ingen egenkapital fra vår side) for skifte av tak.

Lån	1200000
År	15
Rente	8.50 %

Gjennomsnittlig pris per måned per husstand
1483.375

Dette gjennomsnittet blir da noe høyere for A-bygget.

4.0 **Vedtektsendring. Utgifter for vindusutskifting dekkes av hver enkelt seksjonseier** — **Vedtektsendring**

Pkt.	Sak	Ansvarlig	Frist
5.0	**Eventuelt** .	**Info alle**	

Vedlegg til referatet:
Vedtekter
Anbud

Teams 27.05.25/ Olav Kvåle Gissinge

Møtereferat årsmøte Sameiet Nonnegata 4

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), signert 28.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), signert 28.02.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

REFERAT	
Møte	**Generalforsamling 2025**
Sted	**Teams**
Tid	**27.02.2025 kl. 18:00**
Neste møte	**Egen innkalling**

Navn	**Verv/evt. kommentar**	**Innkalt**	**Tilstede**	**Referat**
Stian Rystad Pedersen/ Tone Rystad		X	X	X
Zhilin Yang/ Hui Qian		X		X
Nina Vevang		X	X	X
Ylva Harli-Karlsen		X		X
Edith Monica Strøm		X	X	X
Olav Kvåle Gissinger		X	X	X
Sindre Hasselvold		X		X
Christian Daniel Stølen		X	X	X

INNKALLER:	**MØTELEDER:**	**REFERENT:**
Stian Rystad	**Stian Rystad**	**Stian Rystad**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), 28.02.2025
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), 28.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Pkt.	Sak	Ansvarlig	Frist
1.0	**Godkjenning av dagsorden og valg av møteleder** Dagsorden ble godkjent. Stian Rystad ble valgt som møteleder og referent. Protokollen underskrives av Olav Gissinger.	**Info**	
2.0	**Innkalling og antall stemmeberettigede** Innkallingen er gyldig. Det er 5 stemmeberettigede møtedeltakere. Ingen med fullmakt.		
3.0	**Regnskap for 2024 og budsjett for 2025** Regnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Årsresultat ble på kr. 24.453,- dersom sameiet ikke hadde fått utbetaling fra If hadde vi hatt et negativt driftsresultat. Forslaget til budsjett ble gjennomgått. Det er behov for å videreføre vedlikeholdet på omentrent samme nivå som foregående år. Taknedløp er fortsatt ikke utbedret i -24 som følge av asbest i yttertak. Balansen viser at sameiet har pr. 31.12.24 197.284,- kr. I egenkapital. Og budsjett for 2025 er budsjettert med et overskudd på 10.687,- kr. Det ble også enstemmig vedtatt å øke fellesutgiftene med 10% fra 01.01.2026. Fellesutgiftene ble økt fra 01.01.2025 4B: Strøm, Gissinger, Hasselvold, Harli-Karlsen: kr. 1.365,- 4A: Rystad og Stølen: kr. 1.848,- 4A: Zhilin Yang/Hui Qian og Vevang kr. 1.768,- Det framgår av regnskapet at sameiet har utestående fellesutgifter på kr. 1.241,- Det er i forbindelse med eiendomsoverdragelse at fellesutgiftene for en måned ikke har blitt betalt. Forholdet er purret på en gang. Regnskapsfører oppfordrer til å opprette faste trekk for felleskostnader for å unngå feil beløp og for sen innbetaling.	**Info** **Info alle** **NB!, alle**	**Løpende**
4.0	**Erfaring vedtekter og husordensregler**	**Info alle**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), 28.02.2025
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), 28.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

Pkt.	Sak	Ansvarlig	Frist

5.0 **Valg av nytt styre**

Forslag til nytt styre:

Olav Gissinger, leder

Nina Vevang, styremedlem

XXXXX, vara

Info alle

Leder og styremedlem ble vedtatt enstemmig.

Stian Rystad undersøker om Sindre Hasselvold kan ta vervet som vara.

Etterskrift:

Sindre Hasselvold har bekreftet via SMS at han tar vervet som varamedlem i styret.

Nytt styre fungerer fra 27. februar 2025.

6.0 **Vedlikehold**

6.1 **Div. nødv. Vedlikehold**

Beslag på toppbord og over døra i veggen mot gata.

Bytte av tak og vinduer

Det er innhentet en budsjettpris på å få utført utskifting av tak og vinduer på begge byggene.

Under er det limt inn en fordeling av kostnadene mellom eierseksjonene basert på samme fordeling som felleskostnadene:

Tak- og vindusutskifting

		4B	Rystad og Stølen	Yang /Qian og Vevang
Tak	kr 1 155 755,00	kr 124 299,21	kr 168 282,01	kr 160 997,07
Vindu	kr 543 733,00	kr 58 477,43	kr 79 169,44	kr 75 742,20

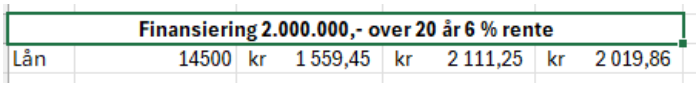
Dette er budsjettpriser og det vil være behov for å ha reserver i tillegg på ca. 20 % for uforutsette utgifter. Alternativt kan sameiet undersøke muligheten for låneopptak for å finansiere dette.

Om sameiet får lån basert på 20 års løpetid, 6 % rente blir det ca. 14 500,- pr mnd. fordelt på eierseksjonene blir det:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), 28.02.2025
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), 28.02.2025

Forseglet av
Posten Norge

			
	Årsmøtet ønsker å endre vedtekter slik at utgifter for vindusutskifting dekkes av den enkelte eierseksjon. Dette gjøres ved innkalling av ekstraordinær generalforsamling. Videre gis nytt styre i oppdrag å innhente status for tak og vurdere kun utskifting av takrenner og nedløp.		
6.2	**Utført vedlikehold** Det ble i 2024 byttet ventilasjonsvifter på B-bygget, dette forbrukte mesteparten av de avsatte midlene til vedlikehold for året. Det er utført noe mindre vedlikehold som følge av hærverk. Som følge av lekkasje i en av leilighetene i B-bygget har det vært utført omfattende arbeid i to leiligheter av seksjonseierne. Totalt er det brukt 54 477,28 kr. på vedlikehold i 2024.	**Info alle**	
6.3	**Avtaler** Styret er gitt oppgaven med å innhente tilbud og inngå avtale med håndverkere. Det er ikke innhentet timepriser på håndverkere på vegne av sameiet.		
7.0	**Utestående fordringer** Referert under sak 3.		
8.0	**Eventuelt**		
8.2	**Dugnad** **Tidspunkt:** 22. april felles dugnad. De som ikke har anledning utfører det som går an til å ta før eller etter. Arbeidsoppgaver dugnad: Rydding, maling, kosting, raking, fjerning av søppel.		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), 28.02.2025
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), 28.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

Pkt.	Sak	Ansvarlig	Frist

Vedlegg til referatet:
Regnskap 2024
Balanse 2024
Budsjett for 2025
Vedtekter
Husordensregler

Teams 27.02.25/ Stian Rystad

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), 28.02.2025
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), 28.02.2025

Forseglet av

Posten Norge

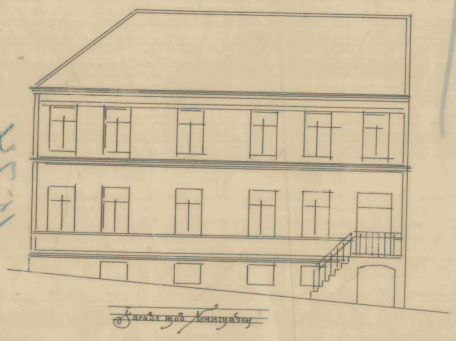
Pkt.	Sak	Ansvarlig	Frist

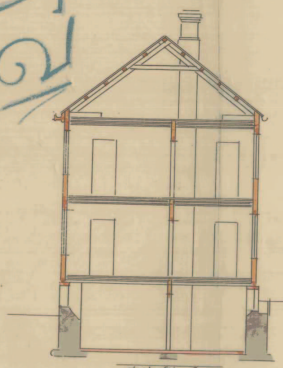
Dokumentet er signert digitalt av:

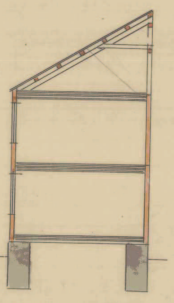
- Rystad, Stian Pedersen (15.01.1974), 28.02.2025
- Gissinger, Olav Kvåle (14.02.2000), 28.02.2025

Forseglet av

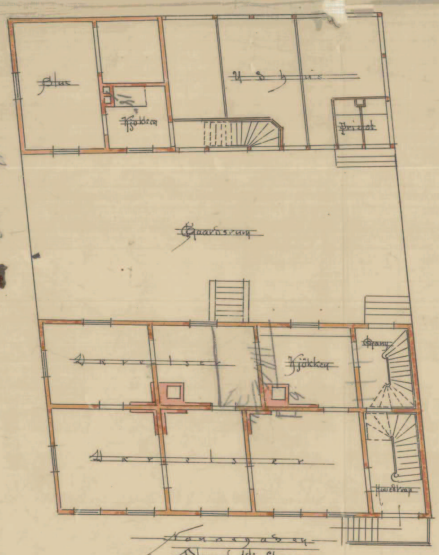
Posten Norge

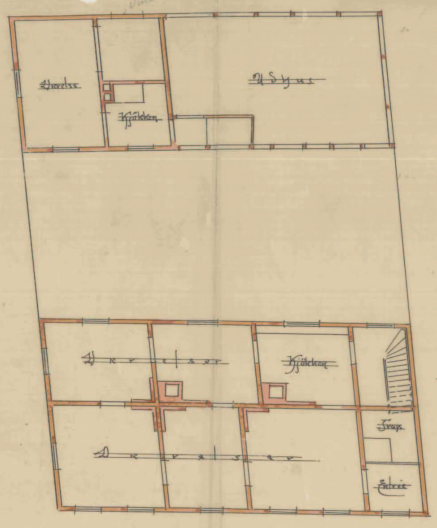


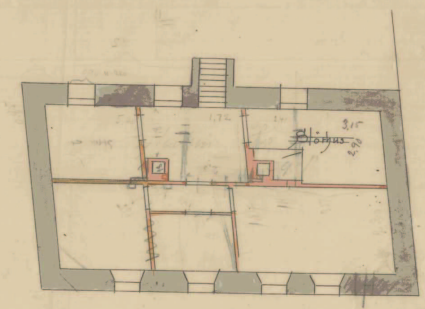




Som vien af nabogrunden samhygter jeg i ab-
normende grund. Selv gaa overensbekommende med
naboen at begynde, idet uthaar af, at Realkre-
ditforeningen ikke ønsker sin af denne grund ind-
hyppet i en den bekjendte grund i nordvest be-
bygge helt til grandsen med nærværende Lamt
(efter bygningsloven for Kjøbenhavn af 14/6-69 § 192 5te punktum
Trondhjem 27 November 1894
Ærbødigst M. Müller
Arkitekt







Bemerket ved Byggeforretning
den 28 November 1894
Jensen & Gundersen

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegt. 4		den 5.3.75	Sak nr. 75/272

Anmeldelse av 12.2.75 fra Ola Frost ved ark. m.n.a.l. Knut Nørstrud om rehabilitering av eiendommen hvor bebyggelsen består av en hovedgård og bakgård, begge på 2 etasjer i tre, og inneholder henholdsvis 3 leiligheter og 2 leiligheter. Bakgården inneholder forøvrig boder, tørkeloft og priveter. De nye planer viser for hovedgården 2 småleiligheter i hver etasje, begge på stue med kjøkkenkrok, et soverom (ektepar) dusj med w.c. og i bakgården 2 småleiligheter i hver etasje begge på stue med kjøkkenkrok og soveplass, dusj med w.c. Fasadene mot gatene blir uforandret med samme vindustype som nu.
Utvendig trapp mot Nonnegaten fjerne.

Vedtak.
Saken utsettes.
Byggherren bes ta kontakt med bygningssjefen.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32 000

TR.HEIM FORMANNSKAP
000823 11.6.75

Bygn.rådets j.nr. 5

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegata 4		den 7.5.1975	Sak nr. 75/611

Anm. av 12.2.-75 fra murmester Ola Frost ved ark. m.n.a.l. Knut Nørstrud om ombygging av eiendommen, hvor bebyggelsen består av en hovedgård og bakgård, begge på 2 etasjer i tre, og inneholder henholdsvis 3 leiligheter og 2 leiligheter. Bakgården inneholder forøvrig boder, tørkeloft og priveter. De nye planer viser for hovedgården 2 småleiligheter i hver etasje, begge på stue med kjøkkenkrok, et soverom (ektepar) dusj med w.c. og i bakgården 2 småleiligheter i hver etasje, begge på stue med kjøkkenkrok og soveplass, dusj med w.c. Fasadene mot gaten blir uforandret med samme vindustype som nå.
Utvendig trapp mot Nonnegata fjernes.
Leieboerne i gården har ved brev av 4.3.-75 protestert mot byggemeldingen. De påberoper seg bl.a. at leilighetene blir uforholdsmessig dyre så de vil bli vanskelig å kjøpe igjen.
Rosenborg/Møllenberg Velforening har i brev av 17.3.-75 protestert mot ombyggingen.
Saken ble første gang fremlagt i bygningsrådets møte den 5.3.-75, men saken ble da utsatt.
I møte den 23.4.-75 møtte murmester Ola Frost og arkitekten og redegjorde for prosjektet.
Ved brev av 16.4.-75 er reviderte tegninger fremlagt.
Søkeren har selv forelagt prosjektet for helseråd og brannvesen som ikke har noe å bemerke.

Vedtak:
Bygningsrådet godkjenner planene.
Ventilasjonsanlegget må utføres etter bestemmelsene.
Røkpipe skal ha forskriftsmessig utstikk mot trevegger.
Det må sørges for nødvendig adkomst for ettersyn av loft over 2. etasje i bakgården.
Kjellerstuen i bakgården godkjennes med status birom.
Byggetillatelse vil ikke bli gitt før gården er fraflyttet.
Eventuelt delvis fraflyttet hvis restaureringsarbeidet deles i 2 byggetrinn, henholdsvis hovedbygning, bakgård.
Bygningsrådet kan ikke ta de innsendte protester til følge da det anmeldte arbeid etter bygningsrådets skjønn ikke strider mot gjeldende bygningslov og forskrifter.
Bygningsrådet vil dog henstille til byggherren å innrette seg med ombyggingen slik at den fører til minst mulig ulemper for beboerne. Eksempelvis kan hovedgård restaureres i første omgang og i neste omgang bekgård.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegaten 4		den 4.6.1975	Sak nr. 75/043

Brev av 12/5-75 fra Rosenborg bydelsutvalg ved Thorleif Langlie hvori man anker bygningsrådets vedtak av 7/5-75 om ominnredning av eiendommen Nonnegt. 4 til småleiligheter.
Det anføres at Rosenborg bydelsutvalg den 6. mai iår tilskrev bygningsrådet og ba om å få utsatt avgjørelsen vedr. Nonnegaten 4 i påvente av bydelsutvalgets innstilling i disposisjonsplanen for Møllenberg.
Videre er innkommet klage ved brev av 19/5-75 fra beboerne i Nonnegaten 4. De presiserer at det er ønskelig at gården utbedres men de er imot at leilighetene gjøres mindre.
Det bemerkes at eiendommen ikke ligger i strid med gjeldende regulering.

Vedtak:
Klagene fra henholdsvis Rosenborg bydelsutvalg og leieboerne anbefales ikke tatt til følge da, de anmeldte arbeider etter bygningsrådets mening ikke er i strid med gjeldende bygningslov med forskrifter, og heller ikke er i strid med gjeldende regulering (jfr. bygn.lovens § 87).
Bygningsrådet finner imidlertid å måtte gi klagen oppsettende virkning. (Oppsettende virkning vedtatt med 3 mot 2 stemmer).
Bygningsrådet vil for sin del bemerke at det stiller seg tvilende til om et formannskapsoppnevnt bydelsutvalg har klageadgang i en enkeltsak av denne art i henhold til forvaltningsloven. Bygningsrådet vil gjerne høre klageinstansen eventuelt også formannskapets syn på dette.
Saken bilagt tegninger og dokumenter oversendes boligrådmannen for videre behandling etter § 17.
Murmester O. Frost og ark. Hjørdis Strømstrud meddeles vedtaket.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

TR.HEIM FORMANNSKAP
000820 11.6.75

1 11/6

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegaten 4		den 4.6.1975	Sak nr. 75/843

Brev av 12/5-75 fra Rosenborg bydelsutvalg ved Thorleif Langlie hvori man anker bygningsrådets vedtak av 7/5-75 om ominnredning av eiendommen Nonnegt. 4 til småleiligheter.
Det anføres at Rosenborg bydelsutvalg den 6. mai iår tilskrev bygningsrådet og ba om å få utsatt avgjørelsen vedr. Nonnegaten 4 i påvente av bydelsutvalgets innstilling i disposisjonsplanen for Møllenberg.
Videre er innkommet klage ved brev av 19/5-75 fra beboerne i Nonnegaten 4. De presiserer at det er ønskelig at gården utbedres men de er imot at leilighetene gjøres mindre.
Det bemerkes at eiendommen ikke ligger i strid med gjeldende regulering.

Vedtak:

Klagene fra henholdsvis Rosenborg bydelsutvalg og leieboerne anbefales ikke tatt til følge da, de anmeldte arbeider etter bygningsrådets mening ikke er i strid med gjeldende bygningslov med forskrifter, og heller ikke er i strid med gjeldende regulering (jfr. bygn.lovens § 87).
Bygningsrådet finner imidlertid å måtte gir klagen oppsettende virkning. (Oppsettende virkning vedtatt med 3 mot 2 stemmer).
Bygningsrådet vil for sin del bemerke at det stiller seg tvilende til om et formannskapsoppnevnt bydelsutvalg har klageadgang i en enkeltsak av denne art i henhold til forvaltningsloven. Bygningsrådet vil gjerne høre klageinstansen eventuelt også formannskapets syn på dette.
Saken bilagt tegninger og dokumenter oversendes boligrådmannen for videre behandling etter § 17.
Murmester O. Frost og ark. Nørstrud meddeles vedtaket.

Sendes Boligrådmannen
under henvisning til
ovenstående vedtak.

Trondheim Bygningskontroll, den 10/6-75

TRONDHEIM KOMMUNE
BOLIGRÅDMANNEN
11 JUN 1975
Nr. 503

A 503

KLAGE OVER BYGNINGSRÅDETS VEDTAK OM Å GODKJENNE BYGGEMELDING FOR OMBYGGING AV NONNEGT. 4

Sendes formannskapet.
Idet jeg viser til ovenstående som jeg slutter meg til, foreslår jeg slikt v e d t a k :
Formannskapet slutter seg til bygningsrådet som fastholder sitt vedtak av 7.5.d.å. om å godkjenne byggeanmeldelse fra murmester Ola Frost for ombygging av Nonnegt. 4

Klagene fra Rosenborg bydelsutvalg og leieboerne sendes fylkesmannen.

BOLIGRÅDMANNEN I TRONDHEIM, 11.6.1975

Lars Folstad

Lars Folstad

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegaten 4		den 24.9.1975	Sak nr. 75/1343

Fortsatt behandling av brev av 12/5-75 fra Rosenborg bydelsutvalg ved Thorleif Langlie hvor man anket bygningsrådets vedtak av 7/5-75 om ominnredning av eiendommen Nonnegaten 4 til småleiligheter, og brev av 19/5-75 fra beboerne av samme eiendom hvor de klaget over bygningsrådets samme vedtak.
Bygningsrådet behandlet klagene i møte 4/6-75, hvor man fant å måtte gi klagene oppsettende virkning.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har behandlet anken og meddeler ved brev av 8/9-75 at man i medhold av bygningslovens § 17 og kommunaldepartementets rundskriv av 24/8-70 ikke finner grunnlag for å ta klagen fra beboerne i Nonnegaten 4 til følge.
Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages videre.
Beboerne og bydelsutvalget er underrettet om avgjørelsen.

Vedtak:

Ref.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

6

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegt. 4		den 3.2.76	Sak nr. B 76/76

Ved brev datert Trondheim kommune, Teknisk avdeling 8.1.76 har Rosenborg bydelsutvalg v/Torleif Langlie bedt bygningsrådet ta opp for ny behandling byggemelding fra Ola Frost om byggetillatelse for ombygging/rehabilitering av eiendommen Nonnegt. 4.
Bakgrunnen for dette fremgår av det innsendte brev. Beboerne i Nonnegt. 4 ved 7 underskrivere protersterte i brev av 4. mars 1975 mot planene.
Rosenborg- Møllenberg Velforening protesterte i brev av 17. mars 1975. Rosenborg bydelsutvalg ba i brev av 6. mars 1975 bygningsrådet om å utsette saken i påvente av utvalgets uttalelse om disposisjonsplanen for Rosenborg/Møllenberg-området.
Bygningsrådet vedtok i møte 7. mai 1975 å godkjenne planene for ombyggingsarbeidet. Siste del av vedtaket lyder slik:

> "Byggetillatelse vil ikke bli gitt før gården er fraflyttet, eventuelt delvis fraflyttet hvis restaureringsarbeidet deles i to byggetrinn, henholdsvis hovedbygning- bakgård.
> Bygningsrådet kan heller ikke ta de innsendte protester til følge da det anmeldte arbeid etter bygningsrådets skjønn ikke strider mot gjeldende bygningslov og forskrifter. Bygningsrådet vil dog henstille til byggherren og innrette seg med om-bygningen slik at den fører til minst mulig ulempe for beboerne. Eksempelvis kan hovedgård restaureres i 1. omgang og i neste omgang bakgård".

Ved brev av 19.5.75 klaget beboerne i Nonnegt. 4 over bygningsrådets vedtak og klagen ble begjært oppsettende virkning. Rosenborg bydelsutvalg vedtok i møte 2o.5.75 å påklage bygningsrådets vedtak.
Bygningsrådet behandlet klagene i møte 4.6.75.og gjorde slikt vedtak:

> "Klagene fra henholdsvis Rosenborg bydelsutvalg og leieboerne anbefales ikke tatt til følge da de anmeldte arbeider etter bygningsrådets mening ikke er i strid med gjeldende bygningslov med forskrifter og heller ikke er i strid med gjeldende regulering (jfr. bygningslovens § 87). Bygningsrådet finner imidlertid å måtte gi klagen oppsettende virkning Bygningsrådet vil for sin del bemerke at det stiller seg tvilende til om et formannskapsoppnevnt bydels-utvalg kar klageadgang i en enkeltsak av denne art i henhold til forvaltningsloven. Bygningsrådet vil gjerne høre klageinstansen eventuelt også formannskapets syn på dette".

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

7

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den	Sak nr. B 76/76

Formannskapet vedtok med 19 mot 2 stemmer i møte 19.6.75 boligrådmannens forslag om å slutte seg til bygningsrådets vedtak.
Ved brev av 8.9.75 sier fylkesmannen følgende om bydelsutvalgs rett til klage:

"Utgangspunktet er at offentlige organer ikke har klagerett. Lovgivningen inneholder imidlertid en rekke særbestemmelser om det motsatte. For bydelsutvalg gjelder ingen slik særregel. Det må derfor antaes at bydelsutvalg ikke har klagerett over vedtak som fattes av bygningsråd/byplanråd. Denne oppfatning har en fått bekreftet i Justisdepartementets lovavdeling".

I samme brev uttaler fylkesmannen:

"Til sakens realitet skal fylkesmannen bemerke:
Det rettslige utgangspunkt er at en søker har krav på byggetillatelse hvis bygningsrådet ikke har særskilt hjemmel for å nekte. I foreliggende sak har bygningsrådet godkjent ombygningsplanene idet det ikke kan se at arbeidene er i strid med bygningslovgivningen. Heller ikke fylkesmannen kan se at det foreligger slik lovstrid. Klagen fra beboerne i Nonnegt. 4 retter seg mot den form for rehabilitering det her gjelder for Nonnegt. 4 spesielt men også generelt. Dette er spørsmål som det tilligger kommunens politiske ledelse og bolig- og byplanmyndighetene å ta stilling til. Etter bygningslovens § 33 kan byplanrådet fastsette midlertidig forbud mot bl.a. arbeid og tiltak som nevnt i § 93 og som omfatter bl.a. hovedombygning, endring, reparasjon o.l. (§ 87).
I foreliggende sak har bygningsrådet åpenbart ikke funnet det nødvendig å be byplanrådet vurdere om det skulle nedlegges forbud etter § 33. Boligrådmannen synes ikke å ha hatt innvendinger til en rehabilitering som omsøkt, og formannskapet sluttet seg med stort flertall til bygningsrådets vedtak. Såvel faglige som politiske instanser har således hatt saken til vurdering
De synspunkter som beboerne og bydelsutvalget har anført, synes ikke å ha ført fram.
I medhold av bygningslovens § 17 og Kommunaldepartementets rundskriv av 24. august 197o finner fylkesmannen ikke grunnlag for å ta klagen fra beboerne i Nonnegt. 4 til følge.
Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages videre. jfr. bygningslovens § 17, 2. ledd."

Vedtak.
Bygningsrådet finner ikke å kunne imøtekomme Rosenborg bydelsutvalgs anmodning i brev datert Teknisk avdeling 8.1.76 om å legge ned byggeforbud i samsvar med bygningslovens § 33 på Nonnegt. 14.
Vedtatt med 6 mot 5 stemmer

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

96 ROJO

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Nonnegata 4		den 11.1.1977	Sak nr. B 85/77

Brev fra murmester Ola Frost med søknad om fornyet bygge-tillatelse for ombygging i Nonnegata 4.
Bebyggelsen består av en hovedgård og bakgård, begge på 2 etasjer i tre, og inneholder henholdsvis 3 leiligheter og 2 leiligheter. Bakgården inneholder forøvrig boder, tørkeloft og priveter. De nye planer viser for hovedgården 2 små-leiligheter i hver etasje, begge på stue med kjøkkenkrok, et soverom (ektepar) dusj med w.c., og i bakgården 2 småleiligheter i hver etasje, begge på stue med kjøkkenkrok og soveplass, dusj med w.c. Fasadene mot gaten blir uforandret med samme vindustype som nå.
Utvendig trapp mot Nonnegata fjernes.
Leieboerne i gården har ved brev av 4.3.-75 protestert mot byggemeldingen. De påberoper seg bl.a. at leilighetene blir uforholdsmessig dyre så de vil bli vanskelig å kjøpe igjen.
Rosenborg/Møllenberg Velforening har i brev av 17.3.-75 protestert mot ombyggingen.
Saken ble første gang fremlagt i bygningsrådets møte den 5.3.-75, men saken ble da utsatt.
I møte den 23.4.-75 møtte murmester Ola Frost og arkitekten og redegjorde for prosjektet.
Ved brev av 16.4.-75 er reviderte tegninger framlagt.
Søkeren har selv forelagt prosjektet for helseråd og brann-vesen som ikke har noe å bemerke.
En klage fra Rosenborg bydelsutvalg av 20.5.1975 er blitt avvist av fylkesmannen, kfr. brev av 8.9.1975.
Bygningsrådet fant i sitt møte 3.2.1976 ikke å kunne imøtekomme bydelsutvalgets anmodning om å legge ned byggeforbud i sam-svar med bygningslovens § 33, i påvente av den videre be-handling av disposisjonsplan for Rosenborg/Møllenbergområdet. Etter det en kan se er det siden ikke kommet nye momenter inn i saken.
Da finansieringen nå etter lang tid er sikret for gjennom-føringen av rehabiliteringsprosjektet, ønsker søkeren snarest å komme i gang med byggearbeidene.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner planene på de vilkår som ble satt i rådets vedtak 7.5.1975.

Følgende forslag falt mot 2 stemmer:

Bygningsrådet er innstilt på å nedlegge midlertidig byggeforbud ifølge bygningslovens § 33 i påvente av disposisjonsplan, (regule: ingsplan). Søkeren meddeles dette.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

M

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON 26 500

Trondheim kommune
bygningskontrollen
Holtermanns vei 1
7000 TRONDHEIM

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 SEPT. 1975
J.NR.
ARK. NR.

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	1040/75 K BV/sl	8.9.75

KLAGE FRA BEBOERNE I NONNEGT. 4 OVER VEDTAK I BYGNINGSRÅDET OM Å GODKJENNE PLANER FOR OMBYGGING AV EIENDOMMEN NONNEGT. 4.

12. februar 1975 søkte Ola Frost om byggetillatelse for ombygging/ rehabilitering av eiendommen Nonnegt. 4. Beboerne i Nonnegt. 4, i alt 7 underskrivere, protesterte i brev av 4. mars d.å. mot planene. Rosenborg/Møllenberg Velforening protesterte i brev av 17. mars d.å. Rosenborg bydelsutvalg ba i brev av 6. mars d.å. bygningsrådet om å utsette saken i påvente av utvalgets uttalelse om disposisjonsplanen for Rosenborg/Møllenberg-området.

Bygningsrådet vedtok i møte 7. mai 1975 å godkjenne planene for ombyggingsarbeidet. Siste del av vedtaket lyder slik:

> "Byggetillatelse vil ikke bli gitt før gården er fraflyttet. Eventuelt delvis fraflyttet hvis restaureringsarbeidet deles i 2 byggetrinn, henholdsvis hovedbygning, bakgård.
> Bygningsrådet kan ikke ta de innsendte protester til følge da det anmeldte arbeid etter bygningsrådets skjønn ikke strider mot gjeldende bygningslov og forskrifter.
> Bygningsrådet vil dog henstille til byggherren å innrette seg med ombyggingen slik at den fører til minst mulig ulemper for beboerne. Eksempelvis kan hovedgård restaureres i første omgang og i neste omgang bakgård."

Ved brev av 19. mai d.å. klaget beboerne i Nonnegt. 4 over bygningsrådets vedtak, og klagen ble begjært gitt oppsettende virkning. Klagen ble bl.a. begrunnet med følgende: Ombyggingen innebærer at leilighetene i gården blir mindre (33 m^2 og 42 m^2) og utjenlige som familieleiligheter. Leilighetene vil bli kostbare og de nåværende leieboere vil ikke være i økonomisk stand til å bo der.

Det er ikke tatt hensyn til parkeringsplassbehovet. Leieboerne vil bli rykket ut av sitt miljø og henvist til et stramt boligmarked. Disposisjonsplanen for området burde ha vært avventet.

Rosenborg bydelsutvalg vedtok i møte 20. mai 1975 å påklage bygningsrådets vedtak.

Bygningsrådet behandlet klagen i møte 4. juni d.å. og gjorde slikt vedtak:

> "Klagene fra henholdsvis Rosenborg bydelsutvalg og leieboerne anbefales ikke tatt til følge da, de anmeldte arbeider etter bygningsrådets mening ikke er i strid med gjeldende bygningslov med forskrifter, og heller ikke er i strid med gjeldende regulering (jfr. bygn.lovens § 87).
> Bygningsrådet finner imidlertid å måtte gi klagen oppsettende virkning. Bygningsrådet vil for sin del bemerke at det stiller seg tvilende til om et formannskapsoppnevnt bydelsutvalg har klageadgang i en enkeltsak av denne art i henhold til forvaltningsloven. Bygningsrådet vil gjerne høre klageinstansen eventuelt også formannskapets syn på dette."

Formannskapet vedtok med 19 mot 2 stemmer i møte 19. juni d.å. boligrådmannens forslag om å slutte seg til bygningsrådets vedtak.

Sakens parter er gitt anledning til å uttale seg. Det er kommet uttalelse fra Ola Frost og fra beboerne i Nonnegt. 4.

Til bygningsrådets spørsmål om bydelsutvalg har klagerett, skal fylkesmannen bemerke:

Utgangspunktet er at offentlige organer ikke har klagerett. Lovgivningen inneholder imidlertid en rekke særbestemmelser om det motsatte. For bydelsutvalg gjelder ingen slik særregel. Det må derfor antas at bydelsutvalg ikke har klagerett over vedtak som fattes av bygningsråd/byplanråd. Denne oppfatning har en fått bekreftet i Justisdepartementets lovavdeling.

Til sakens realitet skal fylkesmannen bemerke:

Det rettslige utgangspunkt er at en søker har krav på byggetillatelse hvis bygningsrådet ikke har særskilt hjemmel for å nekte. I foreliggende sak har bygningsrådet godkjent ombyggingsplanene idet det ikke kan se at arbeidet er i strid med bygningslovgivningen. Heller ikke fylkesmannen kan se at det foreligger slik lovstrid.

Klagen fra beboerne i Nonnegt. 4 retter seg mot den form for rehabilitering det her gjelder - for Nonnegt. 4 spesielt, men også generelt. Dette er spørsmål som det tilligger kommunens politiske ledelse og bolig- og byplanmyndighetene å ta stilling til. Etter bygningslovens § 33 kan byplanrådet fastsette midlertidig forbud mot bl.a. arbeid og tiltak som nevnt i § 93 og som omfatter bl.a. hovedombygning, endring, reparasjon o.l. (§ 87).

I foreliggende sak har bygningsrådet åpenbart ikke funnet det nødvendig å be byplanrådet vurdere om det skulle nedlegges forbud etter § 33. Boligrådmannen synes ikke å ha hatt innvendinger til en rehabilitering som omsøkt, og formannskapet sluttet seg med stort flertall til bygningsrådets vedtak. Såvel faglige som politiske instanser har således hatt saken til vurdering. De synspunkter som beboerne og bydelsutvalget har anført, synes ikke å ha ført fram.

I medhold av bygningslovens § 17 og Kommunaldepartementets rundskriv av 24. august 1970 finner fylkesmannen ikke grunnlag for å ta klagen fra beboerne i Nonnegt. 4 til følge.

Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages videre, jfr. bygningslovens § 17, 2. ledd.

Beboerne v/Simon Gjerde og bydelsutvalget v/formannen er underrettet om avgjørelsen ved gjenpart av dette brev.

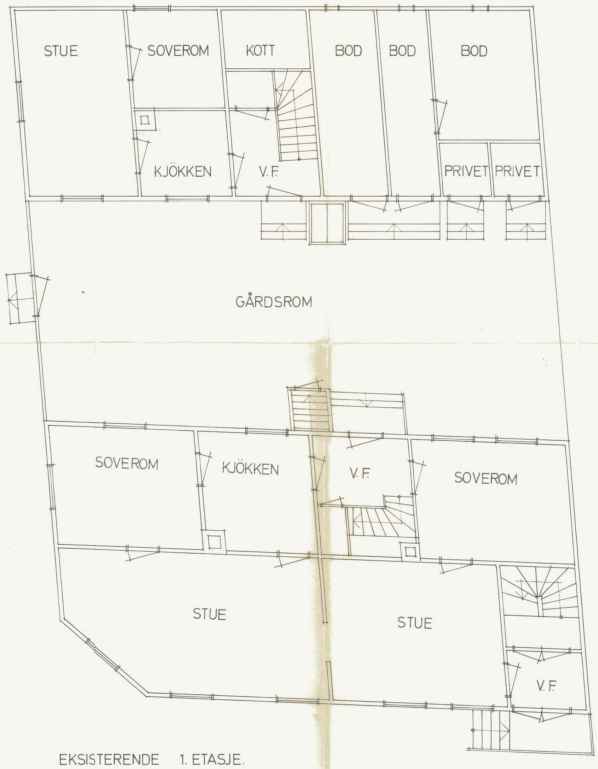
.//. De tilsendte saksdokumenter følger vedlagt.

Einar H. Moxnes

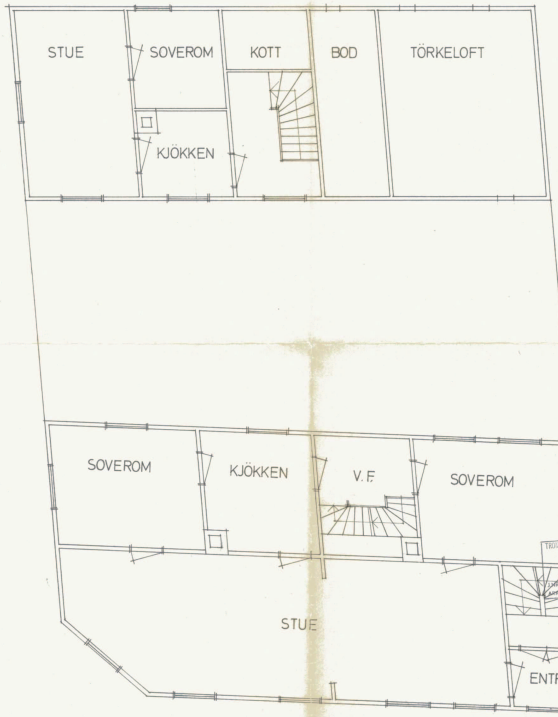
Helge Vikan

Gjenpart:
Simon Gjerde, Nonnegt. 4, 7000 Trondheim
Rosenborg bydelsutvalg v/Thorleif Langlie, Henrik Mathisens veg 30, 7000 Trondheim
Trondheim kommune, byplankontoret, Holtermanns vei 1, 7000 Trondheim
Trondheim kommune, boligrådmannen, Munkegt. 1, 7000 Trondheim

Vedlegg.



EKSISTERENDE 1. ETASJE.



EKSISTERENDE 2. ETASJE.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
7 MAI 1975
SAK NR. 75/611

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
13. MAI 1975
SAK NR. 75/872

1

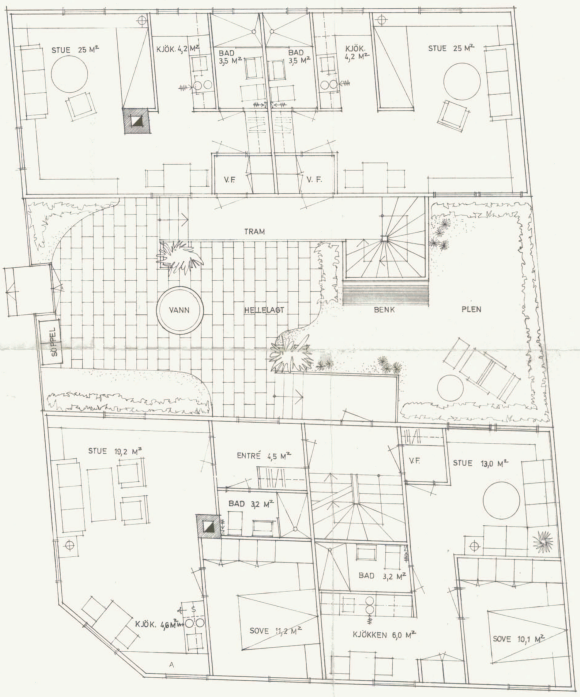
OLA FROST

REHABILITERING AV NONNEGT. 4

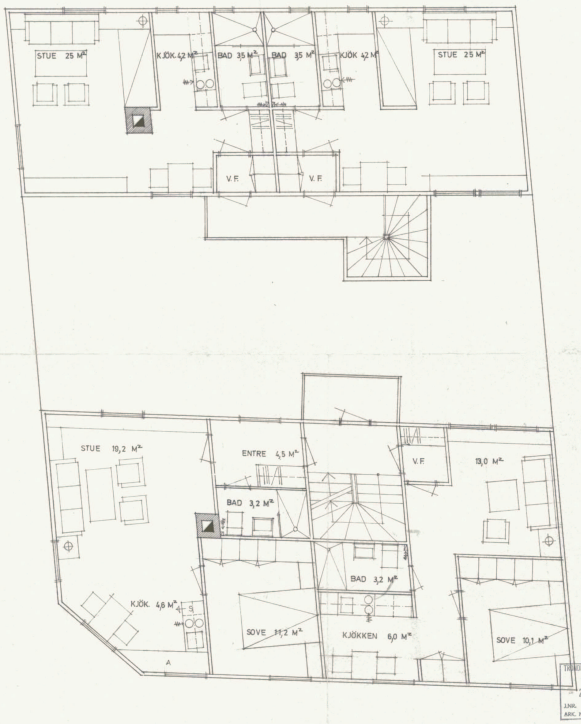
EKSISTERENDE PLANER M 1:50

12.2.75

ARK. MNAL KNUT NØRSTRUD INNHERREDSVN. 1C TRONDHEIM



1. ETASJE



2. ETASJE

TRONDHEIM BYGGETEGNINGSKONTOR MOTTATT
21 APR. 1975
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
7 MAI 1975
SAK NR.: 75/611

3

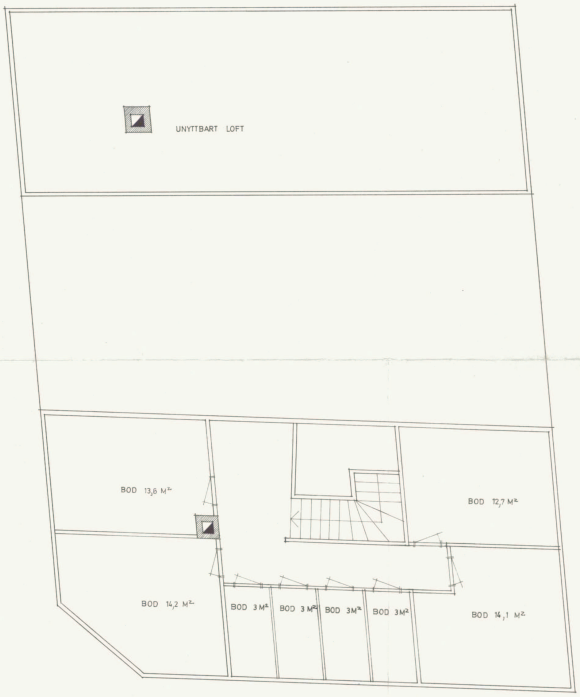
OLA FROST

REHABILITERING AV NONNEGT. 4

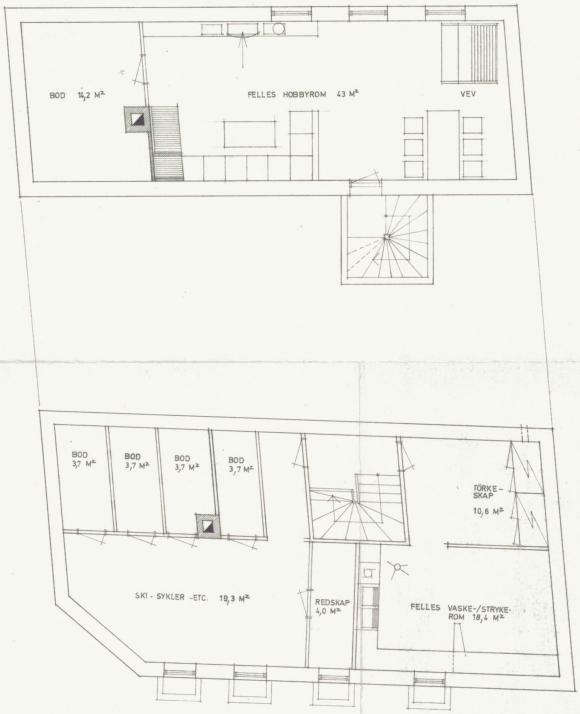
NY PLAN 1 OG 2 ETASJE M 1:50

12 - 2 - 75

ARK. MNAL KNUT NØRSTRUD INNHERREDSVN. 1C. TRONDHEIM



PLAN LOFT



PLAN KJELLER

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 21 APR. 1975 LNR. 79272 ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD BEHANDLET 7 MAI 1975 SAK NR.: 75/611

4

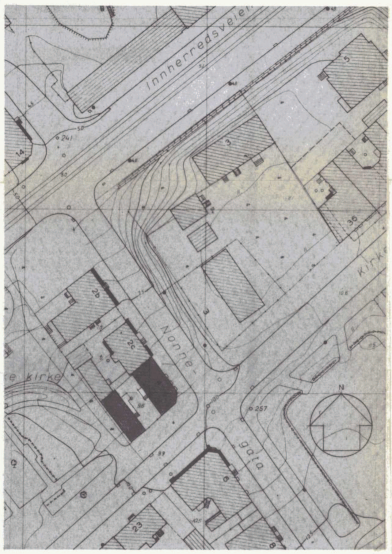
OLA FROST

REHABILITERING AV NONNEGT. 4

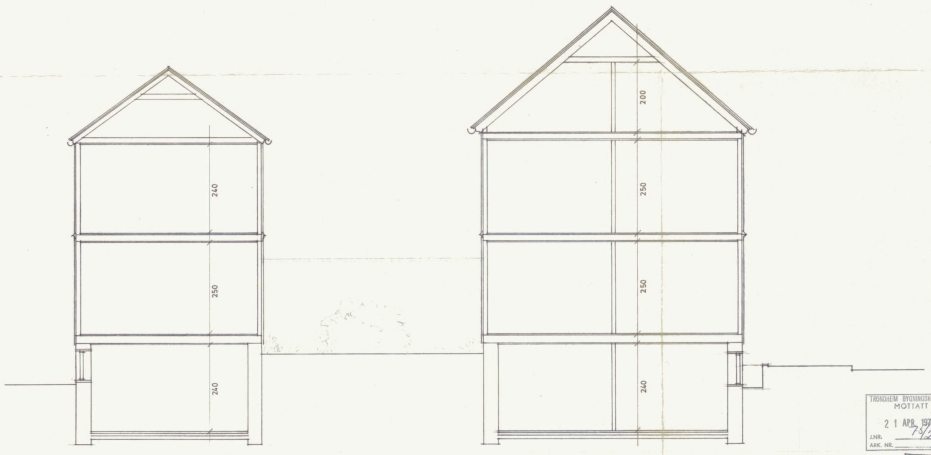
NY PLAN KJELLER OG LOFT 1:50

4 - 2 - 75

ARK. MNAL KNUT NØRSTRUD INNHERREDSVN. 1C TRONDHEIM



SITUASJON M 1:500



SNITT M 1:50

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 APR. 1975
J.NR. 74/279
ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
7 MAI 1975
SAK NR.: 75/111

5

OLA FROST

REHABILITERING NONNEGT. 4

SITUASJON M 1:500 SNITT 1:50

12 . 2 . 75

ARK. MNAL KNUT NÖRSTRUD INNHERREDSVN. 1C TRONDHEIM



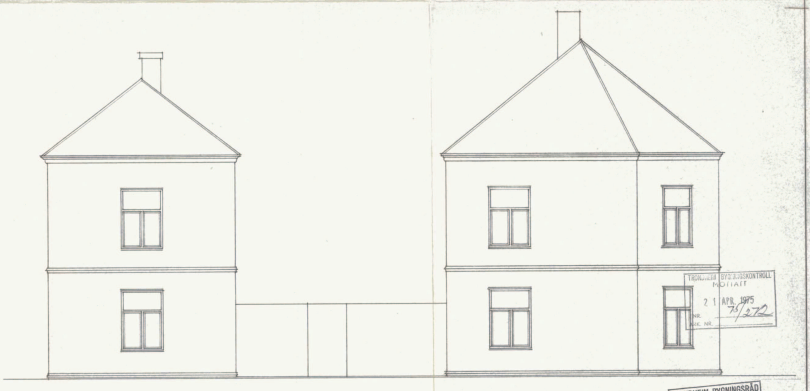
FASADE MOT PARKEN



FASADE MOT GÅRDSROM



FASADE MOT NONNEGATA



FASADE MOT KIRKEGATA

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
7 MAI 1975
SAK NR.: 75/611

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 APR 1975
SAK NR. 75/272

2

OLA FROST

REHABILITERING AV NONNEGT. 4

EKSISTERENDE FASADER 1:50

12.2.75

ARK. MNAL KNUT NÖRSTRUD INNHERREDSVN.1C TRONDHEIM



FASADE MOT PARKEN



FASADE MOT GÅRDSROM



FASADE MOT GÅRDSROM



FASADE MOT NONNEGATA



FASADE MOT KIRKEGATA

Riksantikvaren Utskriftsdirektoratet MOTTATT 21 MAI 1975 Arkiv nr. 75222

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD BEHANDLET 7 MAI 1975 SAK NR.U 75/614

6

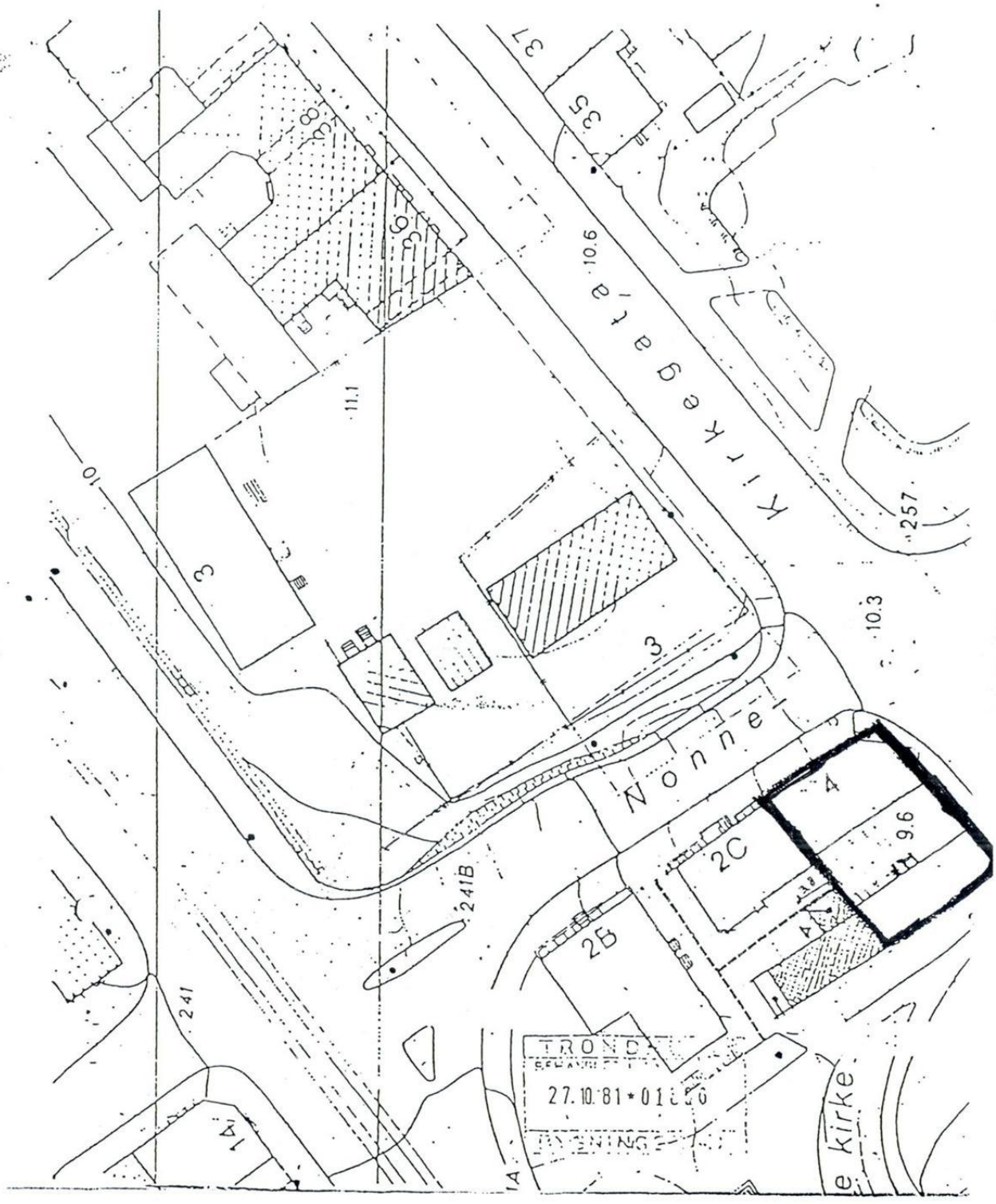
OLA FROST

REHABILITERING AV NONNEGT. 4

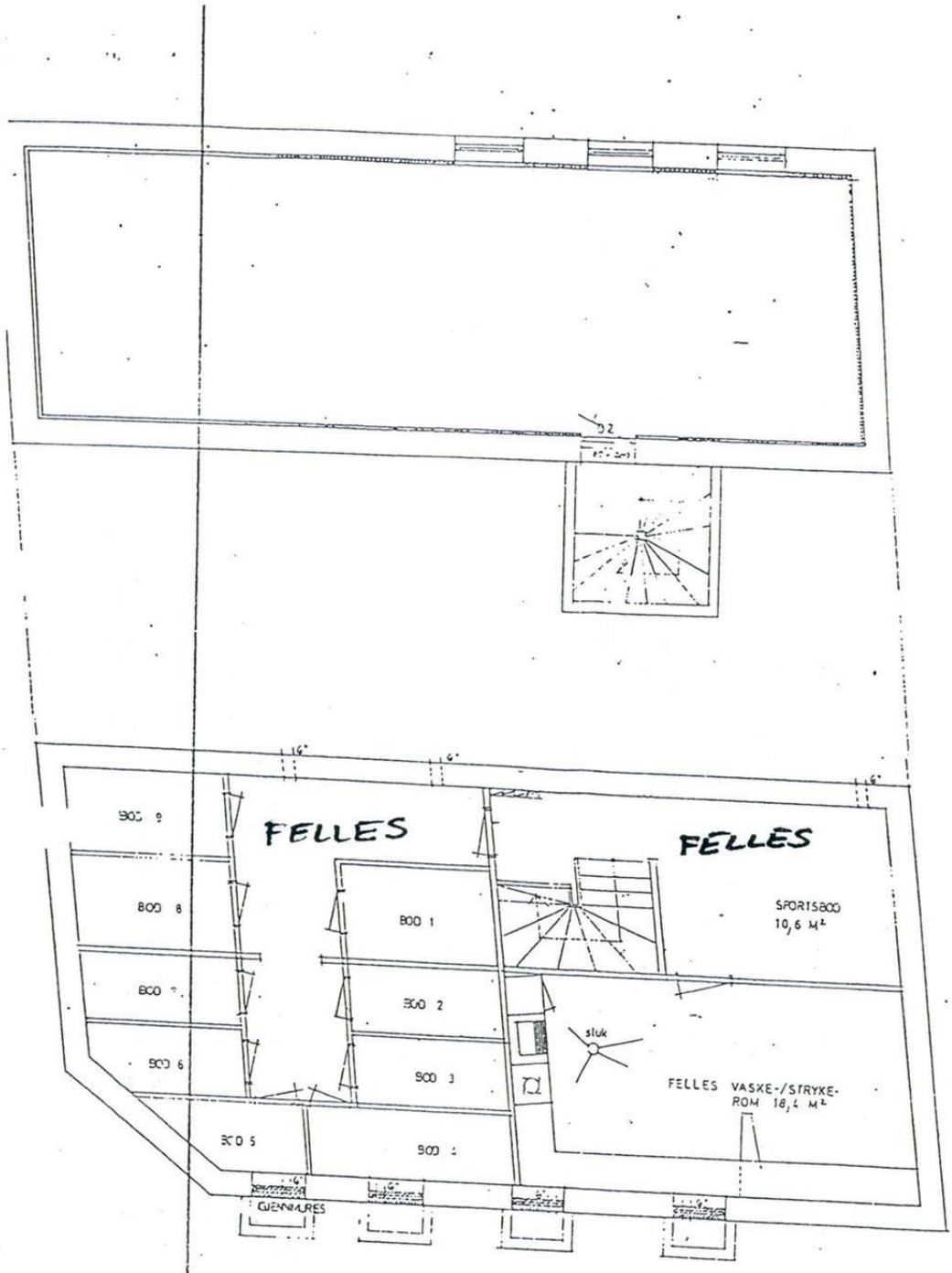
NYE FASADER

12 - 2 - 75

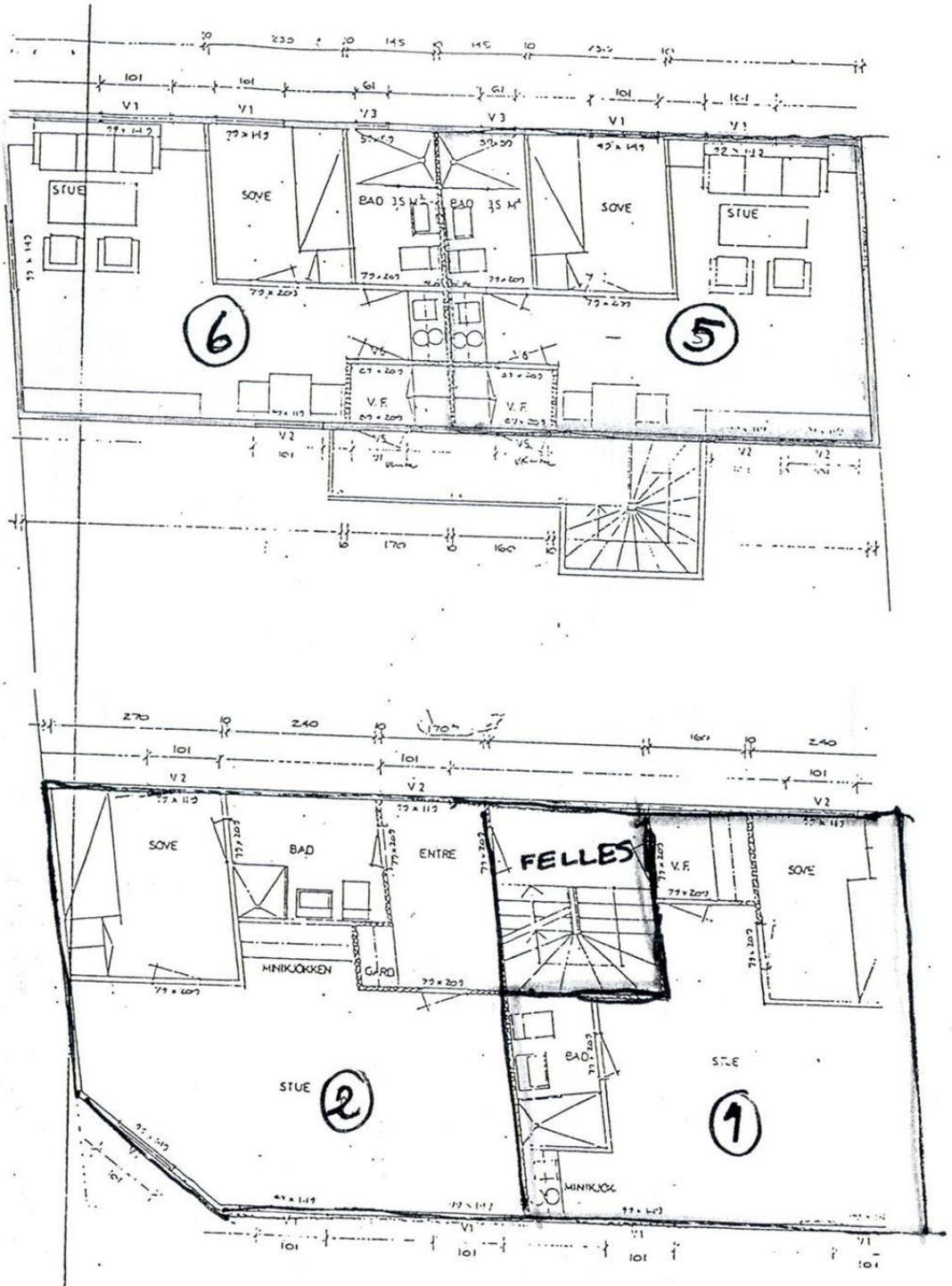
ARK. MNAL KNUT NORSTRUD INNHERREDSVN. 1C TRONDHEIM



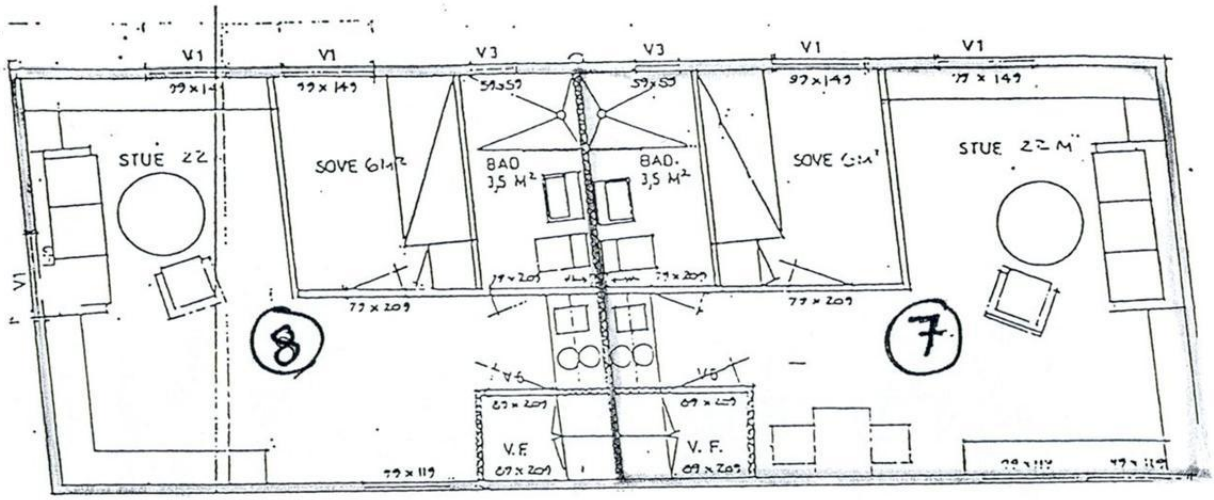
i07YT/30243413 Geomatikk
409/261/0/0 Kart/Tegninger

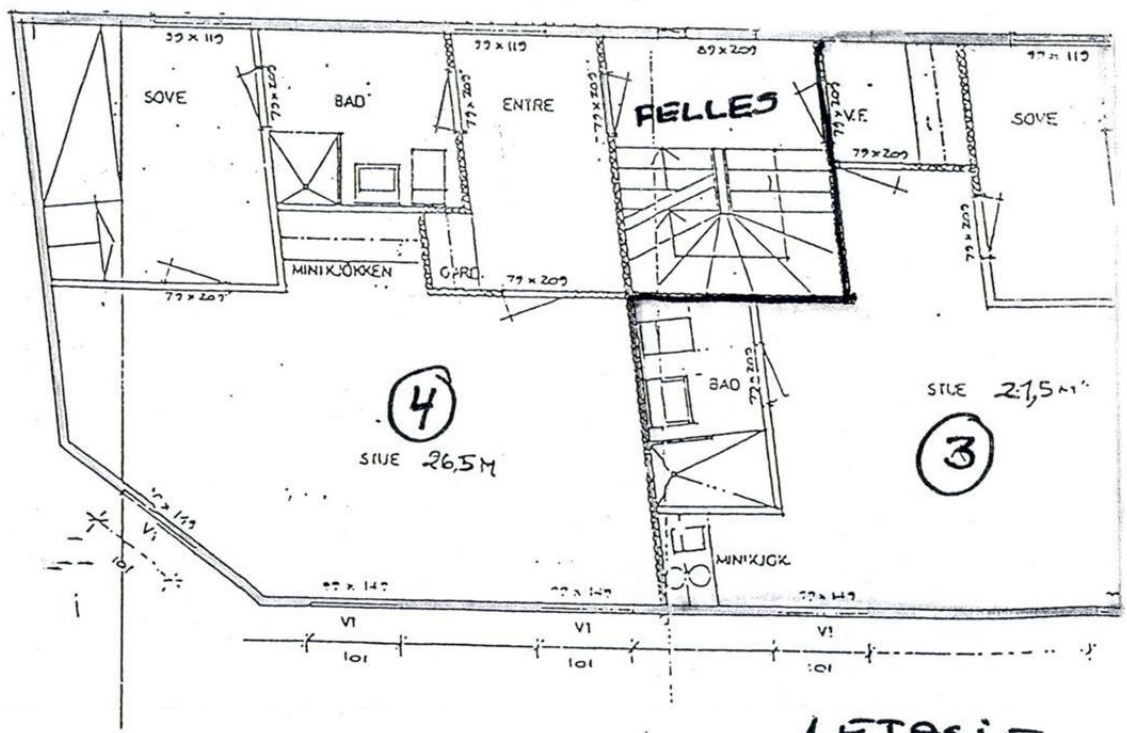


PLAN KJELLER


STUE
SOVE
BAD 3,5 M²
BAD 3,5 M²
SOVE
STUE
6
5
V.F.
V.F.
SOVE
BAD
ENTRE
FELLES
V.F.
SOVE
MINIKJØKKEN
GJ.RO
STUE
2
BAD
STUE
1
MINIKJØK

2. ETASJE



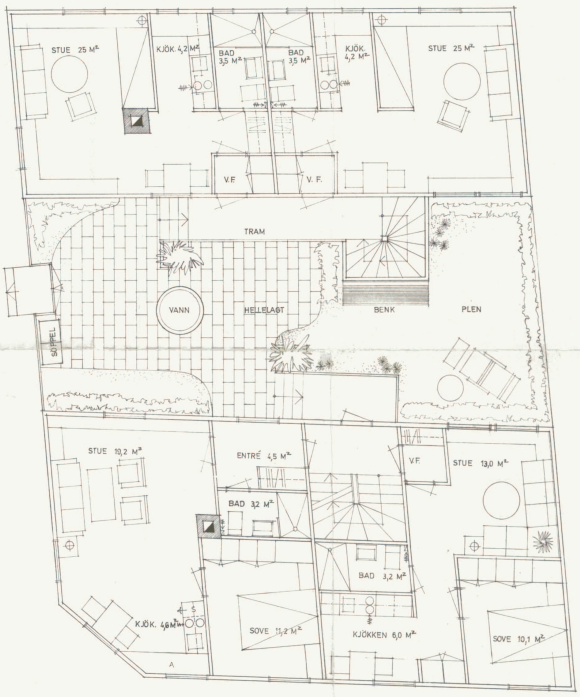


1 ETASJE

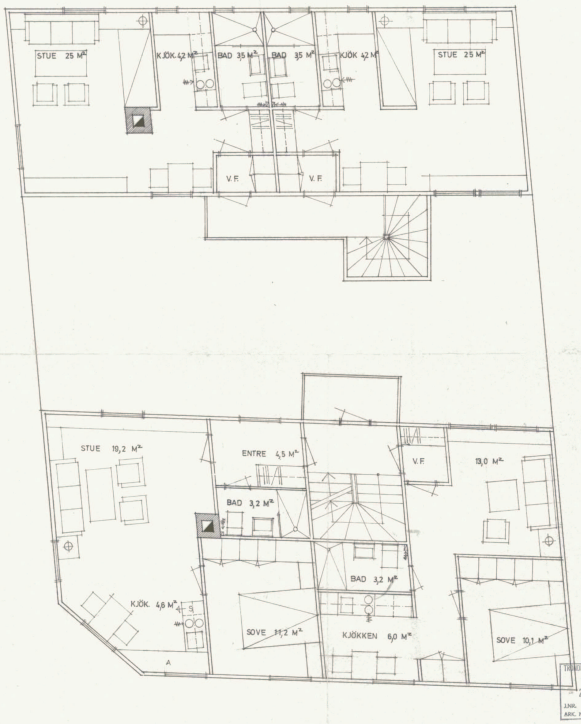
PLAN 1


UNYTTBART LOFT
B004 13,6 M²
B001 12,7 M²
FELLES
B003 14,2 M²
B00 5 3,7M²
B00 6
B00 7
B00 8
B002 11,1 M²

LOFT



1. ETASJE



2. ETASJE

TRONDHEIM BYGGETEGNINGSKONTOR MOTTATT
21 APR. 1975
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
7 MAI 1975
SAK NR.: 75/611

3

OLA FROST

REHABILITERING AV NONNEGT. 4

NY PLAN 1 OG 2 ETASJE M 1:50

12 - 2 - 75

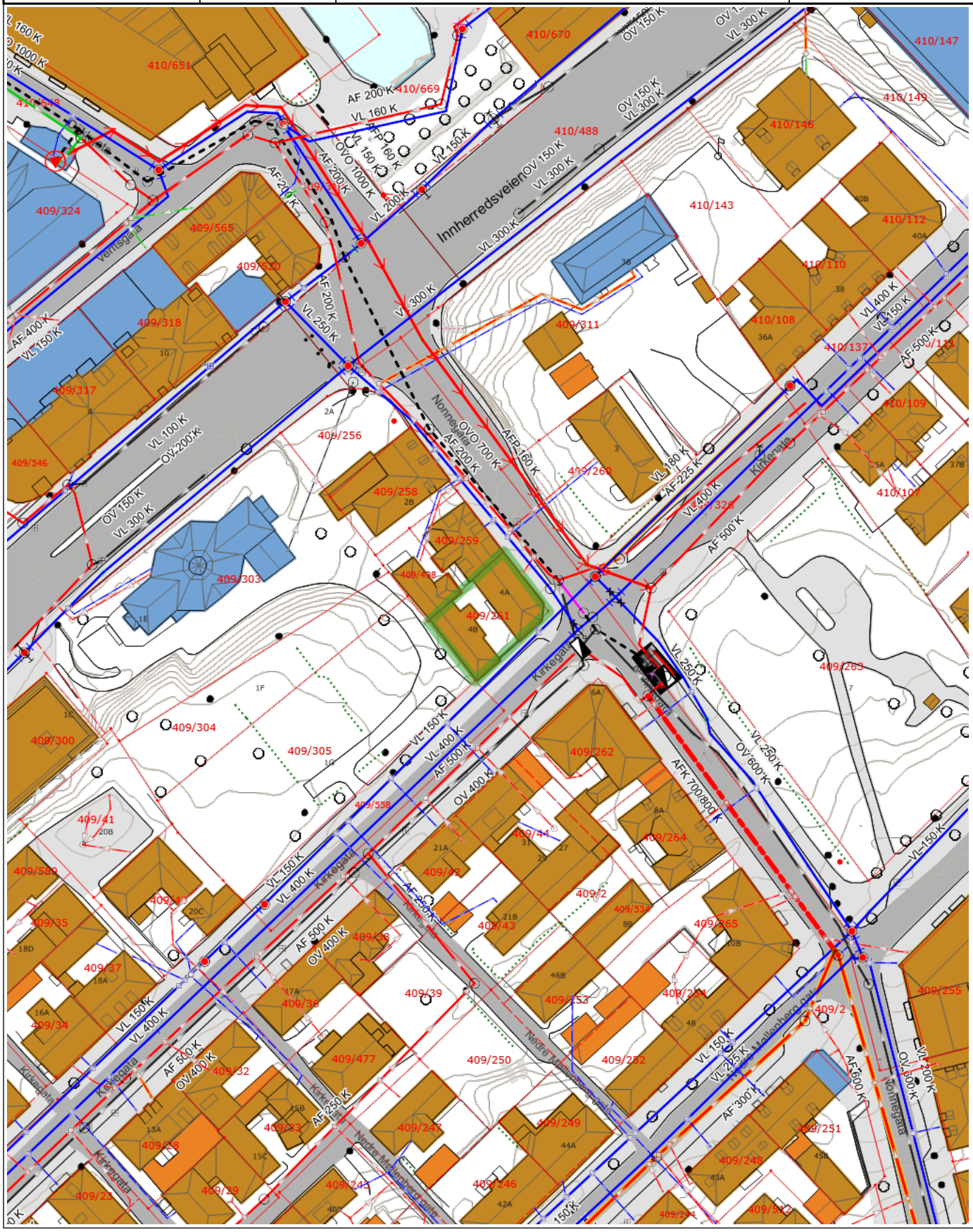
ARK. MNAL KNUT NØRSTRUD INNHERREDSVN. 1C. TRONDHEIM

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nonnegata 4A 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegbom
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Parkdetalj
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Havflate

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 85/77

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Murm. Ola Frost
Erl.Skakkesgt. 2 B
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Nonnegata 4
BYGGHERRE	Murm. Ola Frost
BYGGEARBEIDETS ART	Ombygging av eiendom

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 11.1.1977

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. ..... 11.1.77.

Arbeidet er besiktiget ..... 26.8.78.

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

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Trondheim bygningskontroll den ..... 4/9-78.

Kristian Dahlen
.....

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nonnegata 4A 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til ny klasse, B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .