



aktiv.

Nonnegata 32B, 7014 TRONDHEIM

**Sentral 4-roms selveierleilighet på
Møllenberg | Leieinntekter kr 288
000,- pr. år | Renoveret murbygård,
midt i smørøyet**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 480 000,-
Omkostn.: Kr 113 390,-
Total ink omk.: Kr 4 593 390,-
Felleskostn.: Kr 2 045,- pr mnd.
Selger: Mats Even Eid
Alexander Veie Fiskum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 61/65 kvm
Tomtstr.: 1029.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 409, bnr. 284
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1710260011

Velkommen til Nonnegata 32B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Nonnegata 32B -en flott 4-roms selveierleilighet, midt i hjertet av populære Møllenberg. Leiligheten har tre praktiske soverom, alle med hems. Boligen er et perfekt valg både for investorer og for deg som ønsker å bo sentralt med god leieinntekt.

Bygården ble renoveret i 2011 og fremstår i god forfatning. Her bor du sentrumsnært, med gangavstand til NTNU, BI, Solsiden, Trondheim sentrum og vakre Nidelva.

Verdt å merke seg:

Lagringsplass i kjellerbod

Bygården er renoveret i 2011

kr 288 000 i årlige leieinntekter

Nært dagligvarebutikker og Solsiden

Gang- og sykkelavstand til flere studiesteder

Lave felleskostnader på kun kr 2 045,- pr. mnd.

Soneparkering i område for ca. kr 785,- pr. mnd.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	40
Plantegning	54
Energiattest	55
Vedtekter	56
Regnskap	61
Byggetegninger	66
Innflyttingstillatelse	75
Seksjoneringstegninger	78
Ferdigattest - Riving av bod, bruksendring loft, ombygging av leiligheter og nye balkonger	85
Leiekontrakt	88
Reguleringskart	99
Reguleringsbestemmelser	103
Hyblifiseringssone	109
Planoversikt	111
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 61 kvm - Entre, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hemser i forbindelse med soverom er ikke medtatt i leilighetens areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1029.3 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Møllenberg i Trondheim, et attraktivt og sentrumsnært boområde. Området er tilbaketrukket fra bykjernen, men kun en kort spasertur på ca. 5 minutter til Nedre Elvehavn (Solsiden) og 12 minutter til Trondheim sentrum.

Solsiden omtales som Trondheims Aker Brygge, og tilbyr et bredt utvalg restauranter, utesteder og kafeer. Her finner du også kjøpesenter med blant annet Vinmonopol, apotek, Meny, frisør og flere klesbutikker. Midtbyen tilbyr et bredt spekter av servicefasiliteter, og de fleste småbutikker og dagligvarebutikker i nærområdet har søndagsåpent. Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000, ligger kun ca. 250 meter unna,

med Bunnpris og Joker i gangavstand (ca. 400 meter).

I umiddelbar nærhet ligger Kristiansten festning med flotte parkområder en populær sommerdestinasjon. Du har også fine muligheter for gå- og joggeturer langs elvepromenaden ved Nidelva. Flere treningssentre er tilgjengelig innen 5-10 minutters gange, blant annet SiT idrett Portalen, 3T-Solsiden og Impuls Solsiden.

Det er gode gang- og sykkelveier til studiestedene NTNU Gløshaugen, Kalvskinnet, Handelshøyskolen NTNU, Handelshøyskolen BI og Dronning Mauds Minne, alle ca. 7 minutter unna med sykkel. Offentlig kommunikasjon til sentrum og midtbyen er god, med enkel tilgang til skoler, NTNU Dragvoll og Værnes flyplass.

Sykkelavstander til studiestedene:

Handelshøyskolen BI Trondheim: ca. 7 min

NTNU Kalvskinnet: ca. 6 min

Dronning Mauds Minne: ca. 7 min

NTNU Gløshaugen: ca. 7 min

St. Olavs: ca. 8 min

NTNU Handelshøyskolen: ca. 8 min

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Eldre bygård oppført i fire etasjer samt underetasje og loft. Grunnmur er oppført i teglstein.

Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er en kombinasjon av saltak og valmtak, og antas å være tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Feil retning på VV/KV-servant samt lekkasje på dusj. Dette ble rettet opp av Nordhaug VVS i oktober 2025.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Badet ble pusset opp av tidligere eier rundt 2019. Varmekabler, flis på gulv og plater på vegg. Dette ble utført av Elteam og Strinda Rørservice i følge egenerklæring til forrige eier. I august 2025 har følgende arbeid blitt utført av Nordhaug VVS: reparasjon av lekkasje på dusj og omkobling VV/KV-servant.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning. Eller er noen av vinduene i boligen punktert.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kondens på vindu på soverom tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid: Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn spalteventiler over vindu/dør på alle soverom.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Feil med varmtvannsbereder. Dette ble utbedret i 2025 av Nordhaug VVS. Gammel VV-bereder ble byttet ut med ny bereder med betydelig bedre kapasitet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Installasjon av ny varmtvannsbereder utført i 2025 av Nordhaug VVS og Haneseth Elektro.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Følgende ble gjort av tidligere eier (usikker på årstall): Oppgradering av sikringer i sikringsskapet.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere.

Svar: Ja.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen.

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra tidligere eier/salg.

Innhold

ENTRÉ

Entréen har et areal på ca. 3,5 m² og fungerer som et praktisk og ryddig inngangsparti til boligen. Det er plass til garderobeløsning og oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det videre adkomst til oppholdsrom og boligens øvrige rom, og planløsningen gir en effektiv og naturlig flyt gjennom leiligheten.

STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og funksjonell løsning på ca. 23,5 m², med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en praktisk utforming med bredde på ca. 3,4 m og lengde på ca. 4,8 m i stuedelen, som gir gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet er integrert i rommet og har egen kjøkkensone på ca. 3,6 m lengde, med funksjonell innredning, gode arbeidsflater, kullfiltervifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Panelovn sørger for oppvarming.

TERRASSE

Terrassen vender ut mot fellesarealene, har et areal på ca. 11 m² og ligger i tilknytning til soverommene. Her er det plass til utemøbler som cafésett eller mindre sittegruppe. Et fint uteområde som kan brukes til avslapning, morgenkaffe eller sosiale sammenkomster i sesongen, og som samtidig gir et attraktivt tillegg til boligens oppholdsareal.

SOVEROM

Boligen har tre soverom med praktisk utforming og god plassutnyttelse. Alle rommene har hems, som gir ekstra gulvplass og fleksible bruksmuligheter for seng, arbeidsplass eller oppbevaring under. Soverommene fremstår lyse og funksjonelle, med vindu som gir naturlig dagslys. Alle rommene er utstyrt med garderobeskap og har plass til nødvendig møblering som seng og skrivebord. Planløsningen, antall soverom og beliggenheten på attraktive Møllenberg, i umiddelbar nærhet til studiesteder og sentrum, gir boligen gode forutsetninger for utleie, enten helt eller delvis.

BAD

Badet har et areal på ca. 5 m² og er praktisk utformet med effektiv utnyttelse av plassen. Rommet er utstyrt med servant med servantskap, WC, dusjkabinett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskesøyle. Det er gulvvarme i rommet, som bidrar til god komfort i hverdagen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVTREKK

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

AVLØPSRØR

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig

med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med

bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG 1 på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25

år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og ikke kontrollert.

TG 1 på nyere installasjoner.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et plastsluk og kontrollen er følgelig begrenset da det ligger under dusjkabinettet. Det

anmerkes usikkerhet om membran ikke er forsvarlig klemmt under klemring som kan medføre

begrenset tetting mellom membran og sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig

tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(malte overflater) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak: Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale Telenor.

Parkering

Det er soneparkering i gate på store deler av Møllenberg. For ca. kr 785,- per måned kan bilen parkeres i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 93424404

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid

med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 480 000

Omkostninger kjøper

4 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 390 (Omkostninger totalt)

125 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 593 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 605 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 608 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 959 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra termin til termin.

Formuesverdi primærbolig

Kr 963 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 854 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

61/1891

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg som følger:

Felleskostnader brøkfordelt: kr 1 389

Elektroniske fellesavtaler: kr 656,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- TV og Internett
- Løpende vedlikehold
- Renholdstjenester i fellesareal
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 045

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nonnegata 32

Organisasjonsnummer

998082692

Om sameiet

Eiendommen, gnr. 409, bnr.. 284 er i overensstemmelse med seksjonering delt opp i 23 stk eierseksjoner, hvorav 1 næringsseksjon, og 22 boligseksjoner. Bade fysiske og juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -204 971

Egenkapital pr 31.12.2023: Kr 27 920

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 409, bruksnummer 284, seksjonsnummer 9 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

GRUNNDATA

10.02.2012 - Dokumentnr: 120024 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/1891

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse på eiendommen utstedt den 13.06.1913

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for riving av bod, bruksendring av loft, ombygging av leiligheter og nye balkonger datert 01.07.2015

Det er gitt tillatelse til ominnredning av butikklokaler til leilighet i vedtak datert 15.02.1980.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for dette, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:
I henhold til godkjente tegninger er boligen registrert med én godkjent soveromsenhet. Deler av stuen er i ettertid delt opp og benyttes som to separate soverom.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.1913.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner**KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til bevaring kulturmiljø, og nåværende sentrumsformål og sykkelvei.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

Plannavn: Nonnegata, Haldensgata, Festningsgata, Småbergan, Bakkegata og Nedre Møllenberg gate

PlanID: r0137

Datert: 10.11.1982.

Formål: Kombinert bolig/forretning

Plannavn: Verneplan for Møllenberg / Kirkesletten / Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.

PlanID: r0229

Datert: 01.09.1986

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

ANTIKNVARISK KLASSIFISERING

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Utleie av seksjon er tillatt forutsatt at styret får beskjed om at et leieforhold er etablert. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre fremleie. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Leiligheten er i dag utleid.

Avtalt leiepris er kr 24 000 per måned.

I leieprisen inngår vann- og avløpsutgifter, samt kabel-TV og internett. Leiligheten leies ut delvis møblert og leveres med følgende hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, fryser, vaskemaskin og tørketrommel. Det medfølger i tillegg ett garderobeskap på hvert soverom.

Strøm inngår ikke i leieprisen, og leietaker tegner eget strømabonnement.

Leieforholdet startet 01.08.2025 og er tidsbestemt til 31.07.2028.

Leieforholdet er i utgangspunktet uoppsigelig i avtaleperioden. Leietaker kan likevel si opp leieavtalen med virkning fra 01.08.2026, forutsatt at skriftlig oppsigelse gis senest 3 måneder før, dvs. innen 01.05.2026. Utleier har oppsigelsesadgang i henhold til avtalte vilkår og husleielovens regler ved mislighold eller annen saklig grunn.

Leiekontrakten kan ses i salgsoppgaven.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr 12 500 oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

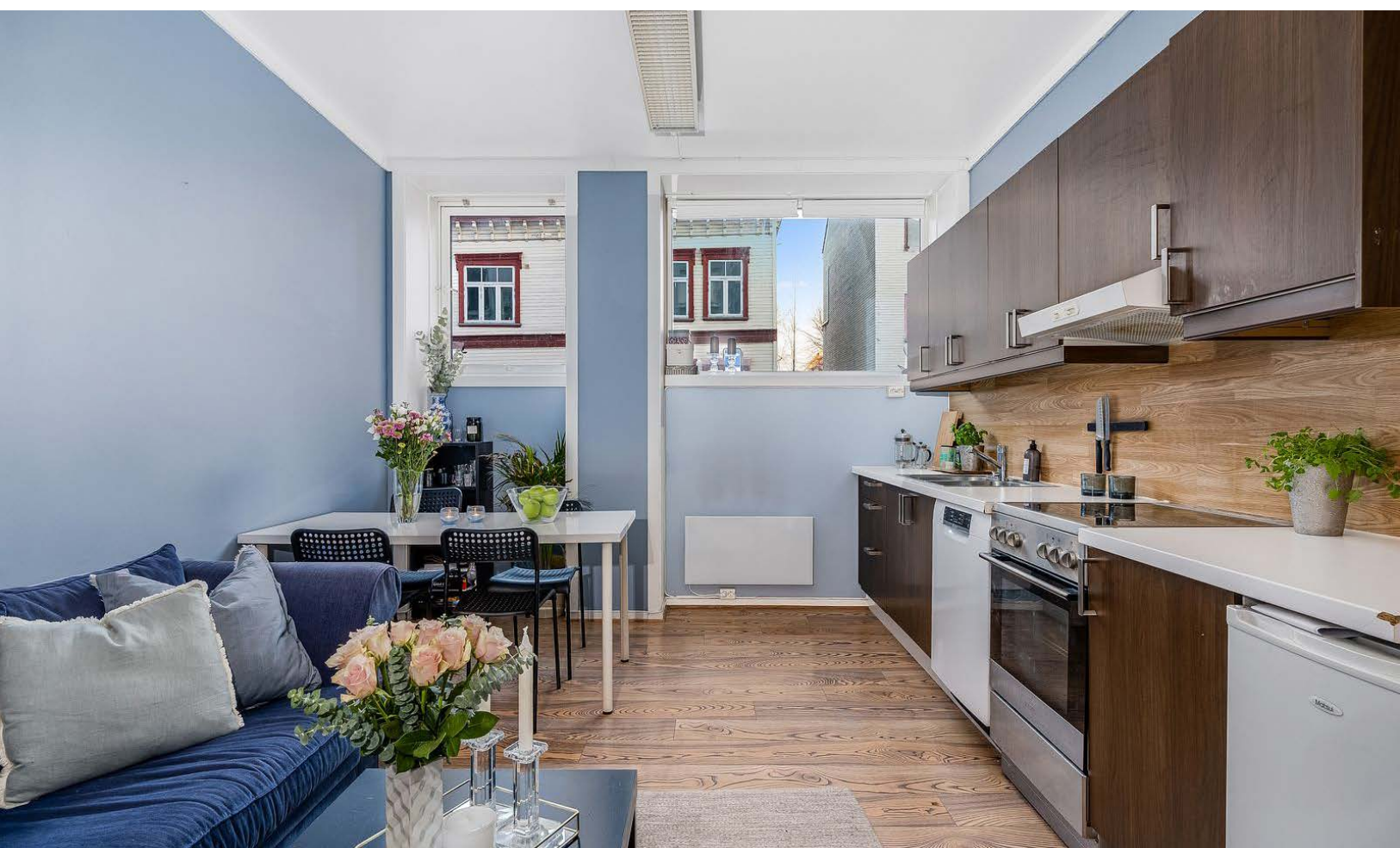
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

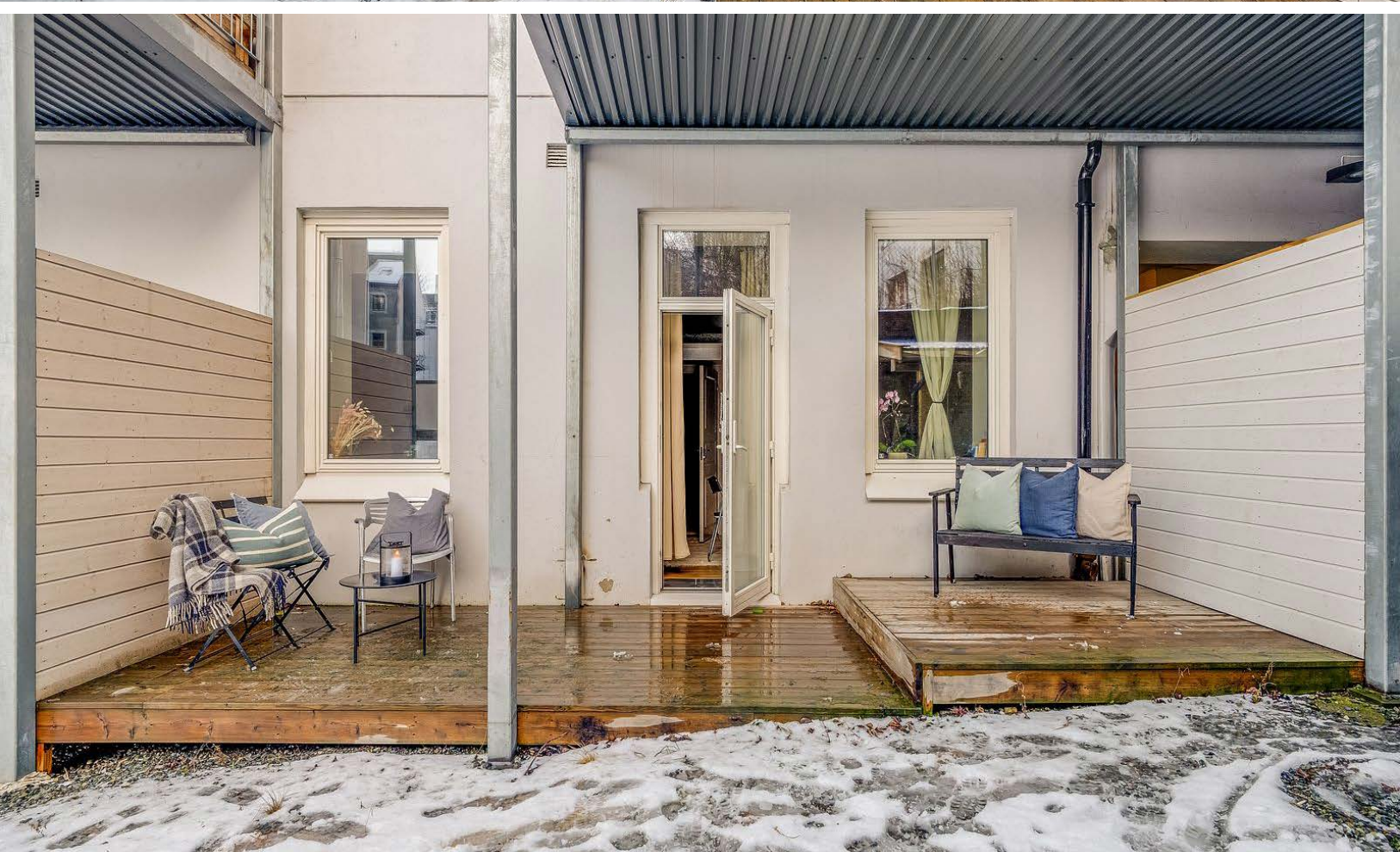
04.02.2026





















Vedlegg

Nabolagsprofil

Nonnegata 32B - Nabolaget Rosenborg vestre/Møllenberg østre - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Gyldenløves gate Linje 25, 28, 63	3 min 0.2 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 1.3 km
St. Olavs gate Linje 9	20 min 1.7 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	3 min 0.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	3 min 0.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	3 min 0.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	13 min 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	15 min 1.3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100



Opplevd trygghet

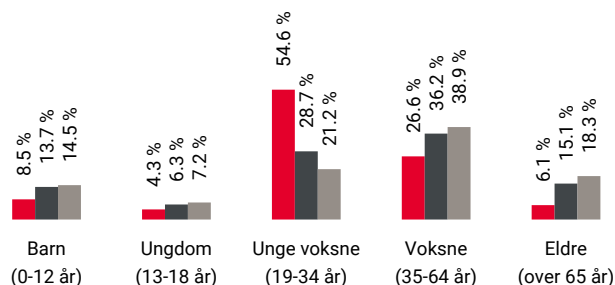
Veldig trygt 72/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område

Rosenborg vestre/Møllenberg østre	1 272
Trondheim	192 462
Norge	5 425 412

Personer

1 272
192 462
5 425 412

Husholdninger

911
103 688
2 654 586

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Rosenborg PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Bunnpris Rosenborg Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

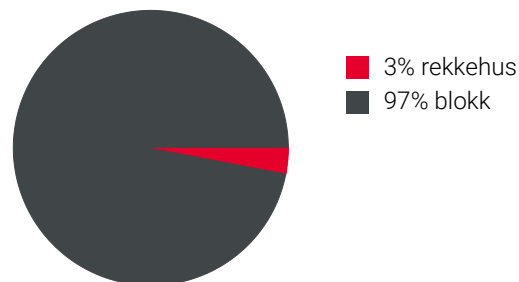
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 77/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Rosenberg idrettsplass 3 min 
Ballspill, fotball 0.3 km
-  Bispehaugen skole -gymsal 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Feel24 Singsaker 9 min 
-  Fresh Fitness Trondheim sentrum 10 min 

Boligmasse



«Sentralt, levende og interessant!»

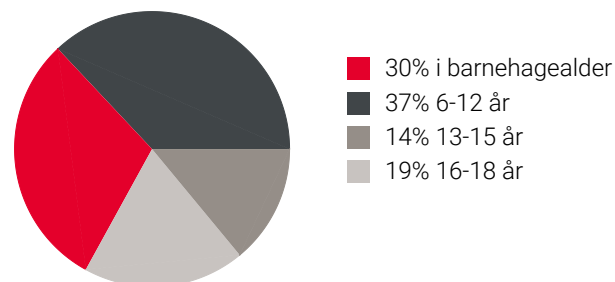
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Solsiden Kjøpesenter 9 min 
-  Vitusapotek Rosenberg 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

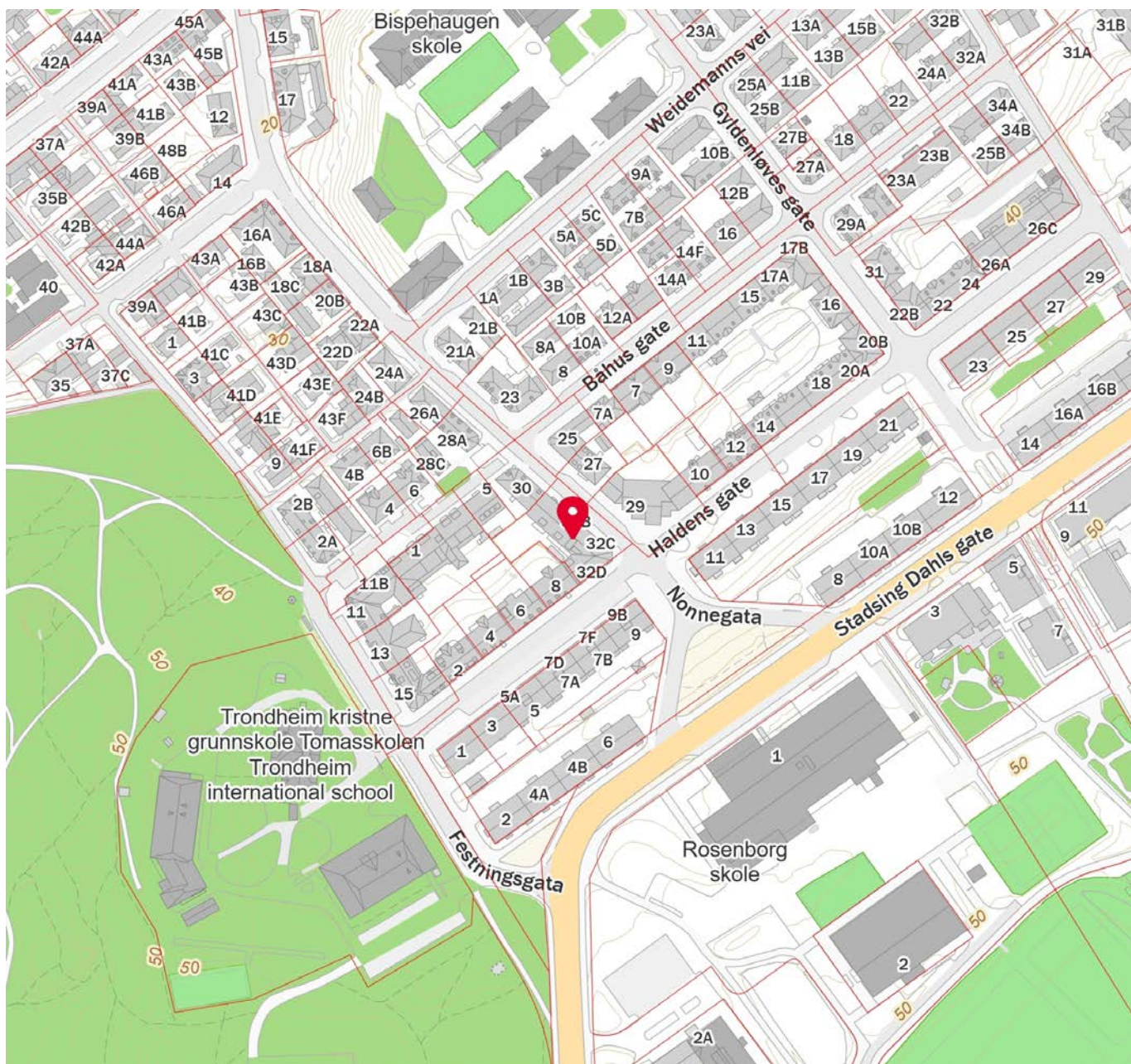
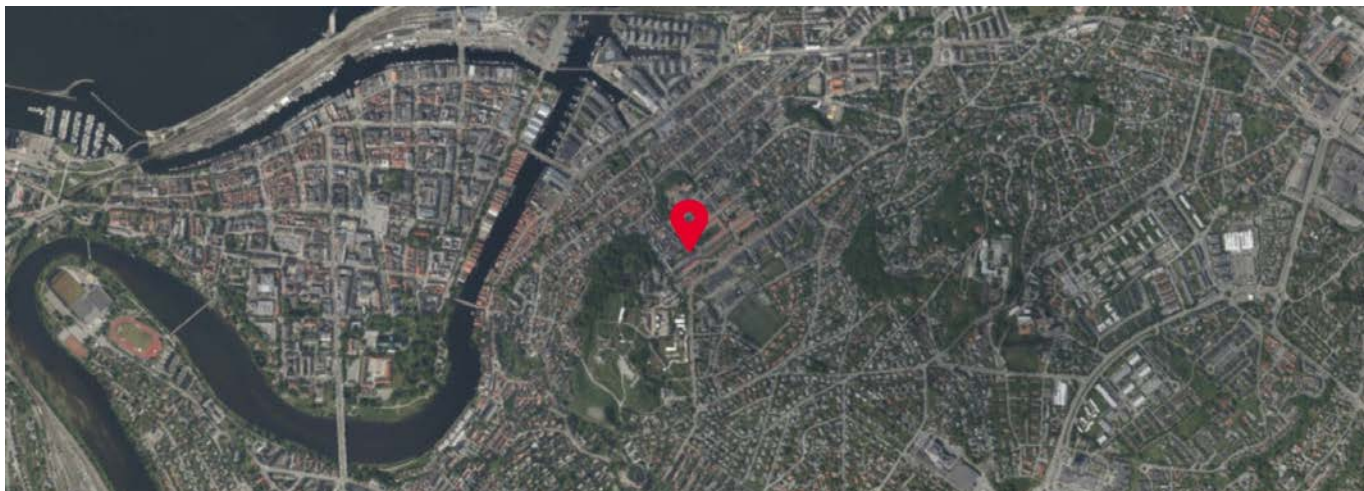


0% 59%

-  Rosenberg vestre/Møllenberg østre
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Alexander Veie Fiskum

Mats Even Eid

Boligen

Nonnegata 32B
7014 Trondheim

5001-409/284/0/9

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Feil retning på VV/KV-servant samt lekkasje på dusj. Dette ble rettet opp av Nordhaug VVS i oktober 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordhaug VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Feil retning på VV/KV-servant samt lekkasje på dusj. Dette ble rettet opp av Nordhaug VVS i oktober 2025.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elteam, Strinda Rørservice, Nordhaug VVS

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av tidligere eier rundt 2019. Varmekabler, flis på gulv og plater på vegg. Dette ble utført av Elteam og Strinda Rørservice i følge egenerklæring til forrige eier. I august 2025 har følgende arbeid blitt utført av Nordhaug VVS: reparasjon av lekkasje på dusj og omkobling VV/KV-servant.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Kondens på vindu på soverom tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn spalteventiler over vindu/dør på alle soverom.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Feil med varmtvannsbereder. Dette ble utbedret i 2025 av Nordhaug VVS. Gammel VV-bereder ble byttet ut med ny bereder med betydelig bedre kapasitet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordhaug VVS og Haneseth Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmtvannsbereder.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordhaug VVS og Haneseth Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny varmtvannsbereder.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elteam

Beskrivelse av arbeidet: Følgende ble gjort av tidligere eier (usikker på årstall): Oppgradering av sikringer i sikringsskapet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Satt opp levegg på terrasse av tidligere eier. Arbeidet ble gjort av faglært: Henning Strypet AS. Info er hentet fra egenerklæring fra tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere eier/salg.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nonnegata 32B 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1908
Leilighet BRA:	61 m ²
Leilighet BRA-i:	61 m ²
Sum alle bygg BRA:	65 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	61 m ²
Rapportdato:	16.1.2026 (Gyldig til 16.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38944>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG 2 er satt med bakgrunn i at det kun er etablert kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av avløpsanlegget.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av vannrørene.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt med bakgrunn i forskriften krav til fall.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt med bakgrunn med blant annet at membran ikke er klemt forsvarlig ved sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen. I henhold til godkjente tegninger er boligen registrert med én godkjent soveromsenhet. Deler av stuen er i ettertid delt opp og benyttes som to separate soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2026

Rapportdato
16.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Alexander Fiskum**
Navn: **Mads Even Eid**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:

Telefon: **47380371**
Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nonnegata 32B, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	284	Festenr:
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1908 - Opplyst av tidligere eier/ takst og være rehabilitert i 2011.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Eldre bygård oppført i fire etasjer samt underetasje og loft. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er en kombinasjon av saltak og valmtak, og antas å være tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	61	61	0	0	11
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	65	61	4	0	11

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	61	61 Romfordeling: Entre, 3 soverom, stue, kjøkken, bad.	0	0	11
Totalt m²	61	61	0	0	11

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Hemser i forbindelse med soverom er ikke medtatt i leilighetens areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra et soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasser som er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er trolig fra 2011 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kulfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen. I henhold til godkjente tegninger er boligen registrert med én godkjent soveromsenhet. Deler av stuen er i ettertid delt opp og benyttes som to separate soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken og i 2011. Enkelte avløpsrør vurderes likevel til å være av eldre dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
TG 1 på nyere installasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken og i 2011. Enkelte vannrør vurderes likevel til å være av eldre dato.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i kjeller og ikke kontrollert. TG 1 på nyere installasjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og fremlagt dokumentasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

190 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.10 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og våtromsplater/ malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble opplyst av tidligere eier å være oppgradert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og kontrollen er følgelig begrenset da det ligger under dusjkabinettet. Det anmerkes usikkerhet om membran ikke er forsvarlig klemt under klemring som kan medføre begrenset tetting mellom membran og sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (malte overflater) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt bruk av et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at silikonfugen i overgang servant/ vegg har sluppet og bør refuges	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer (yttervegg/ nabo) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

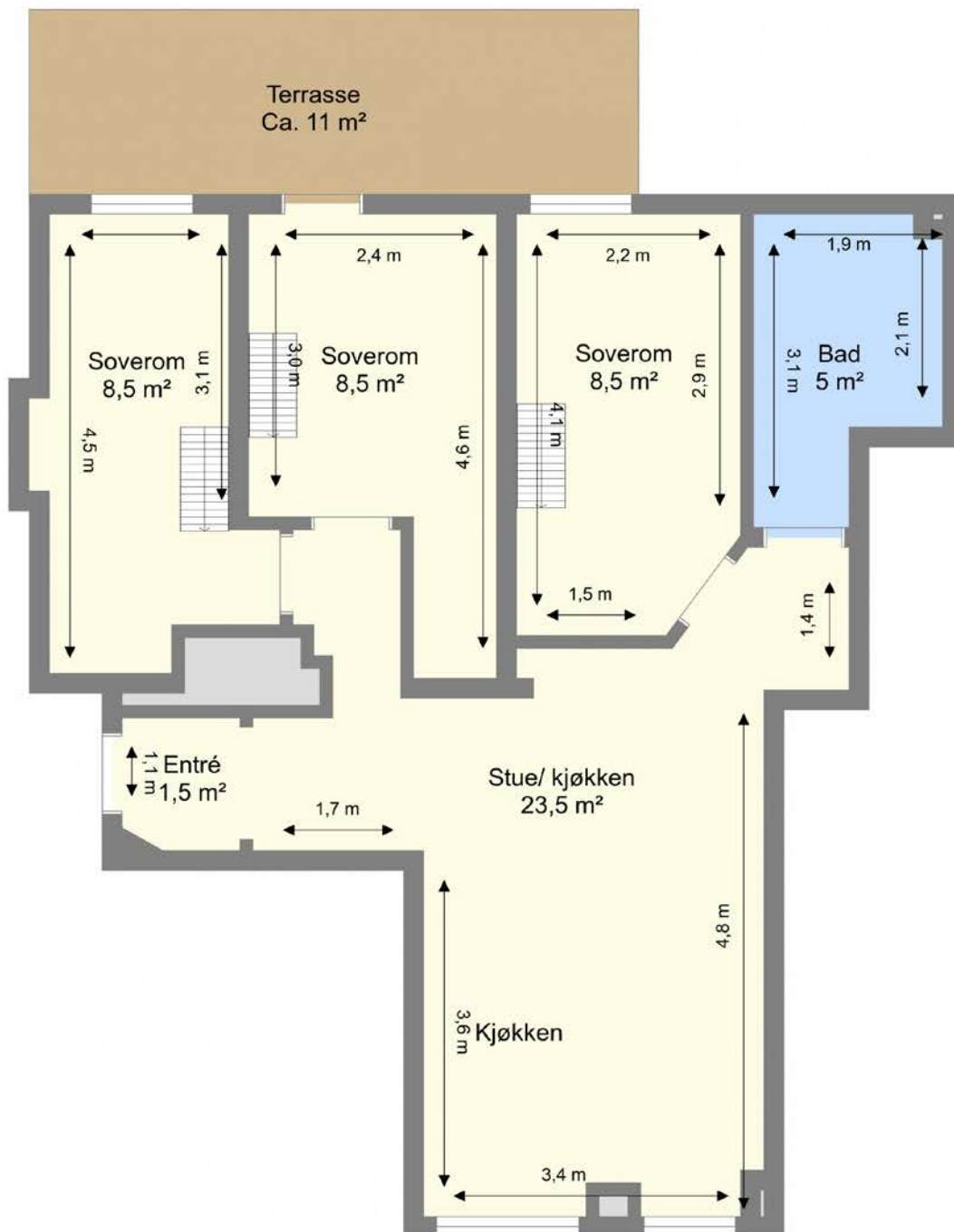
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Nonnegata 32B, Snr 9

Sokkeletasje



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



Adresse

Nonnegata 32B, 7014 TRONDHEIM

Dato for energimerking

14.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-246068

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182173053

Gårdsnummer

409

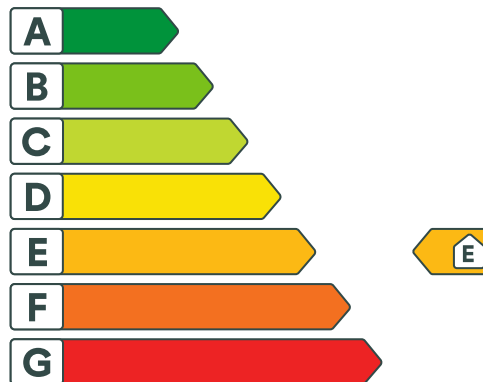
Bruksnummer

284

Seksjonsnummer

9

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1914

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

237,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

253,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 494 kWh

Sameievedtekter for Nonnegata 32

Boligsameie Trondheim

§ 1 - Innledning

Eiendommen, gnr. 409, bnr. 284 er i overensstemmelse med seksjonering delt opp i 23 stk eierseksjoner, hvorav 1 næringsseksjon, og 22 boligseksjoner.

Både fysiske og juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

§ 2 - Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon. Kjøper av seksjonen har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som felles tomtanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

§ 3 - Disposisjon over seksjonen

Ved salg av eierseksjon kan styret ikke nekte godkjennelse av ny eier uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at sameiet ikke får dekket utestående fordringer på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører før godkjennelse kan foretas.

Den enkelte sameier har for øvrig full råderett over sin seksjon, herunder hva gjelder utleie.

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.

Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelt leieboer overholder sameiets eventuelt husordensregler og plikter å gjøre leieboer kjent med disse. Påklaget husbråk og annet som er til sjenanse for andre beboere, vil kunne resultere i krav fra sameiets styre om umiddelbart opphør av leieforholdet.

§ 4 –Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet 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.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 - Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Dører til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og

utstyr, er sameiets ansvar. 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 boligsameiet.

§ 6 - Fellesutgifter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene forsikringer. Utvendig vedlikehold foretas ved dugnad. Eventuelt kan det med flertallsvedtak i sameiet bestemmes at det skal avsettes midler til dette.

Fellesutgifter fordeles iht til sameiebrøk.

Spesielle bestemmelser

For å få en mest mulig rettferdig fordeling av fellesutgifter, skal det ved beregning av fellesutgifter for næringsseksjonen (snr 1) kun tas med i beregningen areal med takhøyde over 190 cm, ved beregning av fellesutgifter for sameieandelen.

Videre skal arealet være egnet for bolig og/eller næringsareal. Dette innebærer at areal i underetasjen som verken har vinduer, eller som er uegnet til annen bruk enn bod/lagring, ikke skal være med i beregningsgrunnlaget for fellesutgifter for den aktuelle seksjon.

Vinduer tilhørende næringsseksjonen (snr 1) er næringsseksjonens sitt ansvar alene, og eventuelle utgifter til vedlikehold og/eller utskifting av disse, skal i sin helhet dekkes av næringsseksjonen alene.

Tilsvarende er vinduer tilhørende boligseksjonen (snr 2-23) boligsameiet sitt ansvar alene, hvorefter eventuelle utgifter til vedlikehold og/eller utskifting av disse, skal fordeles mellom boligseksjonene (snr 2-23) etter sameiebrøk.

For fellesutgifter relatert til eventuelt vask og renhold av trappeløp, service og vedlikehold av heis, og som ikke kan benyttes av næringsseksjonen, gjelder tilsvarende bestemmelser.

(Punktene med «spesielle bestemmelser» (skrevet i kursiv) ble vedtatt av sameiermøtet 24.04.13, med forbehold om full tilslutning fra alle seksjonseiere – innen 01.06.2013.)
Følges opp av forretningsfører – 02.05.13, Hea.

§ 7 - Utleie

Utleie av seksjon er tillatt forutsatt at styret får beskjed om at et leieforhold er etablert. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre fremleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 8 - Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget

etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonens kreves solgt ved tvangsauksjon, kfr. Eierseksjonslovens § 26. 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 sameiermøtet. Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

§ 9 - Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte.

Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. Esl. § 33, 4. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av eventuelt overskudd (der det avsettes vedlikeholdsfond og lignende) eller dekning av tap.
3. Driftsbudsjett
4. Evt valg av revisor/forretningsfører i den grad en ønsker dette bortsatt eksternt.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 10 - Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Ekstraordinære tiltak utover vanlig forvaltning og vedlikehold som medfører økonomisk ansvar for sameierne ut over fastsatte fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endringer i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
4. Om beregning av flertallet i sameiet.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Esl. §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11 - Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 3 styremedlemmer (leder og 2 medlemmer). Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år og løper til årsmøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt i egen sak av årsmøtet. Av styrets tre medlemmer må minst to være seksjonseiere. Blir det færre enn to seksjonseiere avholdes nytt valg i ekstraordinært årsmøte.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestå den daglige driften av sameiet. Drift innebærer blant annet å kreve inn fellesutgifter, føre regnskap, betale regninger fortløpende, ha kontakt med sameierne, myndigheter og naboer.

Styret er beslutningsdyktig når hele styret på tre medlemmer er til stede, eller har gitt sin skriftlige tilslutning til saken. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 12 - Forretningsfører

Styret velger hvem som skal forestå forretningsførsel. Forretningsfører skal påse at alle kostnader som ihht. disse vedtekter påløper den enkelte sameier, betales. Forretningsførers oppgaver avtales for øvrig i sameiermøte. Forretningsførsel foretas av styret eller den av styret utpekt, dog internt i sameiet om ikke annet vedtas av sameiet.

§ 13 - Tvister

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

§ 14 – Vedtektsendring og oppløsning

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 28,2. ledd.

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Disse vedtekter starter å gjelde ved første sameiermøte etter at gården er seksjonert.

Sameiet Nonnegata 32, orgnr 998082692 - Resultatregnskap 2024

3299 Andre driftsinntekter	kr	-54 939,28
3600 Felleskostnader - inntekt	kr	-679 548,00
5330 Styrehonorar	kr	30 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	kr	16 074,00
6200 Elektrisk energi, felles	kr	13 242,65
6600 Løpende vedlikehold	kr	269 060,50
6700 Revisjon	kr	14 485,03
6710 Forretningsførsel basis	kr	-
6715 Fakturerte tjenester	kr	84 455,00
6751 Drifts- og serviceavtale heis	kr	21 661,73
6755 Avtale om skadedyrsbekjempelse	kr	-
6775 Avtale om renholdstjenester	kr	84 000,00
6900 Telekommunikasjon	kr	569,17
6950 Kabel-tv/internett	kr	170 503,57
7500 Forsikringspremier	kr	170 398,25
7770 Bank- og kortgebyrer betaling	kr	182,00
7775 Andre gebyrer	kr	-
7790 Andre kostnader	kr	68 390,68
8051 Renteinntekt konsernordning SB1	kr	-3 564,00
Årsresultat	kr	204 971,30

Sameiet Nonnegata 32 - Årsoppgjør 2024		2024		2023	
Driftsinntekter					
Felleskostnader		kr	679 548,00	kr	589 992,00
Andre driftsinntekter		kr	54 939,28	kr	1 500,00
Sum driftsinntekter		kr	734 487,28	kr	591 492,00
Note					
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	kr	-16 074,00	kr	-16 074,00
Styrehonorar	2	kr	-30 000,00	kr	-30 000,00
Forretningsførerhonorar		kr	-	kr	-
Eksterne honorar	3	kr	-98 940,03	kr	-303 213,91
Drifts- og serviceavtaler		kr	-105 661,73	kr	-140 506,25
Løpende vedlikehold		kr	-269 060,50	kr	-19 208,75
Periodisk vedlikehold		kr	-	kr	-
Kabel-tv/Internett		kr	-170 503,57	kr	-151 832,12
Forsikring		kr	-170 398,25	kr	-181 509,00
Energi, strøm		kr	-13 242,65	kr	-14 024,90
Andre driftsutgifter		kr	-69 141,85	kr	-25 690,04
Sum driftskostnader		kr	-943 022,58	kr	-882 058,97
Driftsresultat		-kr	208 535,30	-kr	290 566,97
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		kr	3 564,00	kr	1 770,00
Ordinært resultat før skatt		kr	-204 971,30	kr	-288 796,97
ÅRSRESULTAT		kr	-204 971,30	kr	-288 796,97
Disponering av totalresultatet					
Overført fra egenkapital					
Overført til egenkapital		kr	-204 971,30	kr	-288 796,97

Driftsbudsjett 2025

Forsikring	kr 160 000,00
Kabel-TV/Nett	kr 170 000,00
Forretningsførsel	kr 26 000,00
Heistelefon	kr 4 500,00
Felles strøm	kr 15 000,00
Elektro	kr 50 000,00
Rørlegger	kr 30 000,00
Snekker	kr 20 000,00
Heisdrift	kr 15 000,00
Styrehonorar	kr 30 000,00
Arbeidsgiveravgift	kr 4 230,00
Revisor	kr 12 000,00
Diverse	kr 15 000,00
Brannsystem/SFTY	kr 87 000,00
Sum	kr 638 730,00

Inntekter	kr 928 500,00
-----------	---------------

Resultat	kr 289 770,00
----------	---------------

Sameiet Nonnegata 32, orgnr 998082692 - Balanse 2024

Eiendeler	Note	2024	2023
1540 Fordringer på forvaltningsklient	kr	-	kr -
1594 Finanskonto BBL finans debet	kr	-	kr -
1760 Påløpne renteinntekter	kr	-	kr -
1920 Driftskonto bank	kr	27 912,40	kr 232 883,70
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	kr	8,00	kr 8,00
Sum omløpsmidler	kr	27 920,40	kr 232 891,70
Sum eiendeler	kr	27 920,40	kr 232 891,70

EK og gjeld	2023	2 023
2080 Annen egenkapital	kr 27 920,40	kr 232 891,70
Sum egenkapital	kr 27 920,40	kr 232 891,70
2400 Leverandørgjeld	kr -	kr -
2401 Forskudd fakturerte kunder	kr -	kr -
2970 Forskudd husleie	kr -	kr -
2979 Forskudd kabel-tv	kr -	kr -
Sum kortsiktig gjeld	kr -	kr -
Sum EK og gjeld	kr 27 920,40	kr 232 891,70

Sted; Trondheim Dato; 23.01.2025

Atle Iversen Styreleder	Mats Muri Løberg Styremedlem	Emma Fauli Styremedlem
----------------------------	---------------------------------	---------------------------

NOTE: 0**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift.
Det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt etter opptjeningsprinsippet ved at tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres og varer på leveringstidspunktet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning til dekning av generell tapsrisiko.

Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.

Note 1 – Personalkostnader

		2024		2023	
Arbeidsgiveravgift	kr	16 074,00	kr	16 074,00	
Sum personalkostnader	kr	16 074,00	kr	16 074,00	

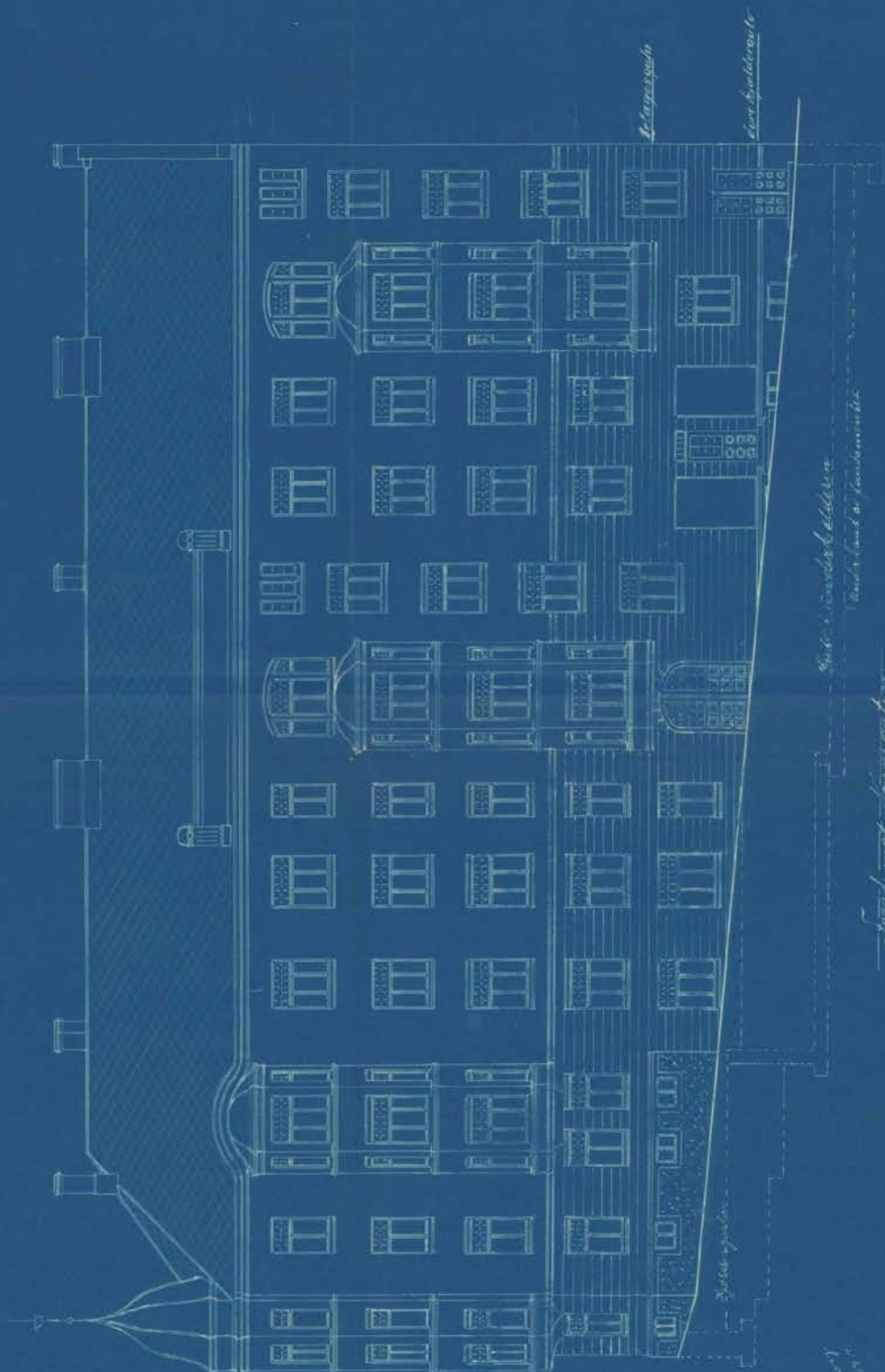
Note 2 - Styrehonorar

		2024		2023	
Styrehonorar	kr	30 000,00	kr	30 000,00	

Note 3 - Eksterne honorarer

		2024		2023	
Revisjonshonorar (inkl mva)	kr	14 485,03	kr	13 518,75	
Fakturerte tjenester	kr	84 455,00	kr	289 695,16	
Sum eksterne honorar	kr	98 940,03	kr	303 213,91	

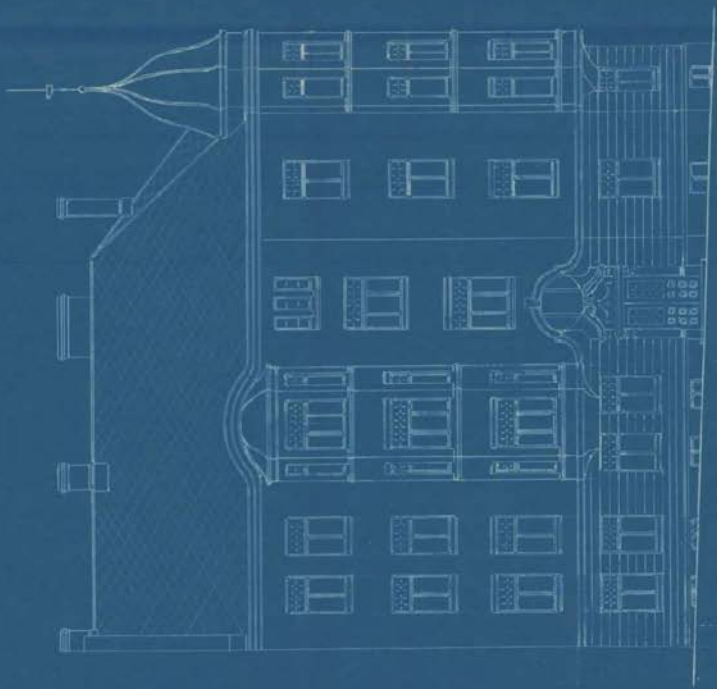
Springgasse n. mit 1732



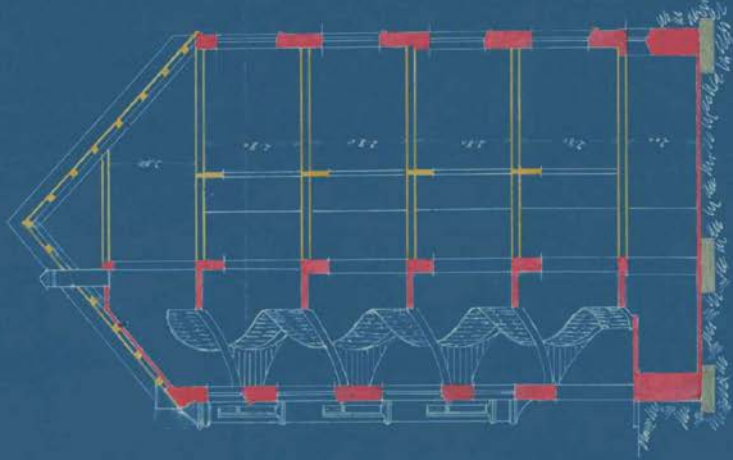
Grundriss mit Springgasse

Grundriss mit Springgasse

Sonnengarten nach Nr. 1



Stadt nach Mainzerstr.



End o. l.

Springgaten mæte m.



Plan av underkælderen



Springgaten mæte m.

Kommissionen makt nr 32

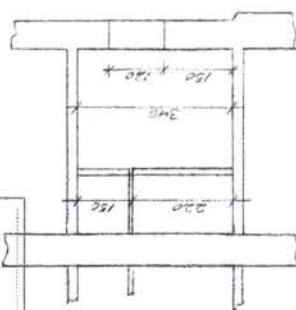
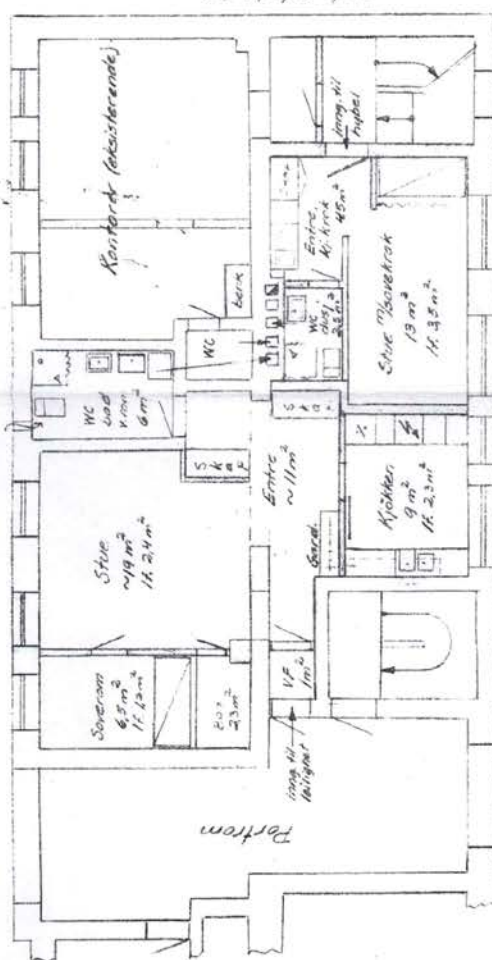


Plan at 1. stage



N o n n e n g a

TRONDHEIM BYGGEREGISTRARHALL
MOTIVAT
4 DES 1979
JNR.
ARK. NR.



TRONDHEIM
BYGGEREGISTRARHALL
05.08.80*00094
BYGNINGSRÅD

Målestokk	1:1000	Tegn. No. 1-14	1979
Trac.		Kfr.	
Erstatning for:			
Erstatet av:			

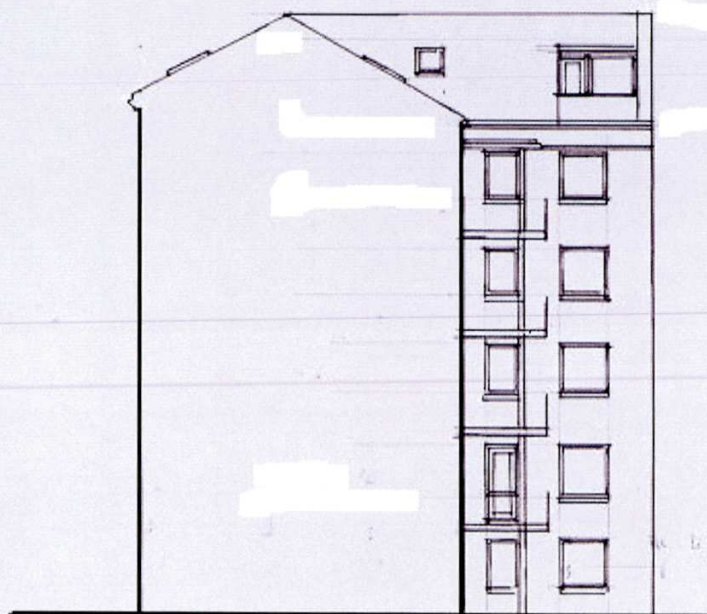
Nannegaten 2.,
0. etg

Antagelse av byggherre
til å foreta tegninger +
1. etg.

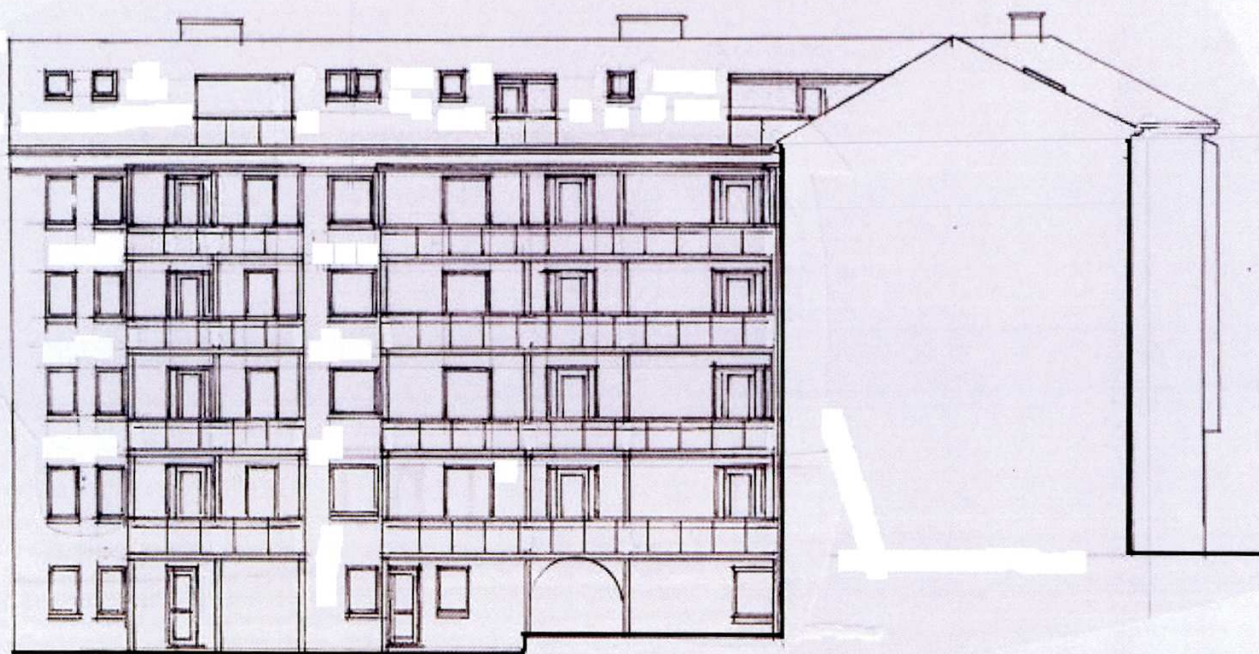


C 0 1 X M / 20157898
08/7867-2 V4 Nonnegata 32, søknad

Geomatikk



FASADE VEST
mål. 1:200



FASADE SØR
mål. 1:200

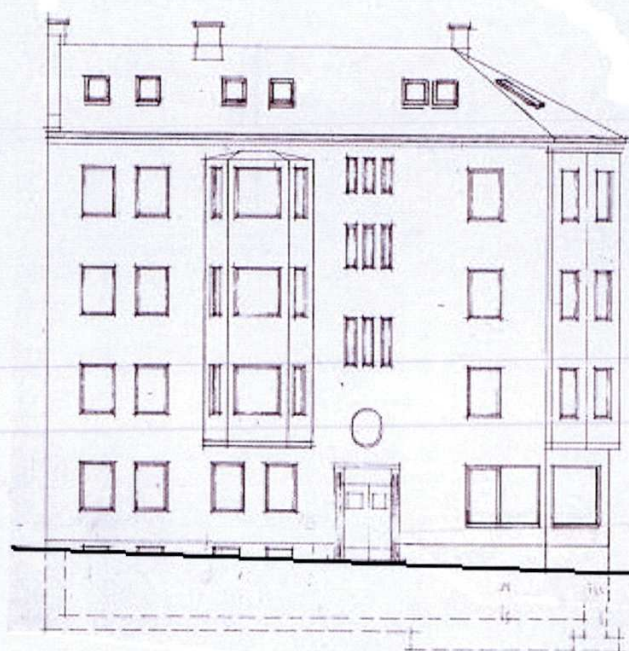
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE :

NONNEGATA 32

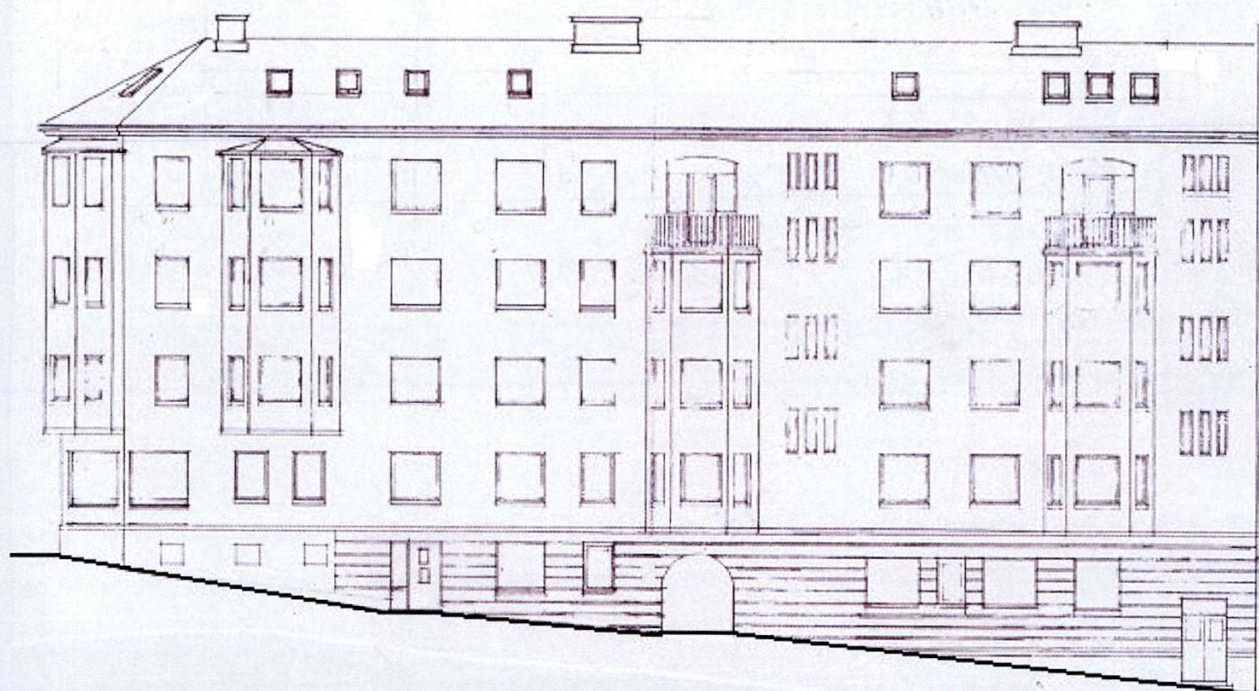
BRUKSENDRING - FASADEENDRING - 31.01.08



Sivilarkitekt Håvard Eide
Nedre Kristianstengate 14
7014 Trondheim
studio_my@online.no



FASADE ØST
mål. 1:200

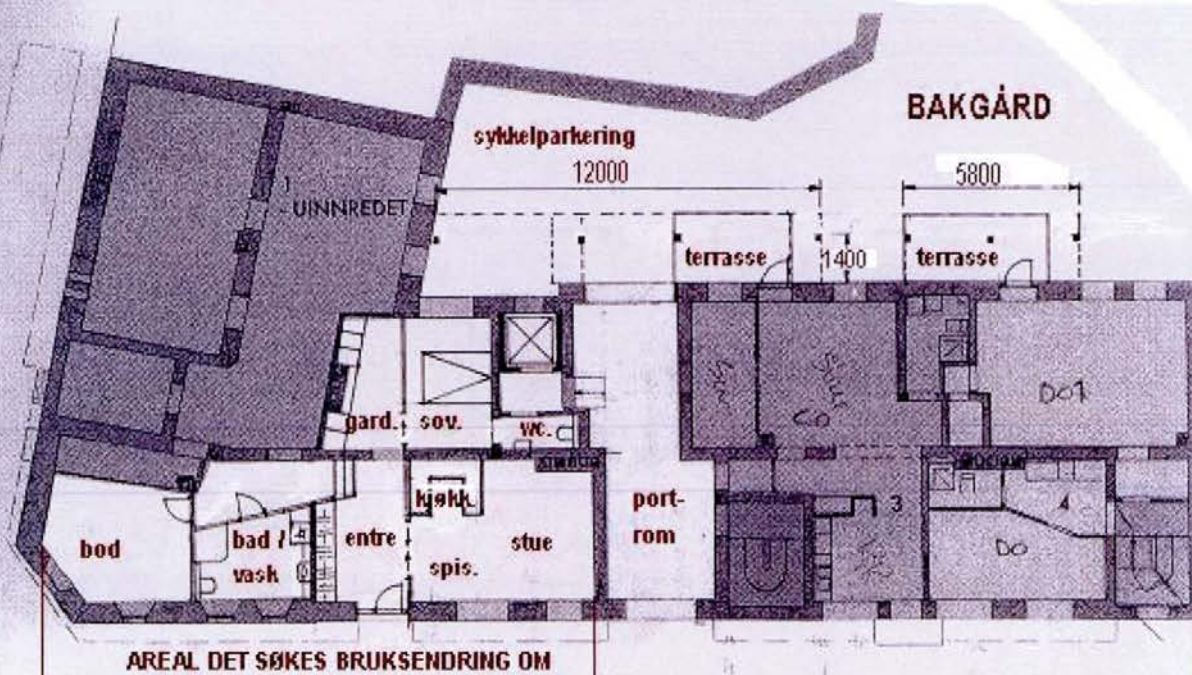


FASADE NORD
mål. 1:200

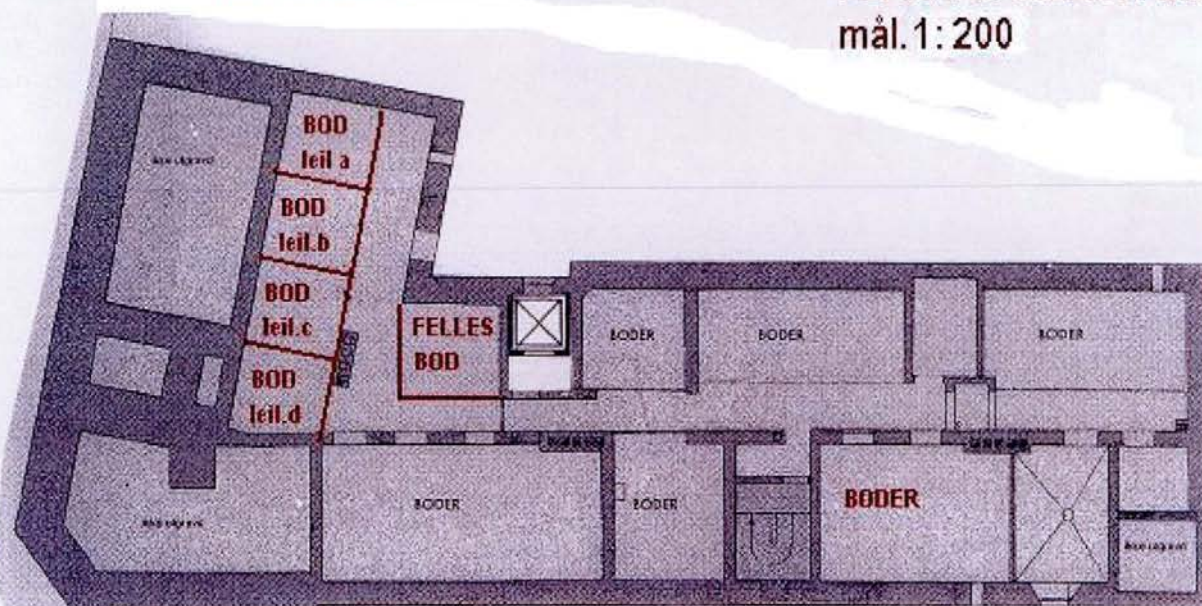
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE :

NONNEGATA 32

BRUKSENDRING - FASADEENDRING - 31.01.08



NONNEGATA

PLAN SØKKELETASJE
mål. 1:200C 01 X N / 20157899 Geomatikk
08/7867-2 V5 Nonnegata 32, søknadPLAN KJELLER
mål. 1:200

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE

NONNEGATA 32

BRUKSENDRING - FASADEENDRING - 31. 01. 08



Attest Nr. 596.
Bygn.kom. J.-Nr. 136/12
Tegning Nr. 4850

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sigshered
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 32 Samgata
nemlig:

4 Eb. Leigaars

K. Johansen

hvilket Eieren har

begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor.

13/6 1913
P. M. Møller

Nummeren no. 32

Land- og arbejdsløst
er bevidst og prøvet at være
i orden.

Parathimus skoleinspektør
13/6-13

Thores & Pahl

Fra Sundhedskom.s Formand.

Attest Nr.

Til Trondhjems Stads-konduktor.

Byg.kom. J.-Nr.

Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.

32 Kongegaten

meddeles, at Bygningssagen i sandem Stund, at den antages
komt færdig i Bygning af Skolehuset vedm. For. for Høllrudm.

Til Bygningssagen i Bygning af Skolehuset 28. Juni 1913

J. H. H. H.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601216053
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646 Kart- OG OPPMALINGSKONTORET Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 965723765 Navn REBOR AS Bruksenhet Adresse Øvre Flatåsveg 12, 7079 FLATÅSEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	409	284

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	409	284	0	1	170 / 1891	Næringseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	2	155 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	3	90 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	4	100 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	5	90 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	6	100 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	7	100 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	8	100 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	9	61 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	10	24 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	11	35 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	12	105 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	13	105 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	14	55 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	15	105 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	16	55 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	17	105 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	18	55 / 1891	Boligseksjon	Nei	Nei
1601	409	284	0	19	291 / 1891	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 120024 Tinglyst: 10.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

M. Michelsen

08.02.2012 13.39

Side 1 av 2

Retureres til:
Advokat Tore Sveen
Østre Rosten 90
7075 Tiller

Org.nr.: 989 228 226

Ref. nr.

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1 – 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	409	284		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
965 723 765	Rebor AS	

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	170	-	13	B	105	-	25				37				49			
2	B	155	-	14	B	55	-	26				38				50			
3	B	90	-	15	B	105	-	27				39				51			
4	B	100	-	16	B	55	-	28				40				52			
5	B	90	-	17	B	105	-	29				41				53			
6	B	100	-	18	B	55	-	30				42				54			
7	B	90	-	19	B	291	B	31				43				55			
8	B	100	-	20				32				44				56			
9	B	61	-	21				33				45				57			
10	B	24	-	22				34				46				58			
11	B	35	-	23				35				47				59			
12	B	105	-	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum tellere: 1891

= nevner: 1891

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Partenes underskrift

20/7-11

Mina Moen Sæle

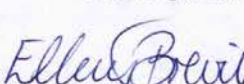
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt. eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål. eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller babyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabo eiendommen	
h)	☒ hver boligsesksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligsesksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysing)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 20.07.11	Nina Moen Sælp FOR REBOR AS IHHT FULLMAKT VEDLAGT	

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 409	Bnr. 284
F.nr.	Snr.
Trondheim kommune	
Sted og dato Trondheim 01.02.2012	Stempel og underskrift  TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontor 7004 TRONDHEIM

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. Hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets styre er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.	

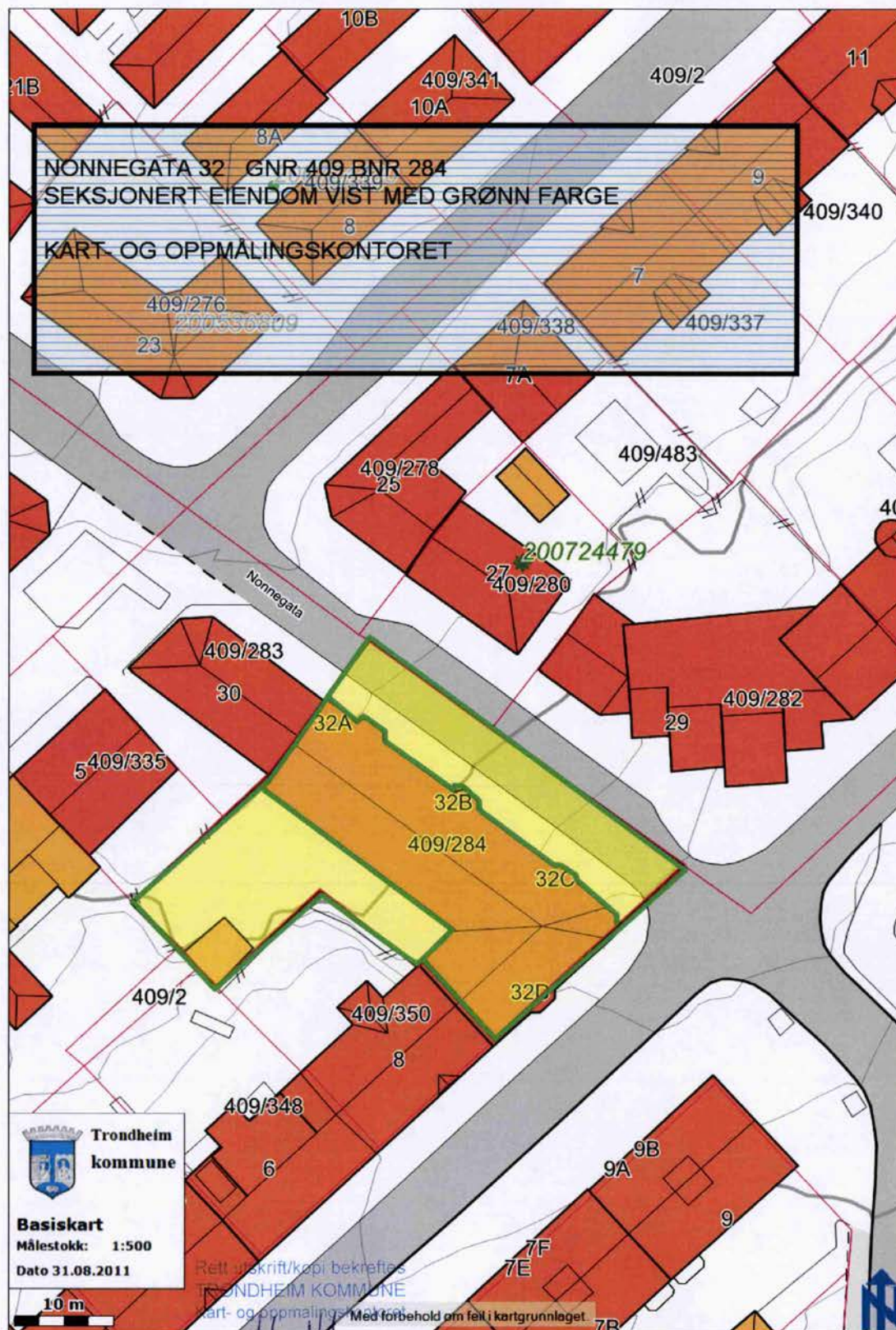
Dato 20/7-11	Partenes underskrift Kina Moen Sæde
-----------------	--

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

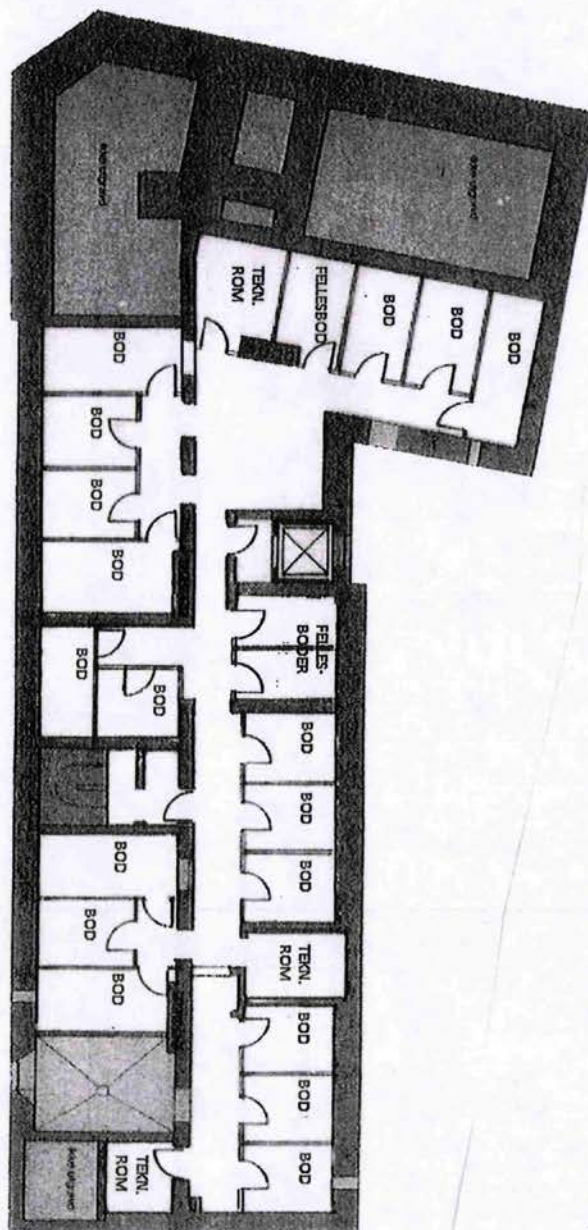


GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn trondheim intranett/AdvancedPrintCompone... 31.08.2011



Plan kjeller

Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 284
Seksjon nr.:
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Signature]

side 2





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2165/15

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Kristian Tanum

Vår ref.
11/23466
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Ane Tinmannsvik

Dato
01.07.2015

Nonnegata 32, ferdigattest for riving av bod, bruksendring av loft, ombygging av leiligheter og nye balkonger

Byggested: **Nonnegata 32**
Bygningsnummer: **182173053**
Ansvarlig søker: **PLAN arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Rebor AS**

Gnr./Bnr.: **409/284**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.10.2012.

Tilsyn vedr. avfallshåndtering er ikke avsluttet, men byggesakskontoret finner allikevel å kunne gi ferdigattest.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2098/08, FBR RAM 2062/11, FBR RAM 2561/11, FBR IGT 2563/11, FBR RAM 4363/11, FBR IGT 5059/11, FBR IGT 1510/12, FBR RAM 1885/12 og FBR IGT 1886/12.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/23466

Vår dato
01.07.2015

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Kristian Tanum
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Rebor AS, Postboks 85 Sentrum, 7400 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Leiekontrakt for bolig





LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Utleier 1

Navn:

Eid, Mats-Even

Adresse:

Øvre Granåslia 17, 7047 Trondheim

Telefon:

[Redacted]

E-post:

[Redacted]

Utleier 2

Navn:

[Redacted]

Adresse:

Ladebekken 13, 7066 Trondheim

Telefon:

[Redacted]

E-post:

[Redacted]

2. Leier

Leier 1

Navn:

[Redacted]

Fødselsnummer:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

E-post:

[Redacted]

Leier 2

Navn:

[Redacted]

Fødselsnummer:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

E-post:

[Redacted]

Seal ID: 98cefdfd-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15



Leier 3

Navn:

[Redacted]

Fødselsnummer:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

E-post:

[Redacted]

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Nonnegata 32B, 7014 Trondheim i kommune Trondheim Kommune.

Gnr./bnr./evt.seksjonsnr./andelsnr./festenr.: Gnr. 409 Bnr. 284 Snr. 9.

4. Leieobjekt

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Leilighet

Leiligheten er delvis møblert med: Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, fryser, vaskemaskin, og tørketrommel. I tillegg leveres det ett garderobeskap på hvert soverom.

Beskrivelse av leieobjektet: 4-romsleilighet. 3 soverom av god størrelse med praktisk hems. Kjøkken og stue i åpen løsning. Bad. Praktisk kjellerbod på 4,5 kvm. Sykkelparkering i bakgården.

5. Varighet

Leieforholdet starter den: 01.08.2025

I denne kontrakten gjøres det ikke unntak fra kravet om minstetid.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 31.07.2028

Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 24000 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi:

Leier tegner eget abonnement.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Seal ID: 98cefd9d-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15



Fjernvarme:

Ikke aktuelt.

Internett:

Er inkludert i husleien.

Kabel-TV:

Er inkludert i husleien.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 20 i hver måned, til konto nr. [REDACTED]. Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Seal ID: 98cefd9d-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15



Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfyllbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfyllbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfyllbyrdsloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.



Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 48000. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.

Utleier kan anviser i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Seal ID: 98cfd9d-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15



Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Husleien skal b [redacted] n transaksjon forskuddsvis uten løpedager og uten påkrav den 20. i hver måned til husleiekonto: [redacted] Ved forsinket betaling betales forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling i tillegg til leien. V [redacted] purring påløper det et purregebyr på kr 100. Leieforholdet løper fra 01. august 2025 og utløper 31. juli 2028 uten oppsigelse. Leietaker kan si opp leieavtalen med virkning fra 01. august 2026. Dette forutsetter imidlertid at oppsigelsen blir foretatt 3-TRE- måneder før leieperioden utløper, dvs. før 01. mai i oppsigelsesåret. Oppsigelsen skal være skriftlig. I motsatt tilfellet vil leieforholdet automatisk forlenges med 1-ETT-år av gangen frem til 31. juli 2028. Utleiers oppsigelse: I medhold av Husleielovens §9-6 er det avtalt oppsigelsesadgang med følgende tidsfrister: Ved misligholdt leieavtale er oppsigelsesfristen 1-EN-måned. Ved annen saklig grunn er oppsigelsesfristen 2-TO-måneder. Manglende husleieinnbetaling eller gjentatte forsinkede husleieinnbetalinger, eller andre avtalte beløp, er oppsigelsesgrunn og i så tilfelle med 1-EN-måneds oppsigelse. Oppsigelse skal være skriftlig. Leietaker kan flytte umiddelbart om leietaker skaffer ny leietaker som tar over leiligheten. Så snart ny leietaker er akseptert av utleier, har overtatt leiligheten, det foreligger signert leieavtale mellom utleier og ny leietaker, ny leietaker har betalt første husleie og depositum, er leietaker fritatt sitt ansvar iht. denne kontrakt og skal ha utbetalt depositum med mindre det foreligger andre forhold, som utestående husleie mm. som skulle tilsi noe annet.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: Leilighetsnøkkel x3. Samme nøkkel brukes til port, leilighet og bod.. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 10.06.2025, i Trondheim.

27. Underskrifter

Utleier 1:

Eid, Mats-Even

Utleier 2:

[redacted]

Seal ID: 98cefdfd-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15



Huseierne

Leier 1:

[Redacted]

Leier 2:

[Redacted]

Leier 3:

[Redacted]

Seal ID: 98cefdfd-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15



Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument

Leiekontrakt for Bolig

Referansenummer på dokument

LeieBolig-25-QBy1J

Dato for opprettelse av dokument

08.06.2025

Dokumentet er signert av:

[Redacted signature]

Signert med BankID autentisering (Norge): 10.06.2025, 17:04:59

Referanse: 260f2f50-e033-4bfd-a97b-75ec4cfa94cb

[Redacted signature]

Signert med BankID autentisering (Norge): 10.06.2025, 18:03:33

Referanse: 5f7aeae3-f0e7-4428-91a4-ce194ba309d7

[Redacted signature] : [Redacted signature]

Signert med BankID autentisering (Norge): 10.06.2025, 18:14:03

Referanse: ee2b8311-27da-4b07-b93d-9c269607e4eb

[Redacted signature] : [Redacted signature]

Signert med BankID autentisering (Norge): 10.06.2025, 19:31:10

Referanse: 22495f8e-d5cb-482a-9d21-a536ad1fb55a

Mats Even Eid: [Redacted signature]

Signert med BankID autentisering (Norge): 10.06.2025, 21:37:15

Referanse: 72a1b95b-7493-4902-921f-330a8328c174

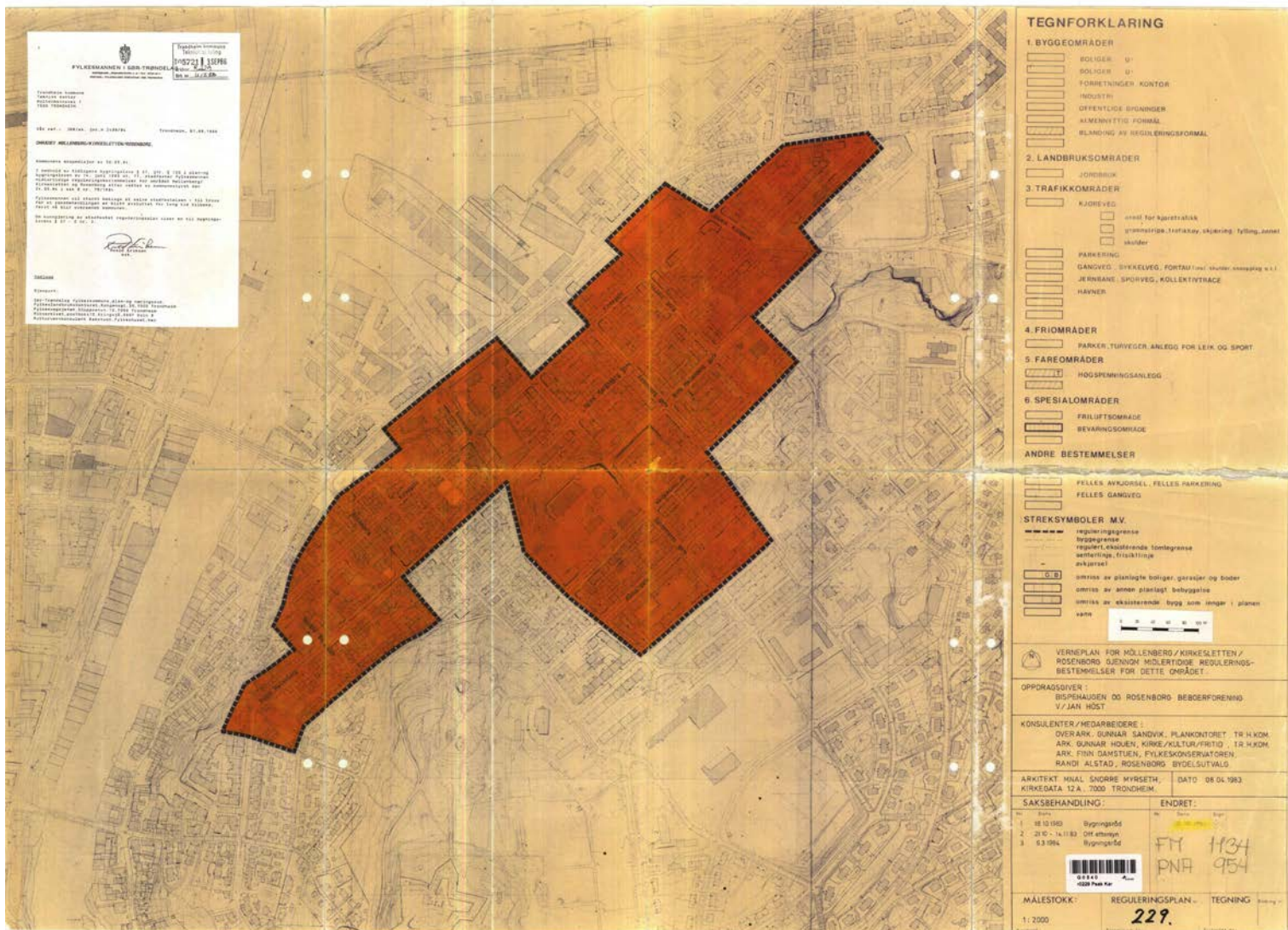
Seal ID: 98cefdfd-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15

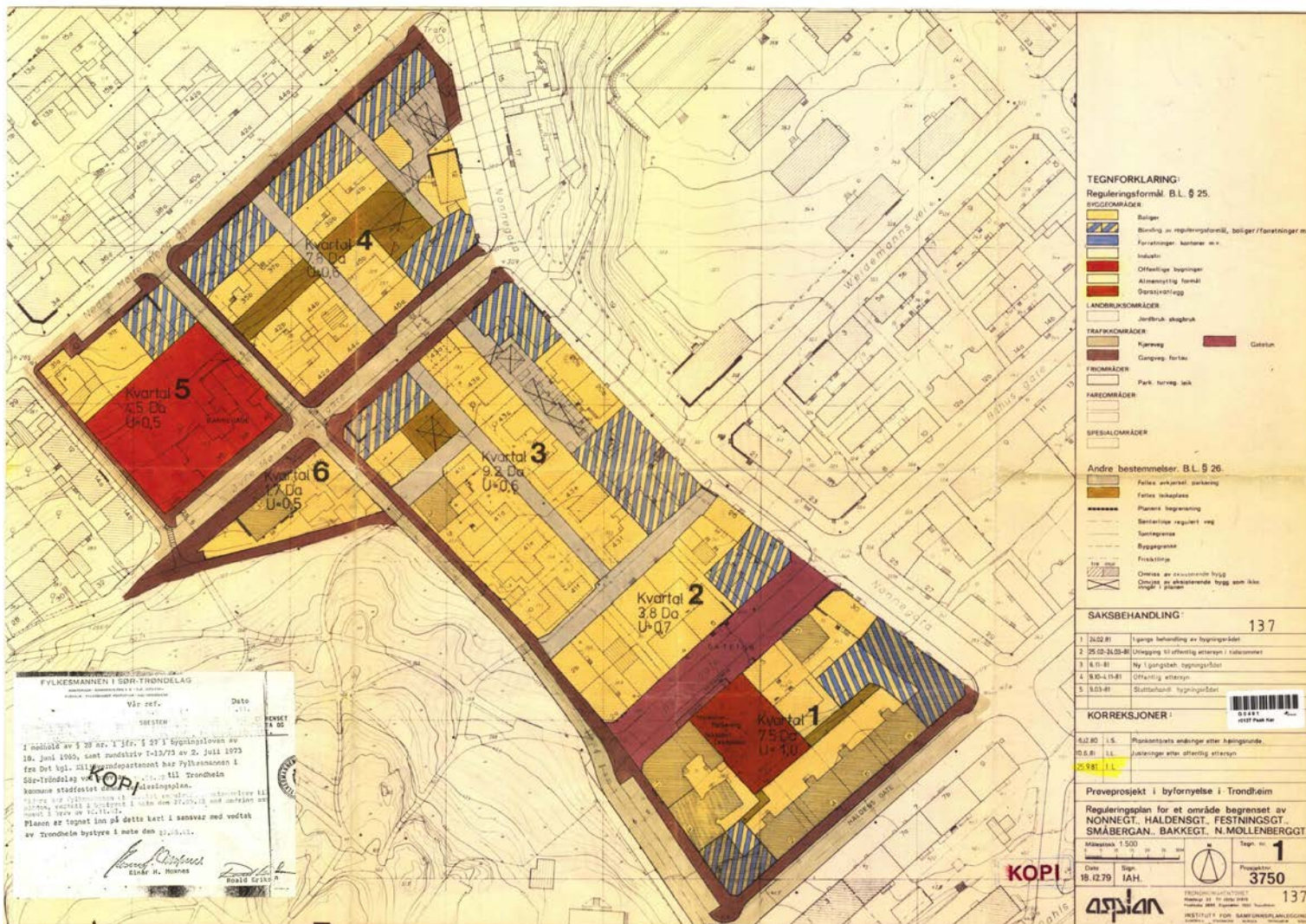


Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

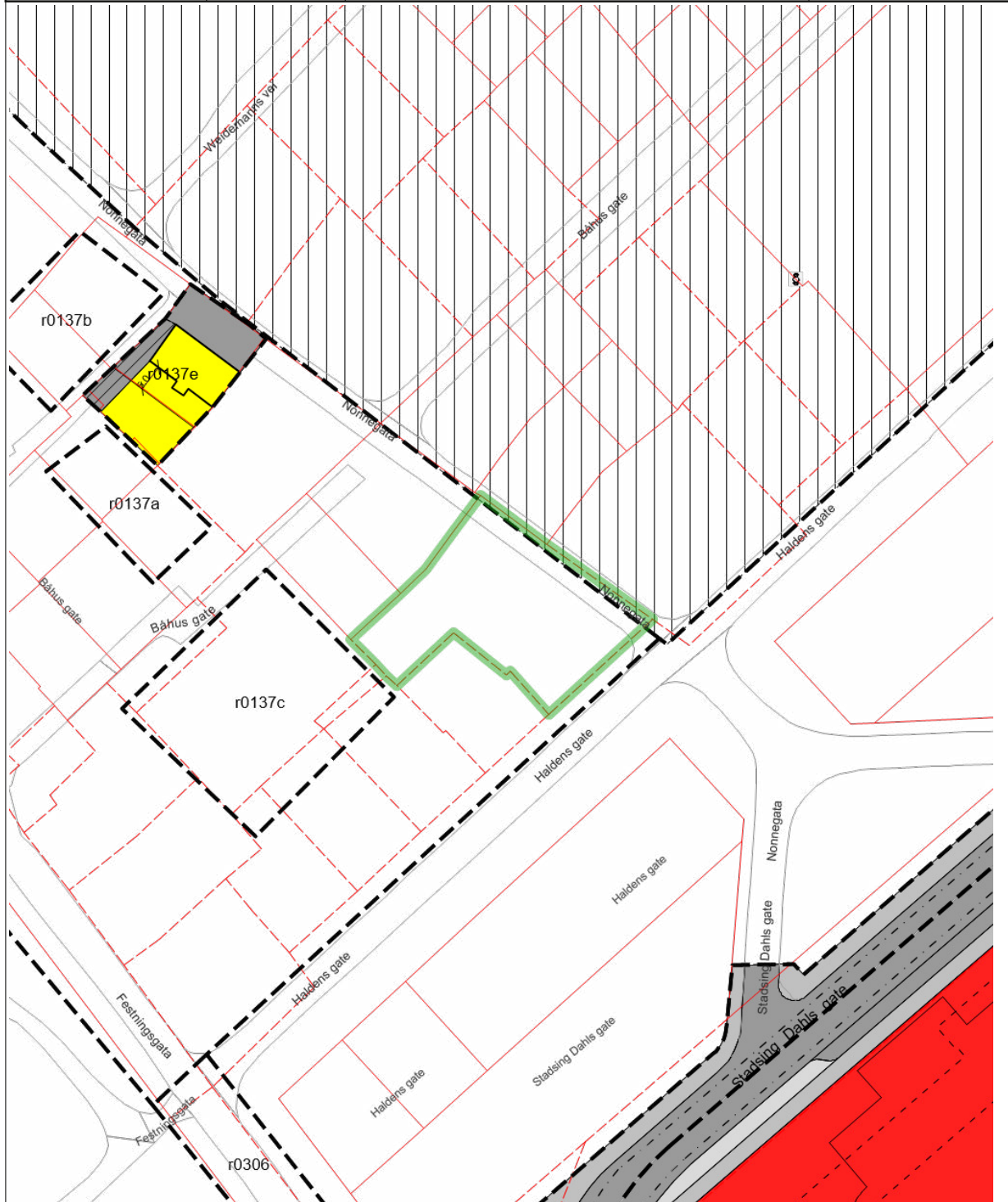
Dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstiller eIDAS-kravene for sikker identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.

Seal ID: 98cefdfd-335b-44d9-9834-52a2e72e3b15

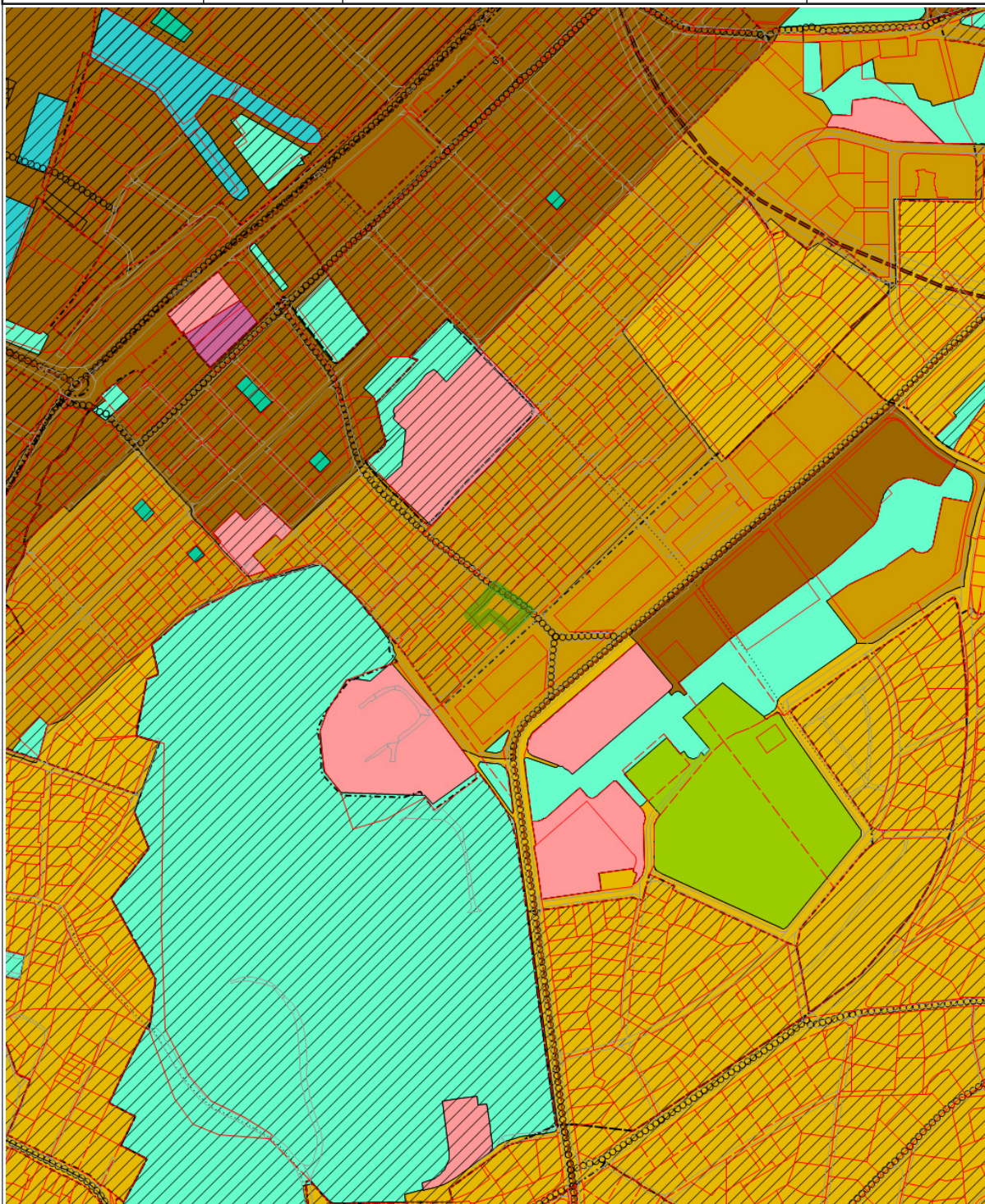




 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 284	Fnr: 0		Snr: 9
	Adresse:	Nonnegata 32B 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 284	Fnr: 0		Snr: 9
	Adresse:	Nonnegata 32B 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.
2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tette utbygde delene av området.
3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.
4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemer på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

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

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.
- 3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

- 3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.
- 3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

- 4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakestøres.
- 4.2. Ved vindusutskifting må det påses at det ved lavt-sittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.
- 4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerdet med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.
- 4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.
- 4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.
- 5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

- 6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.
- 6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.
- 6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.
- 6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

- 7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.
- 7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.
- 7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggiliv.
- 7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggiliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

- 8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.
- 8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.
- 8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarende de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.
- 8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

- 9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.
- 9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

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

Fellesbestemmelser.

- 10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.
- 10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.
- 11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.
- 11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

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

031B203



R137

Journalnummer:

Planen er datert 18.12.79, sist endret 25.09.81
Vedtatt i Bystyret 10.11.82

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV NONNEGATA, HAL-
DENS GATA, FESTNINGSGATA, SMÅBERGAN, BAKKEGATA OG NEDRE
MØLLENBERG GATE**

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:500, datert 18.12.1979, sist endret 25.02.1982.

BYGGEOMRÅDER

§ 2

Området kan bebygges med bygninger i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget tillater det kan sokkeletasje innredes. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

§ 3

I de områder som er angitt som blandet bebyggelse bolig/forretning/kontor og som i dag er i bruk som forretning/kontor og mindre bedrifter, kan bebyggelsen etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nytt til andre formål som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets karakter.

Bruksendring skal godkjennes av bygningsrådet. Bedrifter som medfører økt belastning for strøket i form av røyk, støy, lukt eller trafikk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende virksomheter må ikke skje på bekostning av boligarealer.

§ 4

Ved riving/nybygg, ombygginger/tilbygg o.l. tillates ikke en høyere utnyttelsesgrad enn den som er vist på planen.

§ 5

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

For eiendommen Nedre Møllenberg gate 31 A gjelder at det eksisterende hus inngår i planen som verneverdig bebyggelse etter bygningslovens § 25.6. Dersom huset brenner, skal et nybygg på eiendommen følge påtegnet byggegrense.

§ 6

Ved nybygging/ombygging o.l. skal alle bygninger i fasadematerialer og takteking, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.

§ 7

Skilt og annet reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.

§ 8

I område regulert til garasjeanlegg i kvartal 1 skal det bygges et garasjeanlegg med parkeringsplasser på markplanet og med lekeplass på takplanet.

FELLESAREAL

§ 9

Fellesarealet øst for parkeringshuset i kvartal 1 skal være felles for eiendommene Nonnegata 32, Haldens gate 6 og 8. Fellesarealet sør for parkeringshuset skal være felles for eiendommene Haldens gate 2 og Festningsgata 15.

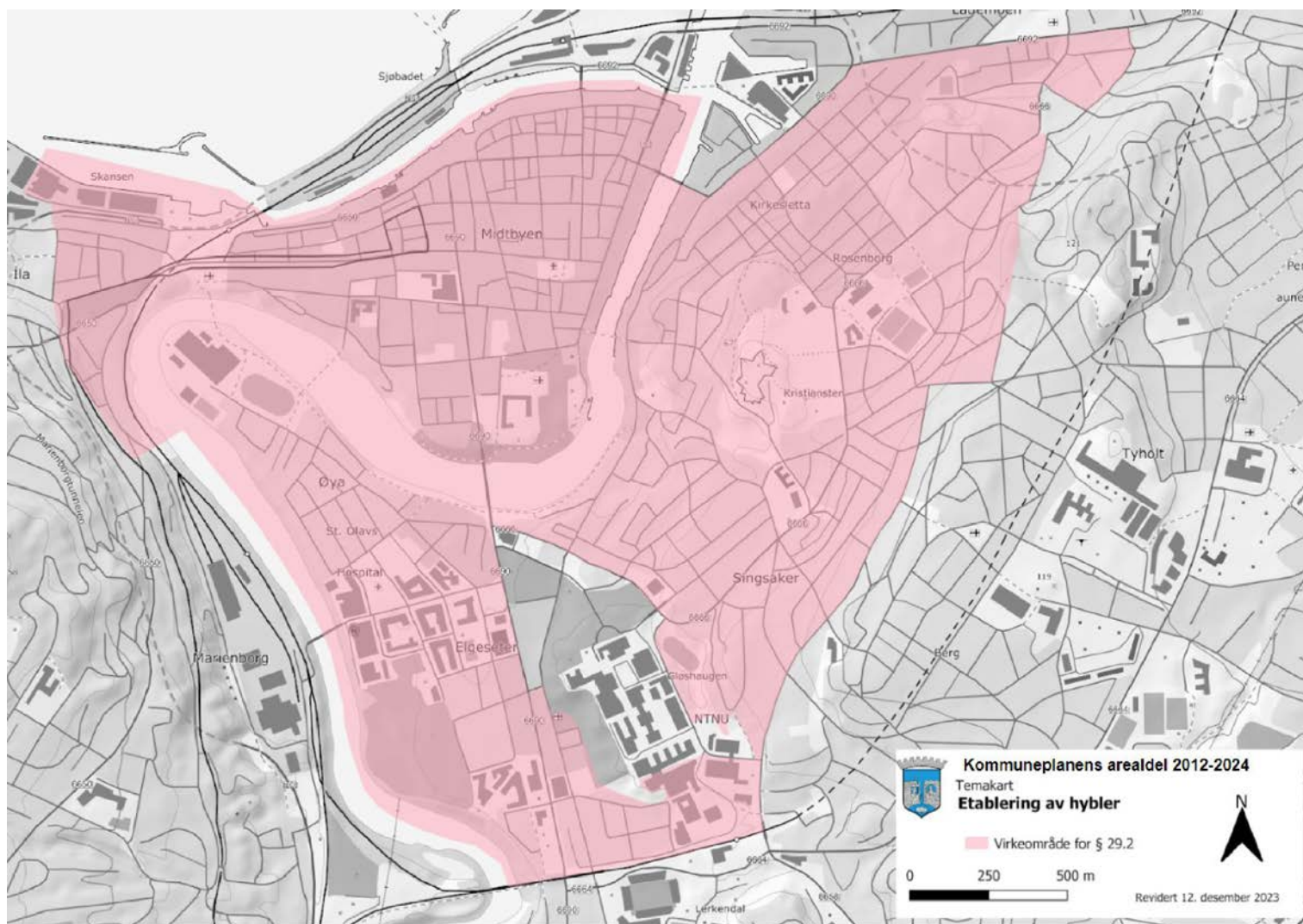
Fellesavkjørselen mellom Festningsgata og Nonnegata er felles for alle eiendommene i kvartal 2 og 3. Felles avkjørsel med tilhørende parkeringsplasser i kvartal 3 er felles for eiendommene Nonnegata 16, 20 A, 20 B og 22. Den felles lekeplass i kvartal 3 skal være felles for alle eiendommene i kvartal 3.

Felles avkjørsel mellom Øvre og Nedre Møllenberg gate skal være felles for alle eiendommene i kvartal 4. Den felles lekeplass i kvartal 4 skal være felles for alle eiendommene i kvartal 4 og 5. Felles avkjørsel med tilhørende parkeringsplasser i kvartal 4 er felles for eiendommene Nedre Møllenberg gate 41 A, 41 B, 43 og 45 og Nonnegata 12 og 14.

§ 10

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser og Trondheim kommunes vedtekter til bygningsloven når særlige grunner tilsier dette.

000



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

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

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

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

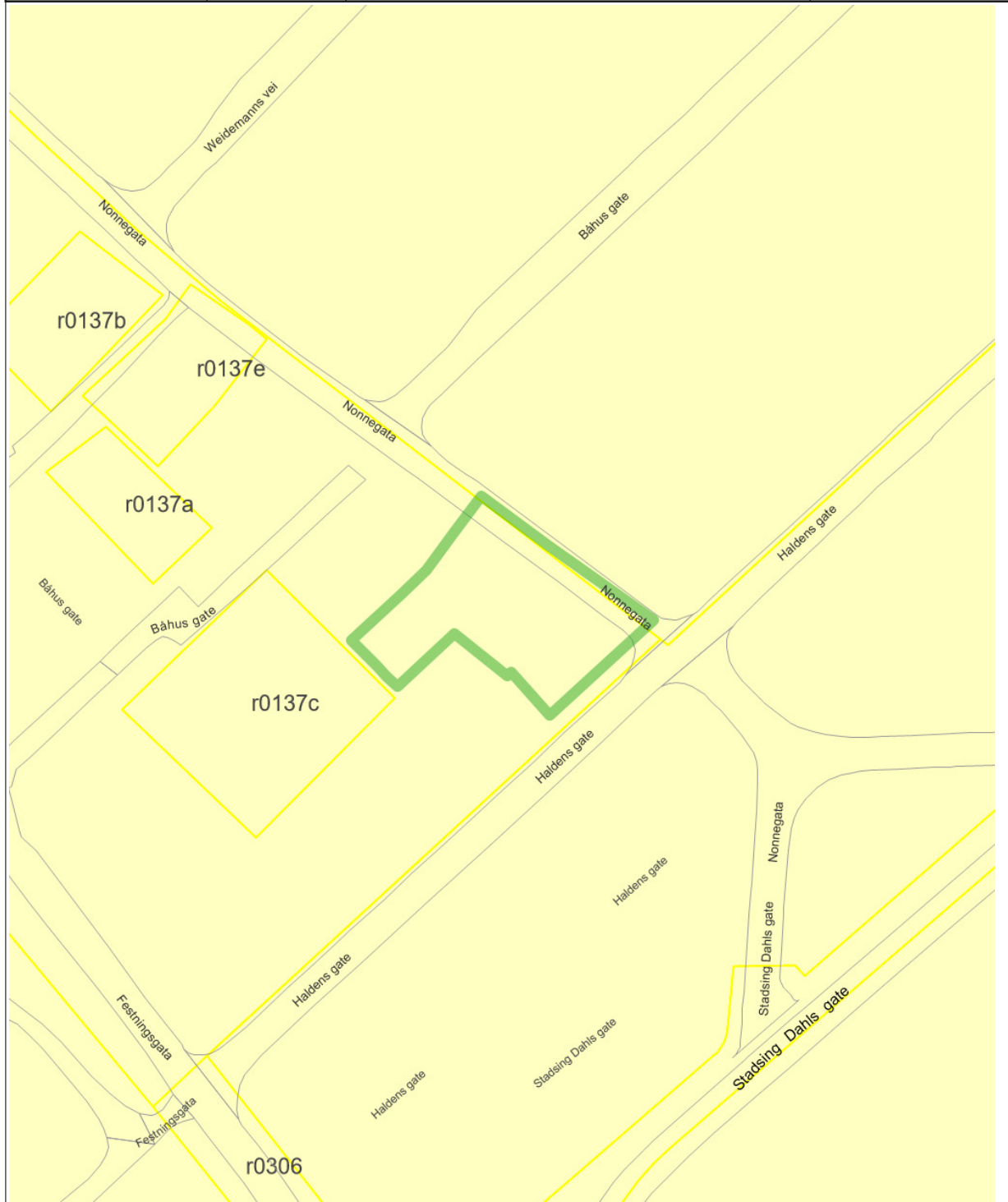
Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 284	Fnr: 0		Snr: 9
	Adresse:	Nonnegata 32B 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nonnegata 32B
7014 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre