

PROAKTIV

Moderne & romslig
3-roms toppleilighet

NONNEGATA 29



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ROSENBERG

Moderne & romslig 3-roms
toppleilighet på Rosenborg.
Baderom renoverert 22-
TG0/?1. Kjøkken TG1. Heis &
P-plass

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nonnegata 29, 7014
TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 409, bnr. 282, snr. 11 i
Sameiet Nonnegt 29

Prisantydning: 4.490.000,-

Totalpris: 4.490.000,-

Kommunale avgifter: 14.860,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 3/2

BRA: 89 m²

BRA-i: 83 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Fast
biloppstillingsplass på egen tomt/bakgård.

Tomt: 1090 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.961,-

Felleskostnader inkl.:
Kommunikasjonspakke (tv/internett): kr 712,-
Driftskostnad brøkdelfordelt: kr 3 249,-

Energimerke: Energiklasse:Øransje E.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
32	34	36	42
Plantegninger	Vedlegg	Kjerneinformasjon	Vedlegg
43	57	62	70
Tilstandsrapport	Energiattest	Egenerklæring.71479 4227211665	Budsjett
75	97	98	
Vedtekter	Leder/megler	Budskjema	



ROSENBORG

Kommune: TRONDHEIM / Område: ROSENBORG

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket i et anerkjent område. Her har man gangavstand til de fleste av byens steder, eksempelvis Bakklandet, Solsiden, Festningen og sentrum. Kort vei fra Rosenborg finner man blant annet Møllenberg hvor det er mange sjarmerende trehusgårder fra slutten av 1800-tallet, som i de senere år har fått mange små nisjebutikker, restauranter og dagligvarebutikker.

I nærområdet finnes det mange dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Extra, Bunnpris og Nærbutikken. Om man ønsker ferske rundstykker til frokost kan man spasere bort til Rosenborg bakeri. I tillegg er det flere typer restauranter enten du ønsker italiensk, kinesisk, meksikansk eller tyrkisk mat.



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	17 min 1.4 km
🚶	St. Olavs gate Linje 9	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🛍️	Solsiden Kjøpesenter	9 min
🏪	Vitusapotek Rosenborg	3 min

SPORT

⚽	Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	3 min 0.2 km
🏊	Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	3 min 0.3 km
🎤	Feel24 Singsaker	9 min
🏋️	Fresh Fitness Trondheim sentrum	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bakklandet P-hus	8 min
🚗	Solsiden Senter	9 min



Fra leiligheten er det kun noen minutters gange til både Trondheim sentrum og Solsiden. I sentrum har du flere kjøpesenter som Trondheim torg og Byhaven, samt mange frittstående butikker og restauranter. På Solsiden finner du Solsiden senter med en spennende butikkmix. Her er et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol og dagligvare. Ved Portalen på Solsiden ligger 3T og SiT som er populære treningstudioer. Ved utsiden av kjøpesenteret på Solsiden ligger caféer, restauranter og utesteder. Her tilbys

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

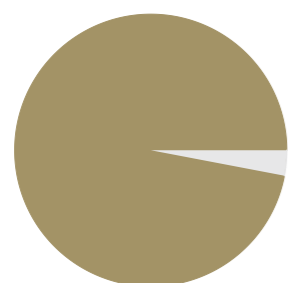
god mat, drikke og stemning til enhver anledning. På kveldstid er det et godt tilbud for den som ønsker å prøve det pulserende utelivet.

Like utenfor leiligheten finner man nærmeste bussholdeplass, hvor buss nr. 25 tar deg til NTNU Gløshaugen på 5 minutter. Bussen har jevnlig avganger, og går også i retning mot sentrum og Brattøra hvor Handelshøyskolen BI ligger. I tillegg er det svært gode bussforbindelser langs Solsiden/Innhærredsveien som bl.a. tar deg til- og fra byen. Det går flybuss fra Solsiden hvert 20. minutt. Videre er det gangavstand både til Sentralbanestasjonen og Hurtigbåtkaia på piren.

Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innenfor gang- og sykkelavstand finner man studieinstitusjonene som blant annet NTNU sitt campus Gløshaugen med en rekke studieretninger, samt NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. Det er i tillegg kort avstand til Bispehaugen barneskole og Singsaker barneskole.

Bor man på Rosenborg kan man også nyte alt av kulturtilbud. Dokkhuset er innen kort avstand. Her huses ofte konserter og

BOLIGMASSE



underholdning. Like over Bakke bro finner du Olavshallen som ofte har besøk av store artister, orkester, komikere og andre kulturpersonligheter. Like ved Olavshallen har du Nova kino som gir deg gode filmopplevelser og popcorn hele uken. Trøndelag teater er også innen gangavstand fra leiligheten.

Selv om boligen ligger nært sentrum er det fort gjort å komme seg ut i naturen. En sykkeltur unna har man idylliske Ladestien som har ca. 8 km med sti som passer utmerket for jogging. Mange tar også med seg fiskestanga og står på svabergene for å prøve lykken.

Videre kan man nyte finværsdagen ved Kristiansten Festning som kun er en liten rusletur unna. Festningsparken er et populært tilholdssted for mange når solen titter frem. Det er en stor sosial arena, med rom for soling, ballspill og grilling i godt lag. Hit kan man enten gå, eller trille sykkelen og ta sykkelheisen opp Brubakken.

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	4 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
Blussvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	14 min 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	15 min 1.3 km

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



Ønsker man en tur i bymarka kan man enten sykle til Vestoppfarten og gå til Våttåkammen og Geitfjellet eller man kan sykle i andre retningen og ta turen opp til Estenstadmarka og ta en kaffe og vaffel på den kjente Estenstadhytta.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eldre bygårder og lavhusbebyggelse.

Adkomst

Tast inn "Nonnegata 29" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Skolekrets

Bispehaugen skolekrets (Barneskole)
Rosenborg skolekrets (Ungdomsskole)

VELKOMMEN TIL NONNEGATA 29

Vi starter utendørs – boligen har parkeringsplass, heis i bygget og det er opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast biloppstillingsplass på egen tomt/bakgård.

Tomtestørrelse

1090 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og parkering i bakgård.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 4. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i mur/betong og er utvendig kledd med malt teglstein. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er av betong og det er montert vinduer med 2-lags glass.

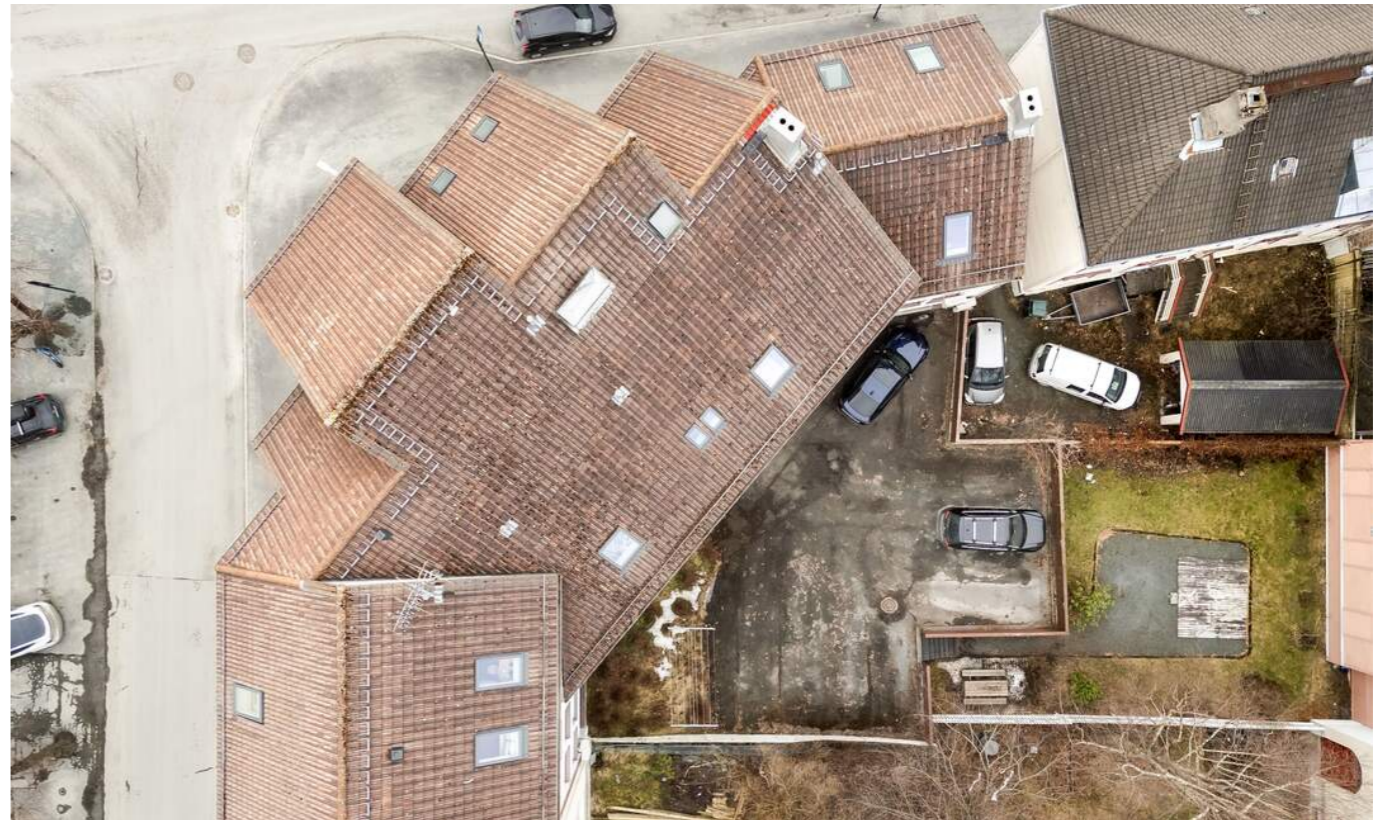
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Det er registrert avvik mellom dagens bruk og sist godkjente tegninger forevist fra kommunalt arkiv. Dette gjelder at det er innlemmet rom som tidligere var definert som fellesareal i gjeldene boenhet samt at det er gjennomført en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leiligheten.

Det er iverksatt en prosess for at forholdet skal utbedres. Selger har mottatt rammetillatelse fra Trondheim Kommune.

Selger kan kontaktes for ytterligere redegjørelse.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lasse Bøen har gleden av å presentere en romslig og særpreget 3-roms leilighet med en urban beliggenhet på Rosenborg/Øvre Møllenberg. Her får man en stilig bolig bestående av entré, lys romslig stue, praktisk kjøkken, 2 soverom, flislagt bad og parkering i bakgård. Eiendommen har en god beliggenhet med gangavstand til hjertet av byen, spesielt med tanke på de som ikke bruker privat transport. Med denne beliggenheten har man nærhet til alt man skulle ha behov for.

Velkommen inn!

Leiligheten har en god plassering i byggets 4./øverste etasje, med adkomst via heis. Innbydede entré innredet med knaggrekke og skoskap, noe som gir god plass til ytterbekledning.

Leilighetens sosiale sone fremstår moderne, med tidsriktige detaljer og en svært god utforming. Takvinduer slipper inn godt med naturlig dagslys, og god takhøyden sørger for en luftig og åpen atmosfære. Her har man god plass til både sofagruppe, spisebord og annen innredning.

Kjøkkenet har en separat plassering i leiligheten, og er praktisk innredet med en omfangsrik innredning fra 2022. HTH-kjøkken som består av folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Her får man rikelige med lagringsplass i flere over- og underskap, og det er godt med benkeplass for hobbykøkken. Det er integrerte hvitevarene som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn fra Siemens. Kjøkkenets størrelse gir også plass til liten sittegruppe i nærhet av vindu med flott utsikt mot

byen.

Nytt badrom i 2022. Det er utstyrt med Ballingslöv servantskap, ny membran, rør i rør system, varme i gulv og opplegg til vaske- og tørkemaskin. Badet har flislagte gulv og vegger med gips i himling. Det er innredet med praktiske badromsmøbler som utnytter rommets areal på en god måte. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører og servant med underskap.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er 10 kvm (Målbart areal) og har en stor garderobe. Her er det god plass til oppbevaring av klær. Soverom 2 er på 11 kvm (Målbart areal) og har fantastisk utsikt mot byen og egner seg godt som gjesterom eller kontor.

Til leiligheten medfølger det 1 bod i kjeller på ca. 6 kvm og parkeringsplass i bakgård.

Velkommen til hyggelig boligopplevelse med oss i Proaktiv Eiendomsmegling!

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 89 kvm

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles



LEILIGHETEN LIGGER I
ENDEN I BYGGET MED TRE
VEGGER UT MOT DET FRI.



trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer bod i kjeller og parkeringsplass i bakgård.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Oversikt tilstandsgrader:

TG0: 5

TG1: 7

TG2: 2

TG3: 0

TG-IU: 0

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.

Kjøkken - Avtrekk Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en omluftsvifte (kullfilter).

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk



I følge energiattest utgjør årlig forbruk av nåværende eier ca. 18 061 kW/h

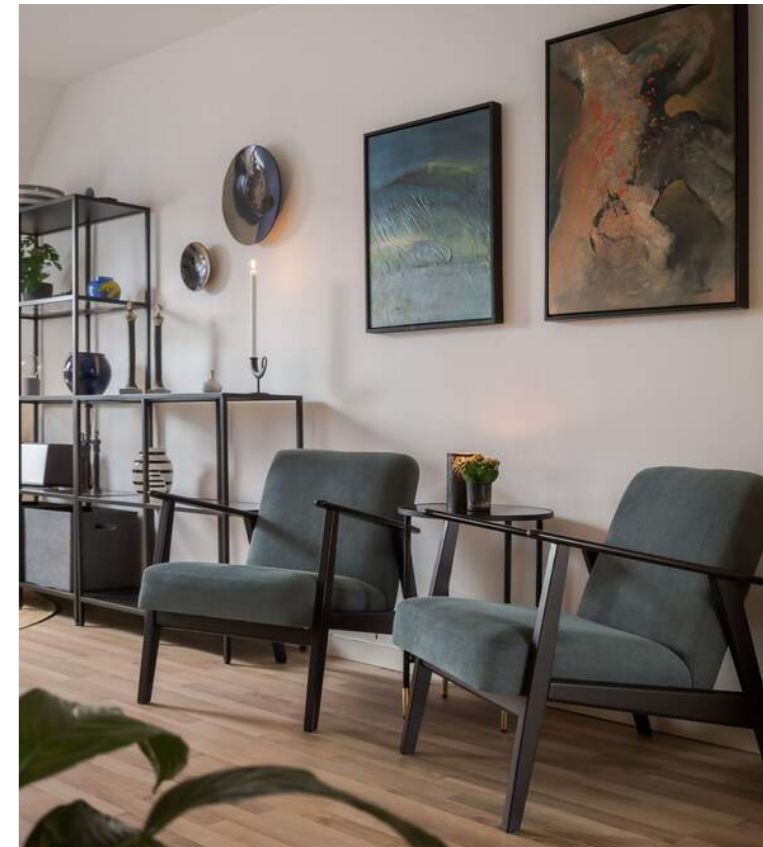
Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Eierseksjon

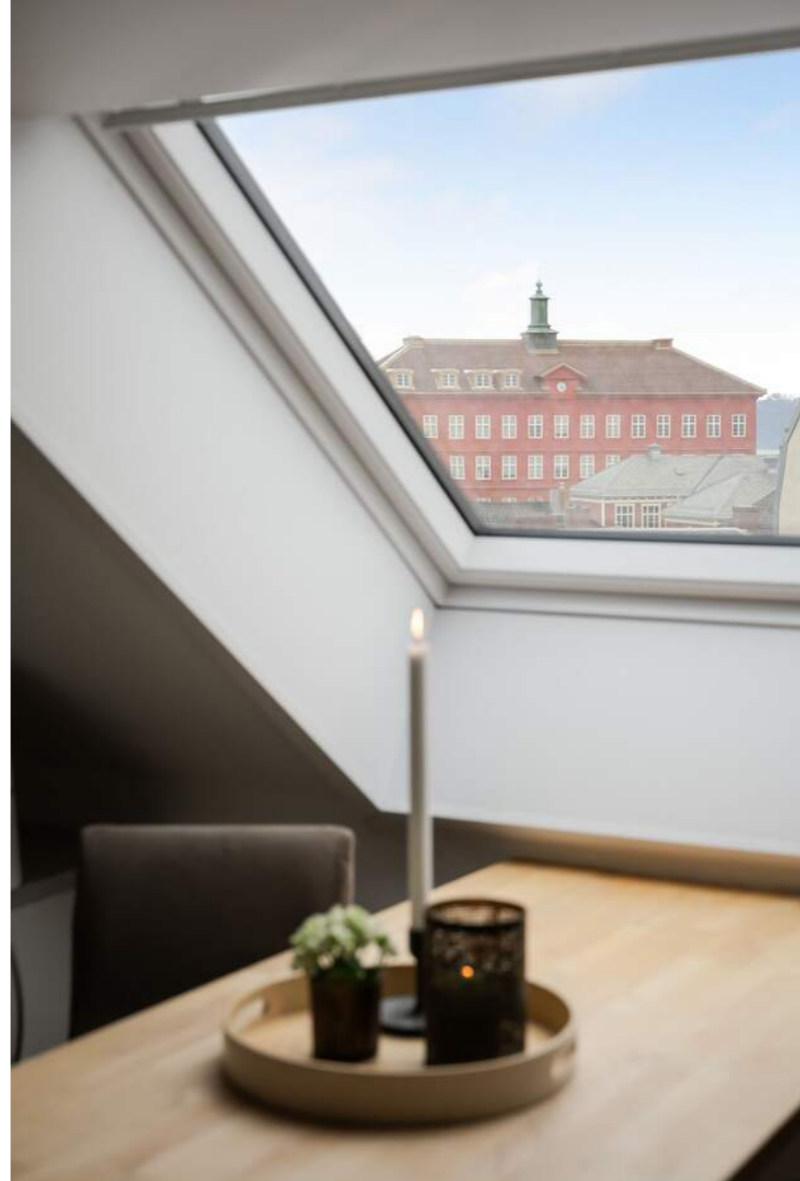
Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.













LEKKERT BAD FRA 2022

Det er utstyrt med Ballingslöv servantskap, ny membran, rør i rør system, varme i gulv og opplegg til vaske- og tørkemaskin.

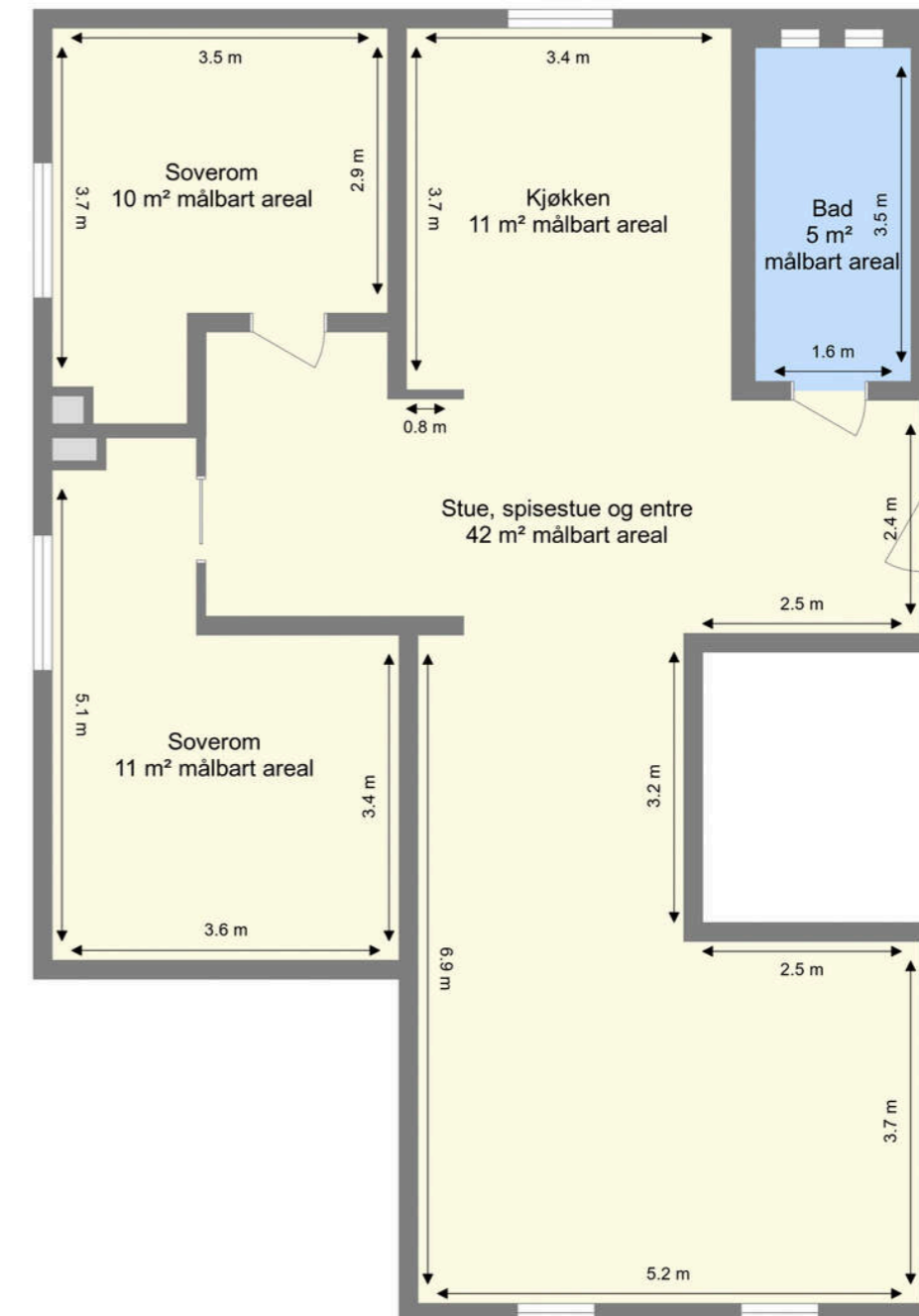






PLANTEGNING

Nonnegata 29 4. etasje



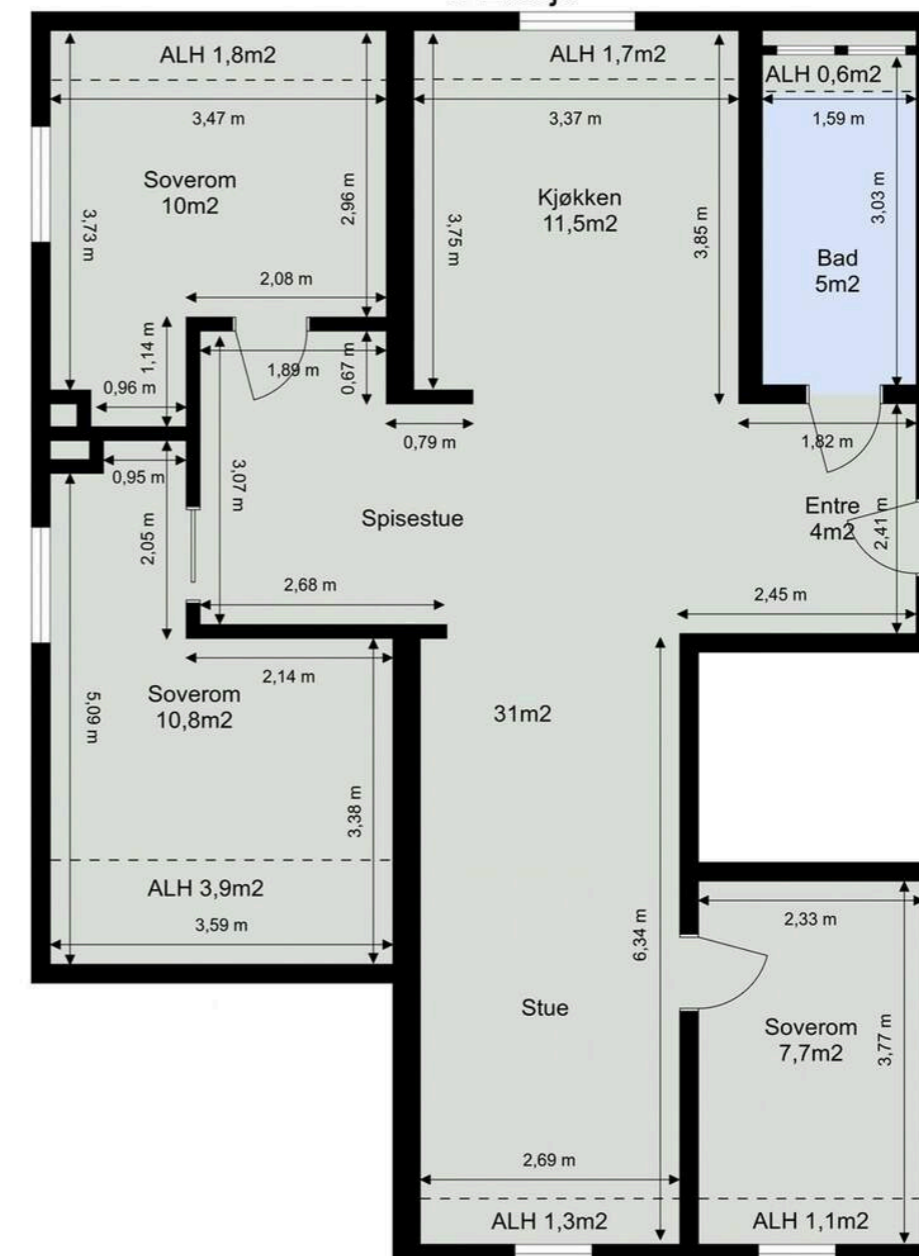
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ALT. PLANTEGNING

Leiligheten har tidligere hatt tre soverom.
Innredning av flere soverom i
hyblifiseringsområder må avklares/søkes
kommunen.

WISØSVEA
FASSET

Nonnegata 29
4. Etasje



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

© Bildet er opphavsrettlig beskyttet, eies ikke av Eiendomsnerd

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameie: Sameiet Nonnegt 29

Organisasjonsnr: 991724133

Gårds/bruksnr.: 409/282

Tomt: Eiet

Forretningsfører: Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 13 leiligheter.

Styreleder:

Navn: Jørgen Neegård

E-post: Nonnegt29@styremail.no

Tlf: 90543093

Eier opplyser at sameiet har vedtatt oppgradering av heis i bygget. Kostnaden på dette vil være ca. kr. 800.000,-. Forslag til finansiering vil bli tatt opp i sameiet i slutten av april. Sameiet vurderer et felles låneopptak. Det vil da også bli en økning i felleskostnader.

Utdrag fra protokoll fra årsmøte i Sameiet 07.05.2025:

Oppgradering av hage

Oppgradering av hage ved hjelp av en anleggsgartner el.

Venter fortsatt på tilbudet i fra mesterlandskap as. Det er snakk om å bytte utestein området med treplatt eller belegningsstein, ny plen, nye blomsterbed, få til gjerdet imot nonnegata 27 og hekk. Samt ny asfalt i bakgården.

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

Parkering – Orientering

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

Vedtak: Orientert

Elbillader

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

Vedtak: Orientert om hvor vi er i prosessen

Vask og maling av fasade

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

Vedtak: Tas opp i hagemøre som nevnt i pkt over.

Oppgjør med Båhusgata 7A – Orientering

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

Overvåkning av garasje og hage

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

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

Felleskostnader pr. mnd

3.961,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunikasjonspakke (tv/internett): kr 712,-

Driftskostnad brøkdelfordelt: kr 3 249,-

Andel fellesformue

50.668,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1 763 383,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1 698 019,-.

Driftsresultat på kr. 65 364,-

Årsresultat på kr. 88 089,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer1114506

Formuesverdi primær

1.078.362,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.313.446,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

14.860,- for 2025

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innbo-forsikring, kommunale avgifter og felleskostnader.

Diverse

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.12.1982 som omhandler oppføring av flerfamiliebolig. Arbeidet er besiktiget 07.10.1986.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 21. desember 1982

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1900/900075-1/107 01.05.1900 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Avståelse av grunn til Trondheim kommune. Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 409 BNR: 282

1994/22772-1/107 21.11.1994 OBLIGASJON

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET NONNEGT 29

LØPENR: 1222062

GRUNNDATA

1985/5726-2/107 08.03.1985 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 11

Kjerneinformasjon

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1177
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 013 SEKSJONER

2016/1039024-1/200 10.11.2016 RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/1189
-
Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til nåværende tettbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan R229, stadfestet 01.09.1986.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som ligger nært eiendommen. Reguleringsplan r20230005. Hensikten med planarbeidet er å gjøre Gyldenløves gate til en attraktiv gate for gående, med økt framkommelighet hele året. Gyldenløves gate er en viktig gangtrasé gjennom Møllenberg som binder sammen Solsiden og Rosenborg/Tyholt. Det mangler vinterdriftbare fortau på flere strekninger i gaten i dag.

Utvidelse av virkeområde for hyblifirseringsbestemmelse - sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, 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 utnyttning 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.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
126 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 616 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøpet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ragnar Møller
Annelise Møller

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr. 54 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Markedspakke kr 23 900,-, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, Kredittkostnad kr 3 000,-, Oppgjørskostnad kr 5 900,-, Prospekter kr 2 500,-, visning pr. stk. kr 2 950,-, utlegg kr 11 771,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave

26.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Nonnegata 29 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
 Byggeår: 1986
 BRA: 89 m²
 BRA-i: 83 m²
 Rapportdato: 13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 409 BNR: 282 SNR: 11

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Nonnegata 29
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/40854>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. 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
Taktekking	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en omluftsvifte (kullfilter).

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk og sist godkjente tegninger forevist fra kommunalt arkiv. Dette gjelder at det er innlemmet rom som tidligere var definert som fellesareal i gjeldene boenhet samt at det er gjennomført en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leiligheten.

Det er iverksatt en prosess for at forholdet skal utbedres. Selger og/eller kommune kan kontaktes for ytterligere redegjørelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 12.3.2026	Rapportdato 13.3.2026
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Ragnar Møller	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Annelise Møller	Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren	Telefon: 47294356
Firma: Takst-forum Trøndelag AS	Epost: ge@tft.no
Tittel:	Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frønde	



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Nonnegata 29, 7014 Trondheim			
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 409	Bruksnr: 282	Festen:
Seksjonsnr: 11	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 1986			
Boligtype: Leilighet i boligblokk			

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 4. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i mur/betong og er utvendig kledd med malt teglstein. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er av betong og det er montert vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	83	83 Romfordeling: Entre, stue, spise- og kjøkken, bad, kjøkken og 2 soverom.	0	0	0
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	89	83	6	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	96	83	13
Totalt m²	96	83	13

Kommentar til arealberegning

6 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datomerket 2021.	
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
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og kontrollen er derfor begrenset til visuell inspeksjon av utvendige og innvendige takflater. Det er ikke registrert tegn eller symptomer på nedsatt funksjon eller svikt på befaringdag.	
Det gjøres oppmerksom på at oppbyggingsmetoden er ukjent, og det er derfor usikkert om luftingen er tilstrekkelig ivaretatt. Det er imidlertid ikke registrert tegn til mangelfull funksjon.	

6.3 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at taktekking og undertak har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer.	
Til opplysning er kontrollen gjennomført fra bakkenivå og det er derfor ikke gjennomført en tilfredsstillende kontroll av beslag rundt takgjennomføringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eventuelle oppgraderinger må skje i regi av sameiet.	

6.4 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 fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er etablert avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringdag.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en omluftsvifte (kullfilter). Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er registrert avvik mellom dagens bruk og sist godkjente tegninger forevist fra kommunalt arkiv. Dette gjelder at det er innlemmet rom som tidligere var definert som fellesareal i gjeldene boenhet samt at det er gjennomført en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leiligheten.	
Det er iverksatt en prosess for at forholdet skal utbedres. Selger og/eller kommune kan kontaktes for ytterligere redegjørelse.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er forevist ferdigattest fra byggeår.	
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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p> <p>Rørfordelingsskapet var ikke tilgjengelig for kontroll. Stoppekran er derfor ikke testet og eventuell lekkasjesikring er ikke kontrollert.</p>	

6.8 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	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 fremlagt samsvarserklæring.	
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?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkryndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.</p> <p>Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.</p> <p>Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.</p>	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Bereder er av ukjent alder.	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
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-0
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Tetting rundt rørføringer er skjult bak deksel og ikke synlig for kontroll.	
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon		TG-0
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.		
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-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.		
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	

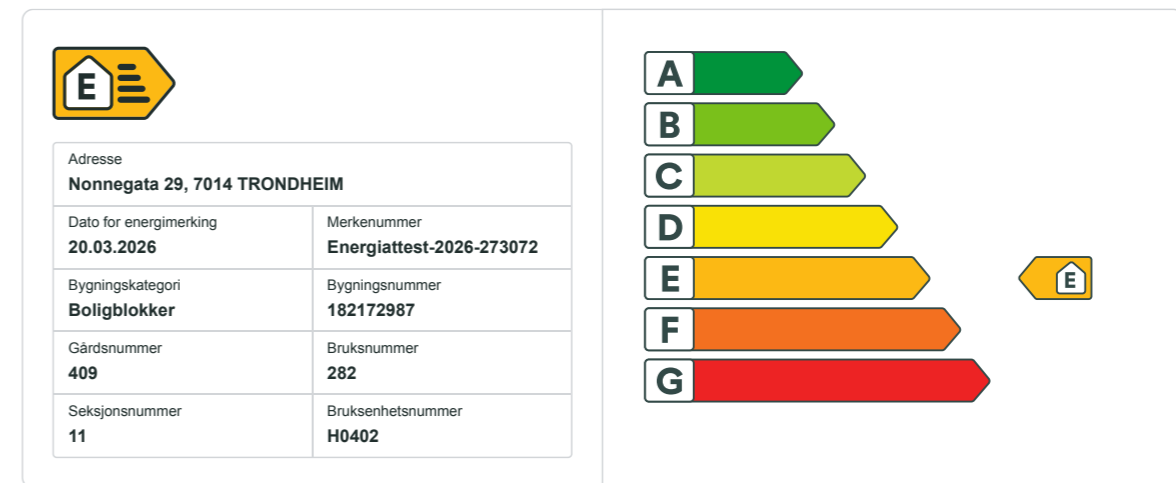
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



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 1986	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 83,0 m²	Oppvarmet bruksareal 83,0 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
217,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 061 kWh



Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM

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



Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertilta

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nonnegata 29	Nonnegata 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1. august 2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra og med 1. august 2024 til dd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Møller, Ragnar

Selger

Møller, Annelise

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vegg-gj ganger tettet,skiftet sluk, lagt opp rør i rør på bad,

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

H. Granbo VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Har vært mindre lekkasjer gjennom betongdekke i tak. Tetning gjennomført

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert jordfeilautomat til bad og vaskemaskin. Montert vifte, lys over speil, lys i tak og stikk til vaskemaskin.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berg & Wigum AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

Side 3



13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Waterguard på kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Gjort flere søknadspliktige endringer under tidl eier uten søknad til Kommunen. Dagens eier har kartlagt og søkt godkjent alle tidligere endringer. Rammetillatelse er nå mottatt og alle endringer er nå godkjent ihht plan.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Oppgradering av heis er vedtatt. Dette vil bli finansiert av egenkapital og låneopptak. Avtale er ennå ikke inngått, men antas å få en mindre justering av felleskost.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27262667

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Ragnar Møller	2026-03-30	Annelise Møller	2026-03-30
Identification		Identification	
 Ragnar Møller		 Annelise Møller	

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Ragnar Møller	30/03-2026	BankID OIDC
Annelise Møller	19:11:10	High
	30/03-2026	BankID OIDC
	19:25:15	High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Budsjett 2026
Sameiet Nonnegt 29


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

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



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

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



Pacta Eiendom AS
Deres Ref.: 1300260068

Trondheim, 04.03.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

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

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

Forsikring:

Selskap: Frende Skadeforsikring AS
Polisenr: 1114506

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

Styreleder:

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

Lån:

Sameiet har ikke felles lån.

Seksjon:

Eier: Møller, Ragnar
Møller, Annelise
Seksjonsnummer: 11
Adresse: Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM



Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 0
Andel formue pr 31.12.2025 50 668

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd. p.t.: kr. 3 961,00 fordelt på følgende poster:

Kommunikasjonspakke	712,00
Driftskostnader brøkfordelt	3 249,00

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

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

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

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

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

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

Parkering/bod:

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

Alle seksjoner har bod i kjeller.

Dyrehold:

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold.

Info:

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

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

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

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

**Gebyrer:**

Eierskiftegebyr: kr. 6.725 inkl. mva. p.t.
 Megleropplysninger: kr. 3.365 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Cathrine Hordvik Eriksen

E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

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

VEDTEKTER**For
Sameiet Nonnegt 29**

Sist revidert ved ordinært årsmøte 13.03.2024

- **1 Navn**
Sameiets navn er Sameiet Nonnegt 29. Organisasjonsnummer er 991 724 133
- **2 Eiendommen og eierforholdet**
Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr. 409, bnr 282 i Trondheim kommune, ligger i sameie mellom de 13 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. Sameiet eier også parsellen gnr. 409, bnr. 483 i Trondheim kommune.

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

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk:

Snr 1: 55/1189
 Snr 2: 81/1189
 Snr 3: 98/1189
 Snr 4: 79/1189
 Snr 5: 81/1189
 Snr 6: 135/1189
 Snr 7: 95/1189
 Snr 8: 78/1189
 Snr 9: 116/1189
 Snr 10: 95/1189
 Snr 11: 84/1189
 Snr 12: 154/1189
 Snr 13: 38/1189

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

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

- **4 parkering**

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

- **5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

- **6 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

- 6.1 Seksjonseier vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Utskiftning av vinduer oppstart 2024

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

I 2024 vil følgende seksjoner bytte vinduer:

01, 02, 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10

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

- **7 Sameiets plikt til vedlikehold og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

- **8 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

- **9 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

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

- **10 Lovbestemt panterett**

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

- **11 Årsmøtet**

11.1 Årsmøtets myndighet

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

11.2 Årsmøtet

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

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

11.3 Ekstraordinært årsmøte

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

11.4 Innkalling

Styret innkaller årsmøtet med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet skal aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at styret har korrekt epostadresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller som vedlegg til innkallingen.

11.5 Saker årsmøtet skal behandle

Det ordinære årsmøtet skal

- A. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- B. Velge styremedlemmer.
- C. Saker som er meldt innen fristen.

11.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

11.7 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 12, og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 12, har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.8 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

11.9 Stemmeberegning og flertallskrav

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

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet gar ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formal for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formal eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,

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

11.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

11.11 Vedtak som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11.12 Inhabilitet i årsmøte

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

- **12 Styret**

- 12.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet plikter å ha et styre. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

- 12.2 *Valg av styre. Styrets sammensetning.*

Styrets medlemmer velges ved alminnelig flertall på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

- 12.3. *Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Innkalling til styremøte kan skje elektronisk. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

- 12.4 *Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern*

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

- 12.5 *Ugildhet ved vedtak i styre*

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

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

- 12.6 *Representasjon*

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 13 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

- **13 Mindretallsvern**

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

- **14 Forretningsfører og funksjonærer**

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

- **15 Regnskap og revisjon**

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

- **16 Mislighold**

- 16.1 *Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

- 16.2 *Krav om fravikelse (utkastelse)*

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

- **17 Forsikring**

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

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

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET NONNEGAT 29**

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

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

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Jørgen Neegård

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 8

Til sekretær ble valgt: Espen Sand

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

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

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

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

b) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024

Styrets innstilling: kr. 25.000,- + aga

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

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



3) Oppgradering av hage

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

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

4) Parkering – Orientering

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

Vedtak: Orientert

5) Elbillader

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

Vedtak: Orientert om hvor vi er i prosessen

6) Vask og maling av fasade

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

Vedtak: Tas opp i hagemøte som nevnt i pkt 3

7) Oppgjør med Båhusgata 7A – Orientering

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

Vedtak: Orientert

8) Overvåkning av garasje og hage

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

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

9) Valg – det skal velges:

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








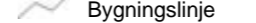




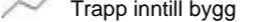





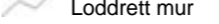
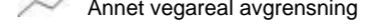

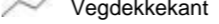

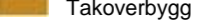

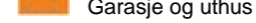

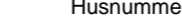
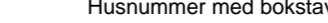


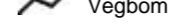



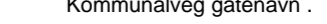
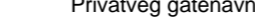
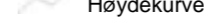
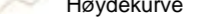
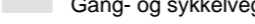

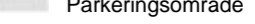


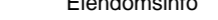
Etter valget består styret av:

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

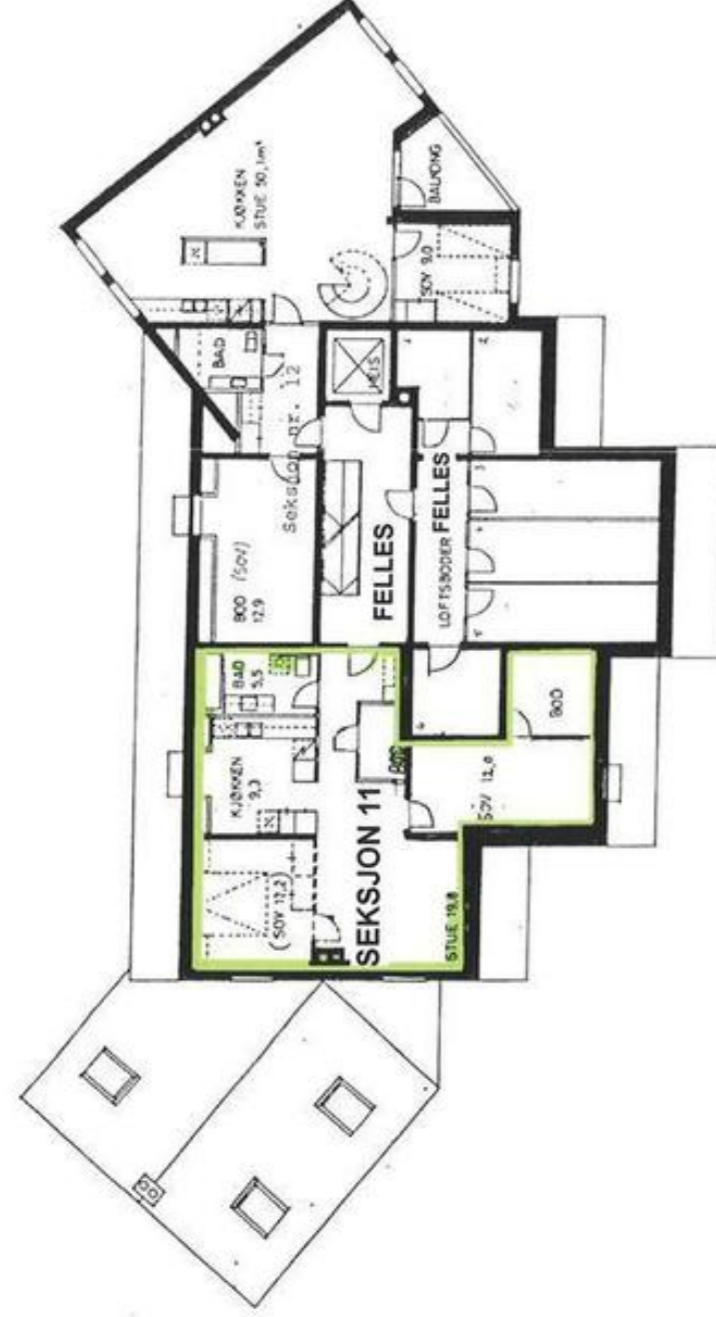
Møtet ble hevet kl 19:45

Signeres digitalt.




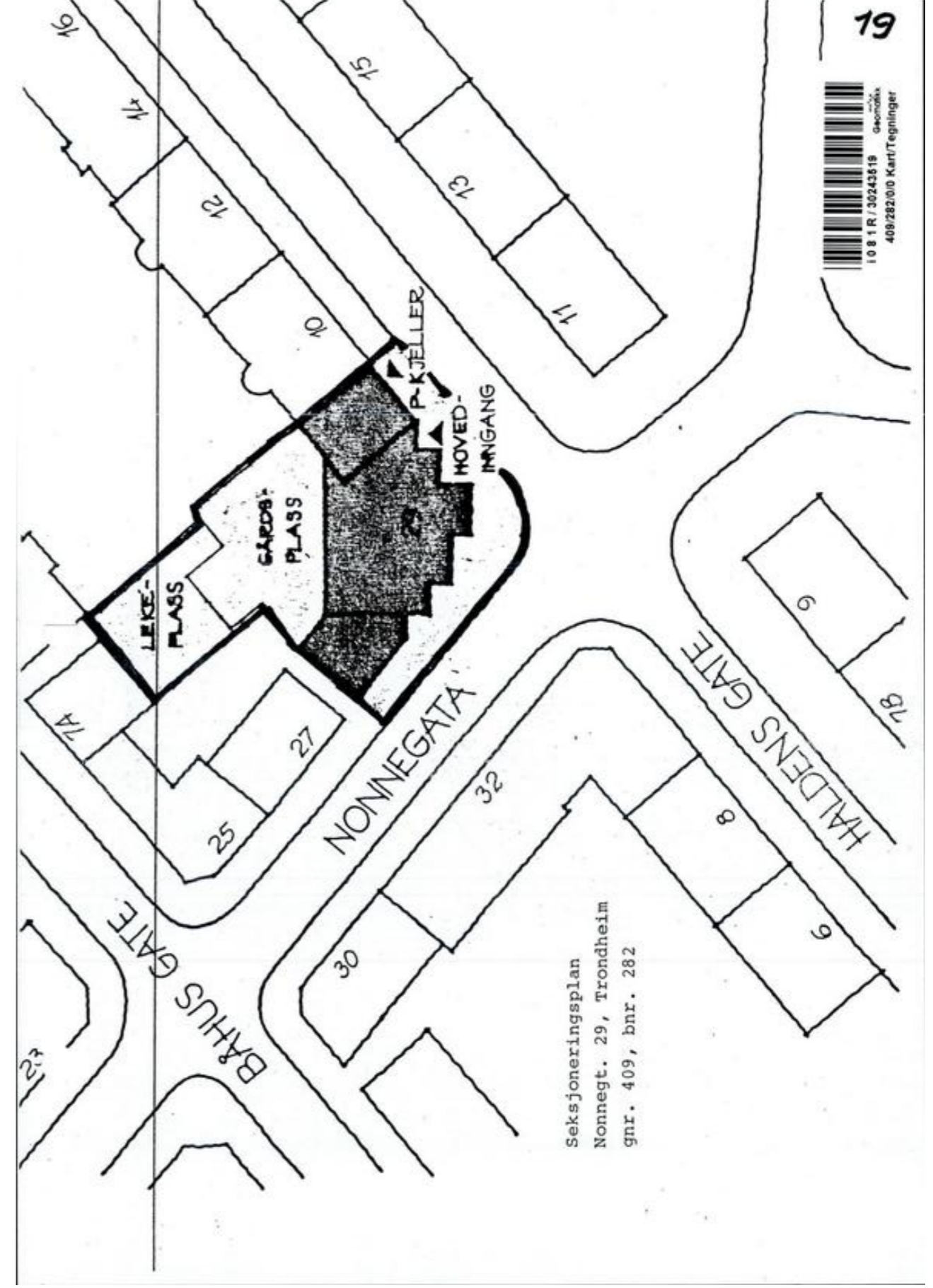
Tegnforklaring					
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Idrettsanlegg		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet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

BYGNINGSNR: 182172987
NONNEGATA 29



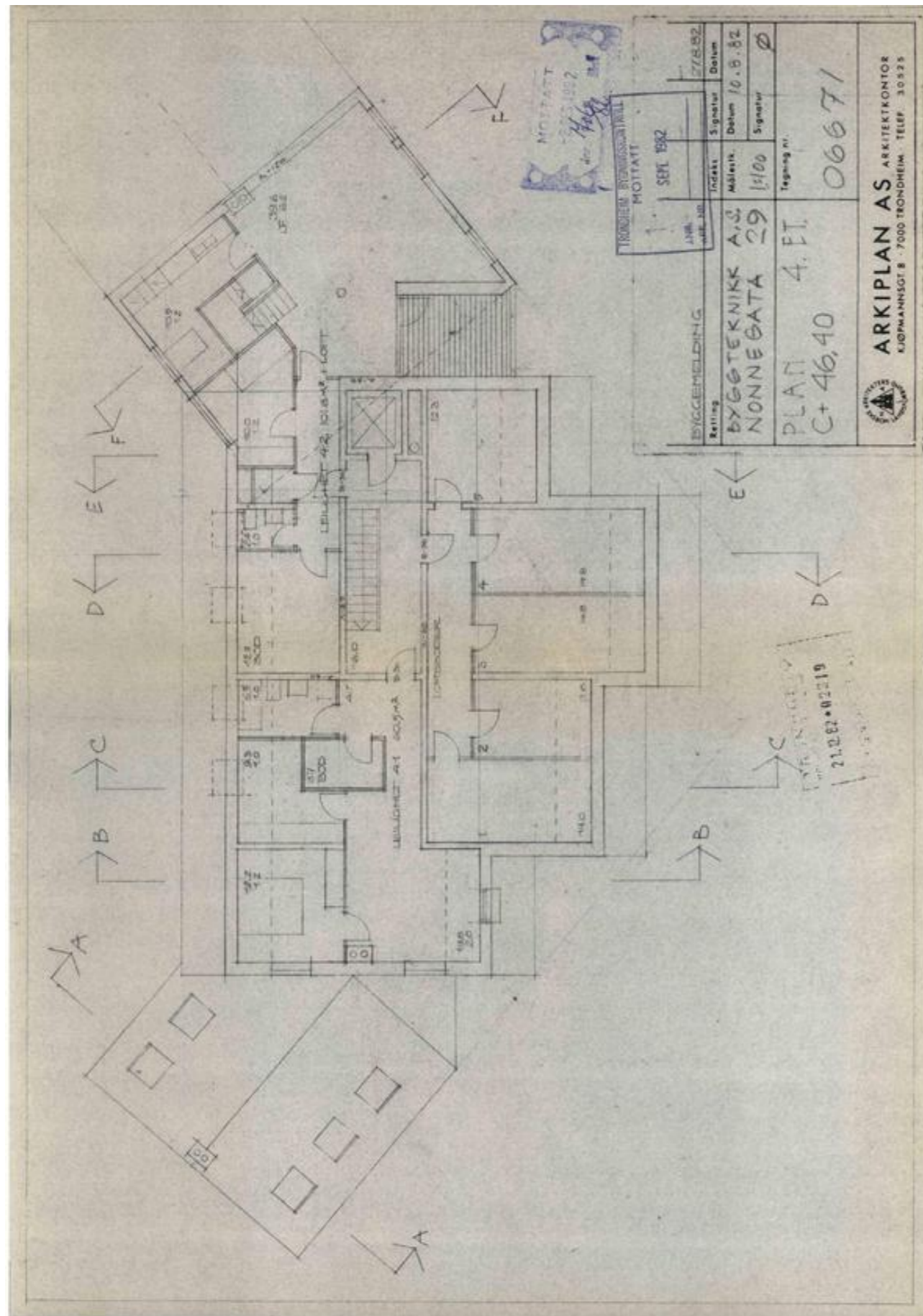
PLAN 4


 Reseksjonering
 Gnr: 409 Bnr:282 i Trondheim kommune
 Saksnr.: 16/37239
 Dato: 20.10.2016
 Side 2 av 2
 Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



Seksjoneringsplan
 Nonnegt. 29, Trondheim
 gnr. 409, bnr. 282





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

”

"I 2020-2024 hadde jeg blant de mest fornøyde kundene i Trøndelag med samlet KTI-score på 9,7/10 blant mine kjøpere og selgere."

Eiendomsmegler: Lasse Bøen



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
Mobil: 48 03 28 78
E-post: lasse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Lasse er utdannet eiendomsmegler ved Handelshøyskolen BI Trondheim med godkjent meglerbrev fra Finanstilsynet.

Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgsprosessen, dette for å sikre at sluttresultatet skal bli best mulig for sine kunder.

Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en salgsplan. Tett oppfølging på hvert steg i prosessen er viktig. Hans kunder får en megler som setter sin sitt rennomé i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og budrunde

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Trondheim i 13 år og har et brennende engasjement og et spisses fokus på kundens behov. Jeg vil skreddersy en strategi for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess

Min jobb er å ivareta kundene og gi de en trygg prosess ved salget av boligen sin. Feile råd og strategi kan bli dyre og kun ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente

Eiendomsmegler: **Lasse Bøen**

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nonnegata 29, 7014 TRONDHEIM. Gnr. 409, bnr. 282, snr. 11 i Sameiet Nonnegt 29, oppdragsnr.: 1300260068
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.

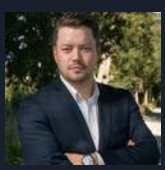
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



 proaktiv.no



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no