

Velkommen til

Nedre Bakklandet 47 B, 7014 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Bakklandet 47 B
7014 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	10 750 000,-
Omkostninger	kr	269 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 019 840,-

Boligtype	Annet
Eierform	Eier
Byggeår	1874
BRA	292 m²
Soverom	7

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Lyng
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 905 64 736
marius.lyng@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Bakklandet 47 B, 7014 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 409, Bnr. 78, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	10 750 000,-
Omkostninger	kr	269 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	11 019 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	11 019 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 268 750,-

Sum omkostninger kr 269 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 3 816 ,- i Desember 2025. Trondheim Kommune fakturerer kommunale avgifter månedlig. Det er 12 terminer pr. år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen pt er ubebodd og at Trondheim kommune i begrenset grad betaler kommunale avgifter til seg selv. (Eiendomsskatt).

Areal
BRA totalt: 292 m²
TBA: 42 m²

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger kun tegninger fra sokkel på eiendommen fra 31.07.1912. Denne er senere omsøkt og godkjent av kommunen.fbm omsøking fra næring til bolig. Det foreligger ingen godkjente byggetegninger av 1. og 2.etg og megler har dermed ikke kunnet kontrollere lovlighet av disse etasjene. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
7
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Annet

Parkering
Det er opparbeidet parkeringsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 387 m² på eiet tomt.

Byggeår
1874 ifølge Trondheim Kommune..

Innhold
Sokkeletasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom, 2 stk. gang, soverom, 2 boder, stue og kjøkken.

1. etasje.
Internt bruksareal: Trapperom, entré, bad, 2 soverom, 2 stuer og kjøkken.
Hybel: Kjøkken og soverom.

2. etasje.
Internt bruksareal: Trapperom.
H201: Kjøkken, soverom stue.
H202: Entré, bad, stue og kjøkken.
Hybel: Gang, bad og soverom.

Loftsetasje.
Internt bruksareal: Boder.

Standard
Sokkeletasje.
Entré:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Åpen dusjplass med dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Vaskerom:
Flis på gulv, sokkelflis og malt strie på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin, vaskekar og varmtvannsbereder.

Gang 1:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.

Gang 2:
Betonggulv, mur på vegger, betong i himling.

Soverom:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Boder:
Mur på gulv, mur på vegger, betong i himling.

Stue:

Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.

Kjøkken:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator med kullfilter. Kran og avløp for og oppvaskmaskin.

1. etasje.
Trapperom:
Heltregulv, malt panel på vegger, panel i himling.

Entré:
Heltregulv, malt panel på vegger, panel i himling.

Bad:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjplass med dusjforheng og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap og speil.

Soverom 1:
Vinylbelegg på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Stue 1:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.

Stue 2:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.

Kjøkken:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator med kullfilter.

Hybel:
Kjøkken:
Belegg på gulv, malte plater på vegger, panel i himling.

Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og heldekkende benkebeslag i stål.

Soverom:
Belegg på gulv, tapet på vegger, plater i himling.

2. etasje.
Trapperom:
Heltregulv, malt panel på vegger, panel i himling.

H0201
Kjøkken:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator. Kran og avløp for og oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Soverom:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Stue:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

H0202
Entré:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.

Bad:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjplass med dusjforheng og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.
Baderomsinnredning: Servant og speil.

Stue:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.

Kjøkken:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator. Kran og avløp for og oppvaskmaskin.

Hybel:
Gang:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bad:
Vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjplass med dusjforheng og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant og speil.

Soverom:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Gang:
Vinylbelegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Loftsetasje.
Boder:
Varierende typer gulv, paneler på vegger, panel og takkonstruksjon i himling.
Innredning: Trapp.

Beliggenhet
Meget attraktiv beliggenhet på Bakklandet. Gjennom brosteinsbelagte gater finnes unike kaféer, restauranter, utesteder og butikker, alt i umiddelbar nærhet til denne leiligheten. Tar man turen over Gamle Bybro eller Bakke bru er det videre kort gangavstand til alle byens fasiliteter, herunder i Trondheim sentrum og på populære Solsiden. Studiesteder som NTNU, St.Olav, BI og dronning Maud er en kort gang-/sykkeltur unna. Populære turområder rundt Nidelven i umiddelbar nærhet. Kun minutters gange til nærmeste bussholdeplass.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en bygård, er oppført i før 1974. Bygget er på 2 etasjer + sokkel- og loftsetasje. Grunnmur er oppført av gråstein, murte sementblokker og lettklinker blokker. Hovedkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i tre. Etasjeskillere av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Valmtakskonstruksjonen er tekket med skiferstein. Vinduer med 2- lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Tekst fra Trondheim kommunes nettsider ang. eiendommen: Nedre Bakklandet 47B er en bygård bestående av tømmer eller plank, kledd med liggende panel. Bygget består av to etasjer pluss en kjeller/sokkel. Sokkelen har inngang fra gate. Det har vært butikklokaler i sokkelen og boliger i etasjene over. Fra hovedbygningen er det en sidefløy i spiss vinkel, for å gjøre plass til adkomstvei for flere bygninger mot sør. Bygningen er oppført mellom 1868 og 1874. Kart fra 1868 viser ingen bebyggelse på tomta, mens kart fra 1883 viser bygården med sin særegne form. (Det finnes ingen tegninger av bygget fra denne tiden) I følge Antikvarisk register 1976, ble det i 1874

registrert sak (ombygging) i byggesaksarkivet. Allerede i 1845 var det blitt innført murtvangen for Midtbyen og deler av Bakklandet, men det gjaldt ikke denne eiendommen. Murtvang ble først innført her i 1899, sammen med resten av Trondheim. I følge byggesaksarkivet var det forandring av kjeller i 1916 i forbindelse med butikk. I 1959 ble det innredet til radioverksted i det som tidligere hadde vært fiskeutsalg.

Det foreligger en tinglyst erklæring på eiendommen som gir allmennheten rett til ferdsel over denne eiendommen. Retten gjelder for et ubegrenset tidsrom. Ferdselsretten gjelder ikke for motorkjøretøyer. Erklæringen kan kun slettes ved Trondheim kommunes samtykke. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Det foreligger en tinglyst erklæring som gir Nedre Bakklandet 47 G rett til adkomst over denne eiendommen. Retten gjelder også adkomst med motorkjøretøy.

Interessenter oppfordres til å evt. avholde forhåndskonferanse hvis eiendommen tenkes kjøpt pga. utvikling.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nytt anlegg/ konstruksjon - terrenginngrep den 29.07.2013 (Natursteinsmur) og for reperasjon av bjelkelag og brannskille den 02.04.2025.

Det foreligger ferdigattest for bruks og fasadeendring av sokkel fra nærings- til boligformål, datert 12.01.2026.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 19.01.1916 (Kun sokkeletasje)
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger ingen tegninger fra byggeår på resten av bygget i Trondheim kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Oppvarming
Elektrisk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Radon
Boligen ligger i et område markert med moderat til lav aktsomhetsgrad
mtp. radon. Dette ifølge NGU's oversiktskart.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse, anlegg og bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0306 Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)

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

Eiendommen ligger i en hensynssone i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er har antikvarisk verdi C. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger og anlegg med antikvarisk verdi. Bygninger i klasse C har verdi som enkeltobjekt. Noen bygninger står alene, mens de fleste er en del av et verneverdig bygningsmiljø. Noen er også viktige som del av en strøkskarakter eller et kulturlandskap. For bygninger og anlegg i klasse C vil det kunne aksepteres endringer i eksteriør som ikke svekker den antikvariske verdien. Eventuelle tiltak og endringer vurderes i hver enkelt sak og ses i sammenheng med sine omgivelser.

Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C eller som berører kulturminneverdier i hensynssone kulturmiljø, skal vurderes av Byantikvaren.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler, jfr. § 10-5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Lenke til kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser:
https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen/vedtatt-kpa-2022-2034?authuser=0

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Eiendommen blir ikke ytterligere rengjort eller ryddet før overtakelse.

Eier
Trondheim kommune

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 249284
Dato: 30.03.2011
Gir allmennheten rett til fri ferdsel på deler av eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 361297
Dato: 09.05.2012
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.3.203 ,-
Fotograf kr. 7.000,-
Tilstandsrapport kr.20.000 ,-
Trykk av annonsemateriell kr. 0,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-01-2026 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger ikke tegninger
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke:
- Sokkeletasje stemmer overens med nylig omsøkt
planløsning.
- Det er ikke vedlagt plantegninger over øvrige deler av bygget i byggesaksmappe. Dagens planløsning lar seg derfor ikke kontrollere opp mot sist godkjente løsning.

Store deler av arealet på loftet er ikke måleverdig pga lav takhøyde/skråtak.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygget er av eldre dato og har skjevheter i flere retninger, samt en ukurrant vinkel. Videre er det enkelte veggtykkelser som ikke lar seg måle. Det er derfor nødvendig å bruk skjønn ved oppmålingen, mindre avvik på arealet kan derfor oppstå.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3:
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater - hybel 1. etasje og fellesareal.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk.
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell.
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen av konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Innvendig > Krypkjeller.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Overflater Gulv.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Ventilasjon.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken Leilighet 2 > Avtrekk.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybel > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybel > Overflater Gulv.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 18.03.2025
- Energiattest
- Ferdigattest datert 02.04.2025, 29.07.2013 og 12.01.2026
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Tinglyst erklæring. Dagboknummer: 249284, tinglyst: 30.03.2011 og dagboknummer 361297, tinglyst: 09.05.2012.
- Bygningsinformasjon
- Basiskart med stikkledninger
- Byggeanmeldelse fra 15.01.1916
- Tegninger
- Søknad om endring fra næringsareal til boligareal i sokkel.
- Rammetillatelse for tiltak for nytt anlegg/konstruksjon - terrenginngrep datert 02.09.2011.
- Korrespondanse vedr. vedlikehold fra 1994.
- Oversiktskart Hyblifisering.
- Kulturminnekart.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marius Lyng
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 905 64 736
Epost: marius.lyng@em1.no

Merk Meisingset Ramberg
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Telefon: 977 49 919
E-post: merk.ramberg@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




478
24








P











































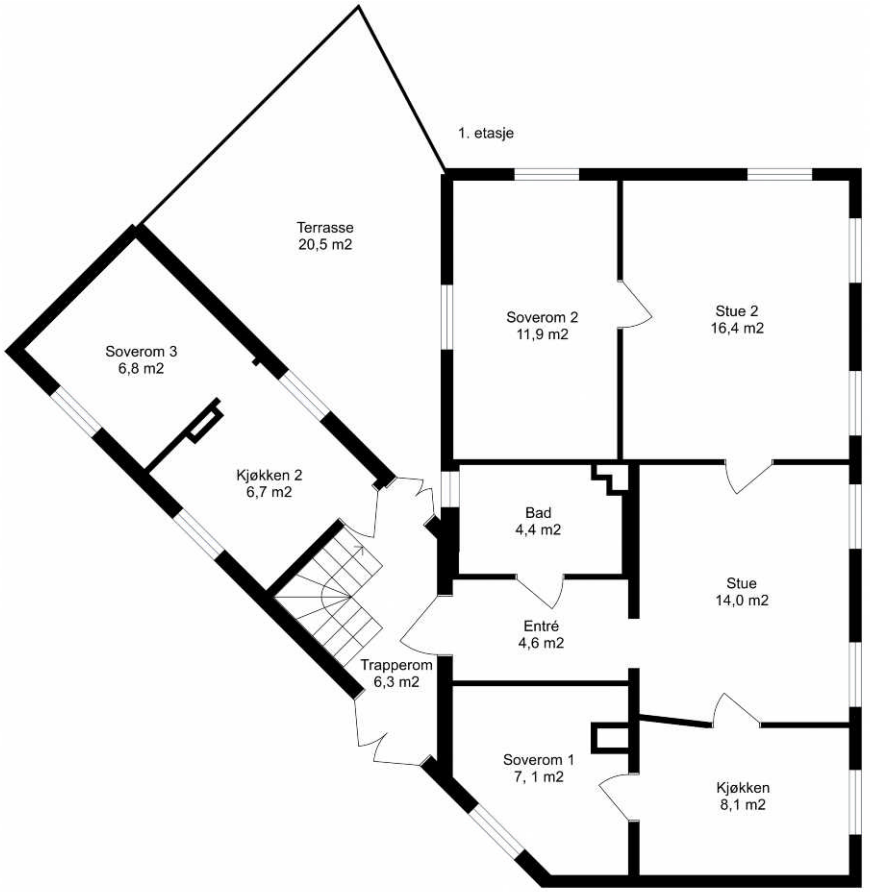





P



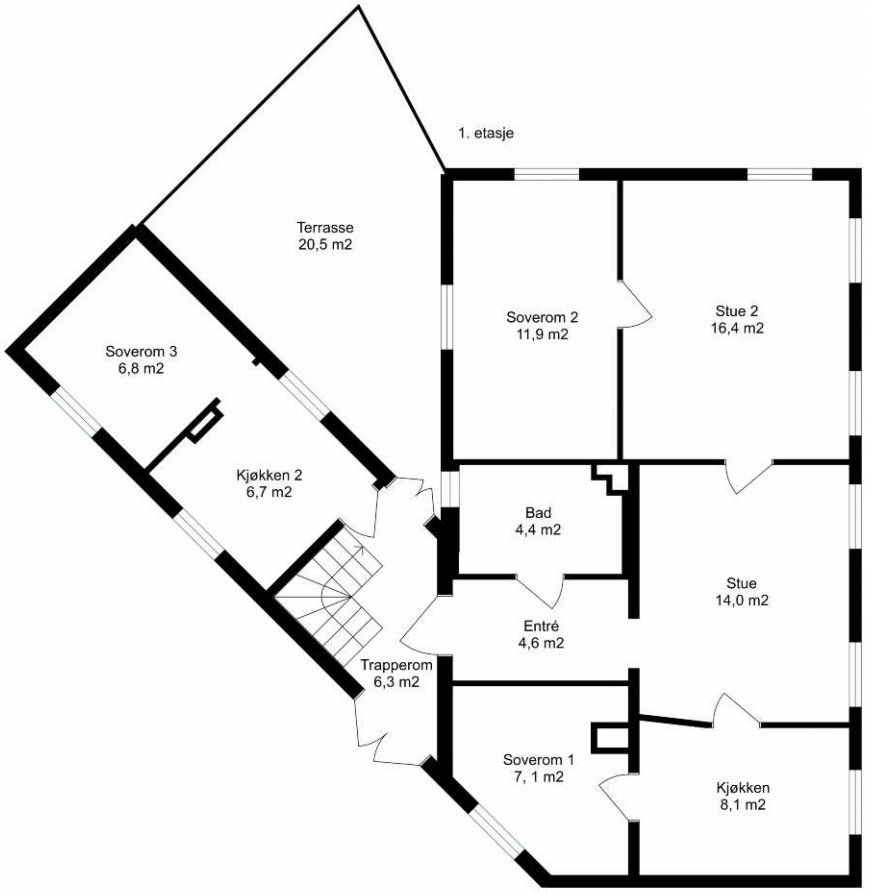
Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

FYKSEN TAKST

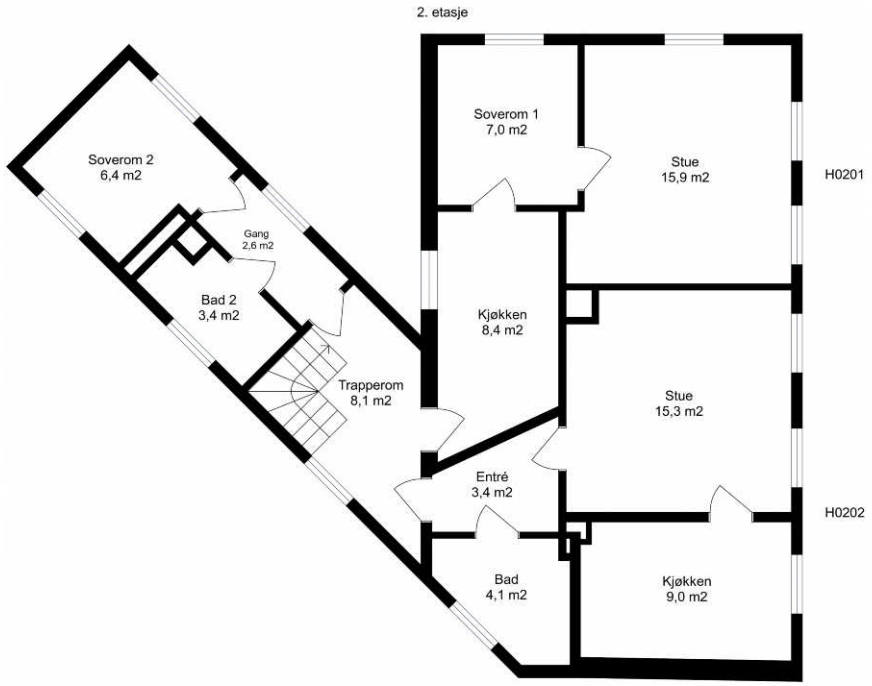
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

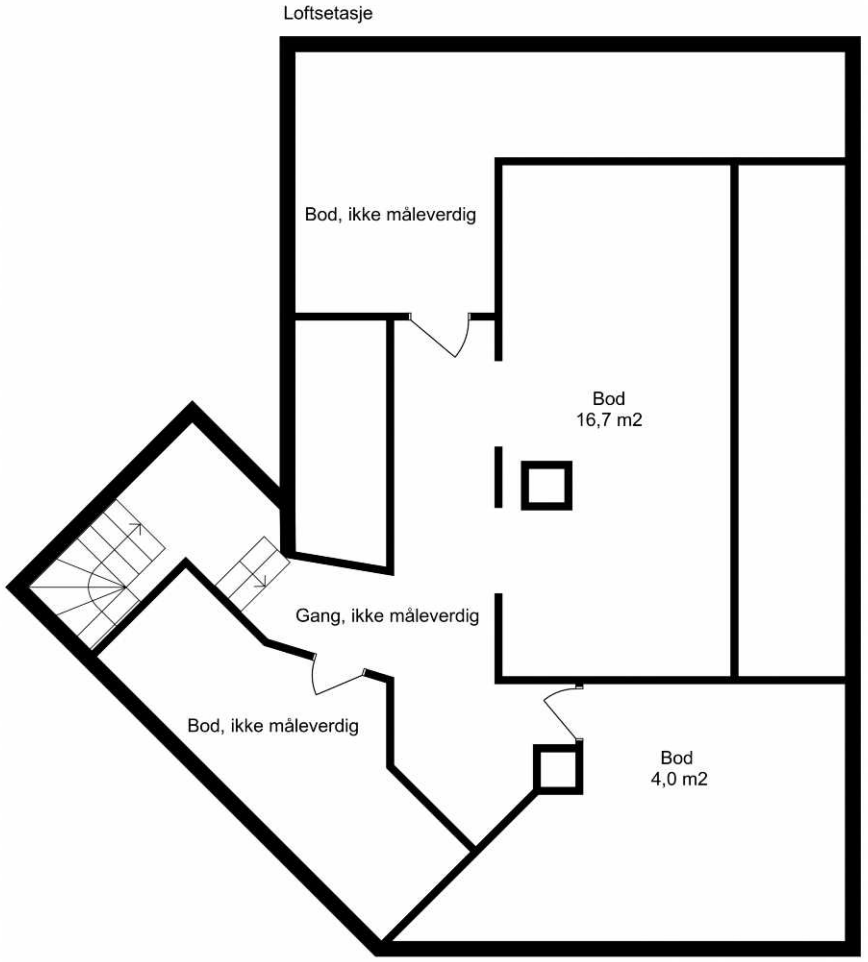
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 409, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14482-2017 **Referansenummer:** CC1731

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad **Vår ref:**

FYKSEN TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

André Krogstad

andre@fyksentakst.no
970 09 883

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bygård

• Det foreligger ikke tegninger

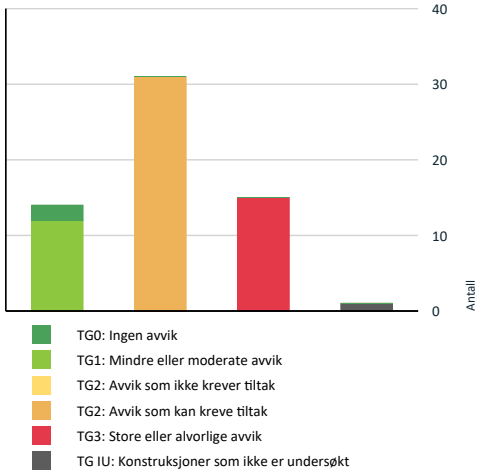
Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke.
Det foreligger kun tegninger over kjellerplanet, dette avviker i sin helhet mot dagens situasjon. Omrisset av etasjen stemmer ikke. Videre har sokkeletasjen vært i bruk som butikklokale og verksted tidligere. Det er uklart hva som er sist godkjente bruk/innredning.

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

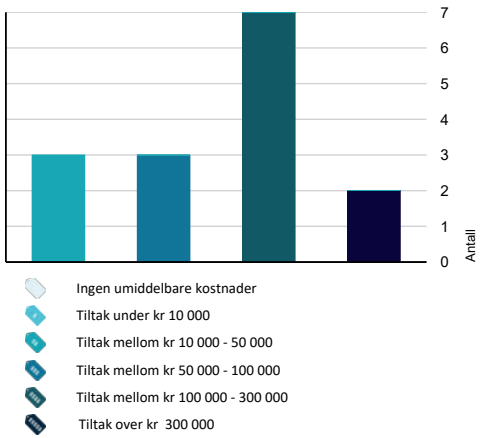
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - hybel 1. etasje og fellesareal** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Leilighet 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken Leilighet 2 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybel > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybel > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

BYGÅRD

Byggeår
1874

Kommentar
Bygget er oppført før 1874 i følge byggesaksmappe.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av skiferstein av eldre ukjent dato, undertaket var ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble utført en begrenset kontroll av takflatene fra bakkenivå pga manglende adkomst og HMS. Nærmere undersøkelser av takflate anbefales.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av metall fra av varierende alder. Det er takrenner med nedløp, pipebeslag og luftehatt. En eldre variant av snøfangere er montert. Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene antas å være oppført som en tømmerkonstruksjon av stående/liggende tømmerplank mtp. datidens byggeskikk. Fasaden er kledd med liggende trekledning som er skiftet på ukjent tidspunkt. Det er synlige glipper i overgang mellom kledning og vannbrett noen steder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen/liten lufting bak deler av kledningen. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Videre er det enkelte partier som trenger lokale utbedringer og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har valmtaksform og er oppført som et ''åstak''. Kaldloftet benyttes som bodareal, konstruksjonen er delvis kledd med panel noe som begrenser muligheten for kontroll av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- fuktskjolder flere steder
- hull/svakhet i gulv ved den ene pipa
- det er synlige skjevheter i konstruksjonene

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig enkeltglass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig kitt har sprukket opp, videre er det slitt overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og lokale tiltak må påregnes.





TG 2 Dører

Bygget har tredører av ulik alder og type.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør mot øst er utett mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasser mot sør er av ukjent eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ujevnheter i dekket, videre er rekkverkene værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av dekket anbefales utført.



Terrassedekke utenfor sokkeletasje

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i terreng mot sør er oppført i mur og er av eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk mangler mellom trappeløpet og parkering/grøntarealet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater - leilighet 1. etasje

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er belegg på gulv, malte flater og malt panel på vegger og malt panel i himlingene. Overflatene er nylig malt.

TG 1 Overflater - leiligheter i 2. etasje + sokkeletasje

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er belegg på gulv, malte flater og malt panel på vegger og malt panel i himlingene. Overflatene er nylig malt.

TG 3 Overflater - hybel 1. etasje og fellesareal

Overflatene er av eldre dato. Det er belegg og heltre på gulv, malt panel og tapet på vegger og malt panel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater i hybel er utslitt. Gulvoverflater i trapperom er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing og bytte av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist skjevheter i flere gulv, spesielt i trapperom. Videre er det også synlige skjevheter i vegger.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlige skjevheter i yttervegger

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område markert med moderat til lav aktsomhetsgrad mtp. radon. Dette ifølge NGU's oversiktskart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 3 teglsteinspiper fra byggeår. Ingen ildsted er tilkoblet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Mye sprekker i pipe mot nordøst + feieluke er for nære brennbart materiale.
- innkledd pipe mot sør

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes piperehabilitering, og bygningsmessige tilpasninger om pipeløp skal tas i bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

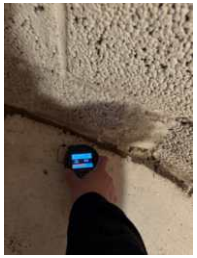
Sokkeletasjen er innredet med en leilighet og boder.
Kjelleren ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.
Det er utført overflatesøk mtp. fukt på fritt eksponerte murvegger i sokkeletsjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Ved overflatesøk registreres høye fuktindikasjoner flere steder.
- Det er synlig saltutslag på mur i bakkant, dette er et tegn på fuktvandring gjennommuren.
- Det er en stram kjellerlukt i leiligheten i sokkeletasjen.
- Opptrekk av fukt fra grunn må påregnes pga datidens byggeskikk uten fuktsikring under betonggulv på grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av utforede vegger i kjelleren anbefales for å få et riktig bilde av situasjonen. Tiltak må avgjøres etter dette.



Høye fuktindikasjoner i boder

TG IU Krypkjeller

Det er trolig et kryperom under utbygget mot sør.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, og følgende regler bør alltid overholdes:
- kryperommet skal være tilgjengelig for inspeksjon
- kryperommet må ikke brukes som lagringsplass for organisk materiale, f.eks. trevirke
- kryperommet må ha tilstrekkelig ventilasjon
- avdunsting fra grunnen må begrenses med membran/plastfolie

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Videre er trappen svært slitt

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av trapp anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det i all hovedsak heltredører av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre dato og har skjevheter, tregheter i betjening og utettheter mellom dørblad og karm.
Dør til bad i hybel 2. etasje er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene er av eldre dato og det er begrenset hvor mye det er mulig å justere/utbedre. Det må påregnes nedsatt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, overflater er nylig malt. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjforheng anbefales montert foran vindu.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det lokale fallet er heller ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 90-tallet basert på type/modell og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegget er klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Rørgjennomføring i dusjsone for vannrør til WC er ikke tett. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført. Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Hull ved rør i dusjsone

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg.
Gulvmontert WC. Bidet.
Baderomsinnredning: Servant og speil.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

2. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Badet er trolig fra 2015 basert på datostempling i sluket. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malt strie. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen, noe som er ugunstig mtp faren for fuktinntrekk i vegg, samt fuktbelastning på vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjforheng anbefales montert foran vindu.

2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det lokale fallet i dusjsonen er ikke tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Svabring av gulv etter bruk av dusj må påregnes.

2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk datert 2015 og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegget er klemt til sluket med klemring.
Tettesjiktet på veggene består av malt strie.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført. Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria. Videre har denne type tettesjikt begrenset levetid.
- Det er noen sår i den malte stria i våtsone
- Det er hull i gulvbelegget ved dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjkabinett anbefales montert som et kompenserende tiltak.



2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Dusjplass med dusjforheng og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Varmtvannsbereder. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Baderomsinnredning: Servant og speil.

2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har elektrisk styrt vifte. Vifta har bevegelsessensor og fuktsensor.

2. ETASJE > BAD HYBEL

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke var mulig å gjennomføre hulltaking mot erfaringsmessig skadeutsatt område (dusjsonen) pga at vegger er yttervegg oppført i mur. Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og gang, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, overflater er nylig malt. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er tegn til fuktskader på listverk/foring rundt vinduet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk fra 90-tallet basert på type/modell. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt, dette er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemring og slukrist er feilmontert, overgang mellom gulv og sluk er ikke tett. Videre er det benyttet deler uten samhørighet.
Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Dusjplass med dusjforheng og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Baderomsinnredning: Servant med underskap, veggskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Badet er av eldre ukjent dato. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

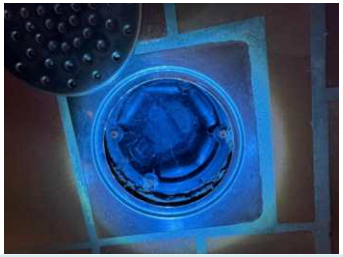
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er synlig i sluk, at det ikke er benyttet tettesjitk i overgang gulv/sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





SOKKELETASJE > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet er av eldre ukjent dato. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

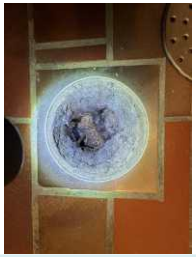
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke tilfredstillende tettesjikt, dette er synlig ved sluket. Videre er det sprekker i flere flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av ukjent nyere dato.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator. Kran og avløp for og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET 2

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren kan benyttes med omluft eller utblåsing via kanal til det fri. Denne er feilkoblet da den er tilkoblet kanal, men luften blåses tilbake i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omkobling anbefales.

2. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av nyere ukjent dato.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator. Kran og avløp for og oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

2. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 1

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er en sviskade på benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Benkeplaten fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 3 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av eldre ukjent dato. Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og heldekkende benkebeslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er utslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet kan ikke benyttes slik det fremstår, bytte må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





1. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 3 **Avtrekk**

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av ukjent nyere dato.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator med kullfilter. Kran og avløp for og oppvaskmaskin.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger består av kobber av eldre dato, stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og støpjern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu.

TG 2 Varmtvannstank

Det er lokale små tanker på kjøkken i 1. etasje av ukjent dato.

Leilighet 1.etasje.
OSO 143 ltr fra 2022 plassert på badet.

Leilighet H201:
OSO 80 ltr fra 2015 plassert på badet.
OSO 30 ltr fra 2022 plassert på kjøkkenet.

Leilighet H202:
CTC 115 ltr fra 2010 plassert på badet.

Sokketlasje:
OSO 100 av ukjent alder plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen som er montert i kjøkkenbenken i leilighet 201 er tilkoblet strøm via tradisjonell stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapene er plassert i felles trapperom. Skapene har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Spørsmål til eier er ikke besvart da Trondheim Kommune er eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Nedre Bakklandet 47 B , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).
    - Det er høy alder på deler av anlegget.
    - Det er skader og løse deler i hybel i 1. etasje.

    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.
    Kostnadsestimat er satt mtp. en utvidet el-kontroll. Feil/mangler som kan avdekkes av en utvidet el-kontroll er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har flere 6 kg brannslukkere og røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ingen synlig fuktsikring over terreng.
Eventuelt drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny drenering og utvendig fuktsikring anbefales etablert.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av både, tegl, gråstein/natustein og murte blokker fra ulike tidsepoker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Videre er det mye løs/manglende puss, riss/sprekker samt noe grafitti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av sprekkdannelser anbefales, dårlig grunnarbeid/ustabile fundament kan være årsak.
Vider må det påregnes omfattende pussing og reparasjoner av grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport







TG 3 Forstøtningsmurer

Det er flere støttemurer rundt boiligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Videre er det synlig sprekekr/riss samt slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Pussing av murene og etablering av rekkverk må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dårlig støttemur ved terrasse i sokkel.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende område.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall inn mot grunnmur noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kompenserende tiltak anbefales.
På generelt grunnlag er det viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett.
Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

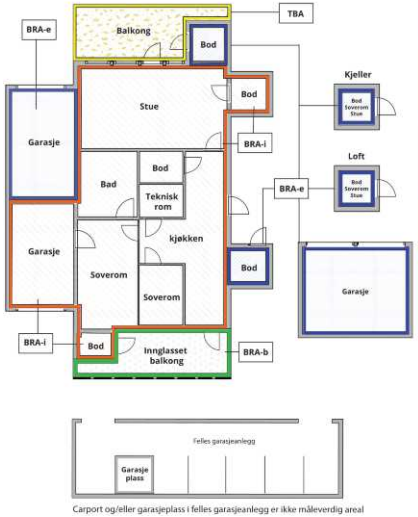
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Bygård

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	21			21	
2. Etasje	91			91	
1. Etasje	91			91	20
Sokkeletasje	89			89	22
SUM	**292**				**42**
SUM BRA	**292**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3		
2. Etasje	Entré Leilighet 2, Bad Leilighet 2, Soverom Leilighet 2, Stue/kjøkken Leilighet 2, Trapperom, Kjøkken Leilighet 1, Soverom Leilighet 1, Stue Leilighet 1, Gang Hybel, Bad Hybel, Soverom Hybel		
1. Etasje	Trapperom, Entré, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue 1, Stue 2, Kjøkken, Kjøkken hybel, Soverom hybel		
Sokkeletasje	Entré, Gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Gang 2, Bod, Bod 2, Kjøkken		

Kommentar

Store deler av arealet på loftet er ikke måleverdig pga lav takhøyde/skråtak.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygget er av eldre dato og har skjevheter i flere retninger, samt en ukurrant vinkel. Videre er det enkelte veggtykkelser som ikke lar seg måle. Det er derfor nødvendig å bruk skjønn ved oppmålingen, mindre avvik på arealet kan derfor oppstå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke.
Det foreligger kun tegninger over kjellerplanet, dette avviker i sin helhet mot dagens situasjon. Omrisset av etasjen stemmer ikke. Videre har sokkeletasjen vært i bruk som butikklokale og verksted tidligere. Det er uklart hva som er sist godkjente bruk/innredning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget har ingen brannskiller mellom boenheter/fellesarealer/etasjer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2. etasje har ikke tilfredstillende rømningsvei pga for liten fri åpning i vindu.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bygård	249	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	André Krogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	409	78		0	386.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Bakklandet 47 B

Hjemmelshaver
Trondheim Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.01.2025		Gjennomgått	146	Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utfylt da selger er Tronheim Kommune.	Finnes ikke		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**409**	**78**	**0**	**0**

BYGNING							
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	182171018	0	Tatt i bruk	Bolig	292	0	0	292

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7034301 Øst: 570191 System: EPSG:25832	Nei	4			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1900	15.02.2006	
EB-Endre bygningsdata	23.08.2022	23.08.2022	
EB-Endre bygningsdata	03.11.2025	03.11.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Nedre Bakklandet 47B	409	78	0	0
Bolignr.	**Type**	**Bruksaral**	**Antall rom**	**Kjøkken**	**Antall bad**	**Antall WC**	**Adresse**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Snr**
H0201	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Nedre Bakklandet 47B	409	78	0	0
Bolignr.	**Type**	**Bruksaral**	**Antall rom**	**Kjøkken**	**Antall bad**	**Antall WC**	**Adresse**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Snr**
H0202	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Nedre Bakklandet 47B	409	78	0	0
Bolignr.	**Type**	**Bruksaral**	**Antall rom**	**Kjøkken**	**Antall bad**	**Antall WC**	**Adresse**	**Gnr**	**Bnr**	**Fnr**	**Snr**
U0101	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Nedre Bakklandet 47B	409	78	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	100	0	100
Etasjenummer	**Etasjeplan**	**Alt. areal**	**Alt. areal2**	**Boenheter**	**Bruksareal bolig**	**Bruksareal annet**	**Bruksareal totalt**
1	Loft	0	0	0	0	0	0
Etasjenummer	**Etasjeplan**	**Alt. areal**	**Alt. areal2**	**Boenheter**	**Bruksareal bolig**	**Bruksareal annet**	**Bruksareal totalt**
1	Underetasje	0	0	1	92	0	92

Referanse
K-Kulturminne: 16011401032
Sefrakminne 1601 1401 32

Tilknyttet bygning	182171018
45. Objektnavn	BOLIGHUS, NEDRE BAKKLANDET 47 B.
23. Etasjetall	2.5 - Hus i 2 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	1200
24. Hovedmål, bredde	700
25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
13. Nåværende funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
13. Nåværende funksjon	565 - Hus for omsetning av dagligvarer/bransjevarer
13. Nåværende funksjon	288 - Hus for tilvirkning av jern- og metallvarer m.v.
13. Nåværende funksjon, merknad	BUTIKK I KJELLER FREM TIL 1959, SÅ RADIATVERKSTED, NÅ BOENHET, KILDE: ANTIKV. REGISTER.
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	20 - Rom i ganghøyde (innbygd og lukket rom med utnyttbar høyde)
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
20. Fasadekledning	34 - Horisontalt trepanel, høvlet, pløyd og med kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform	22 - Helvalmtak
22. Taktekkingsmaterialer	32 - Hoggen skifer
28. Tidfesting/byggeår	180 - 1800-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	BYGD FØR 1874, I FLG. KOMMUNE ARKIV.
Felt registrert dato	09.05.1994

Felt registrert dato, merknad	TRONDHEIM 09/05-1994 KETIL BRUÅS.
37. Andre kilder, merknad	ANTIKVARISK REGISTRERING 1974.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 5 Bildenr fra: 27 Bildenr til: 33
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG.: TRONDHEIM KOMMUNE.

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	182171018	1	Igangsettingstillatelse	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7034298.8 Øst: 570188.48 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	31.10.2025	03.11.2025	
IG-Igangsettingstillatelse	31.10.2025	03.11.2025	
EB-Endre bygningsdata	03.11.2025	03.11.2025	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	61	2		0	0	Nedre Bakklandet 47B	409	78	0	0

Referanse
J-Journalnummer: 202581684

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

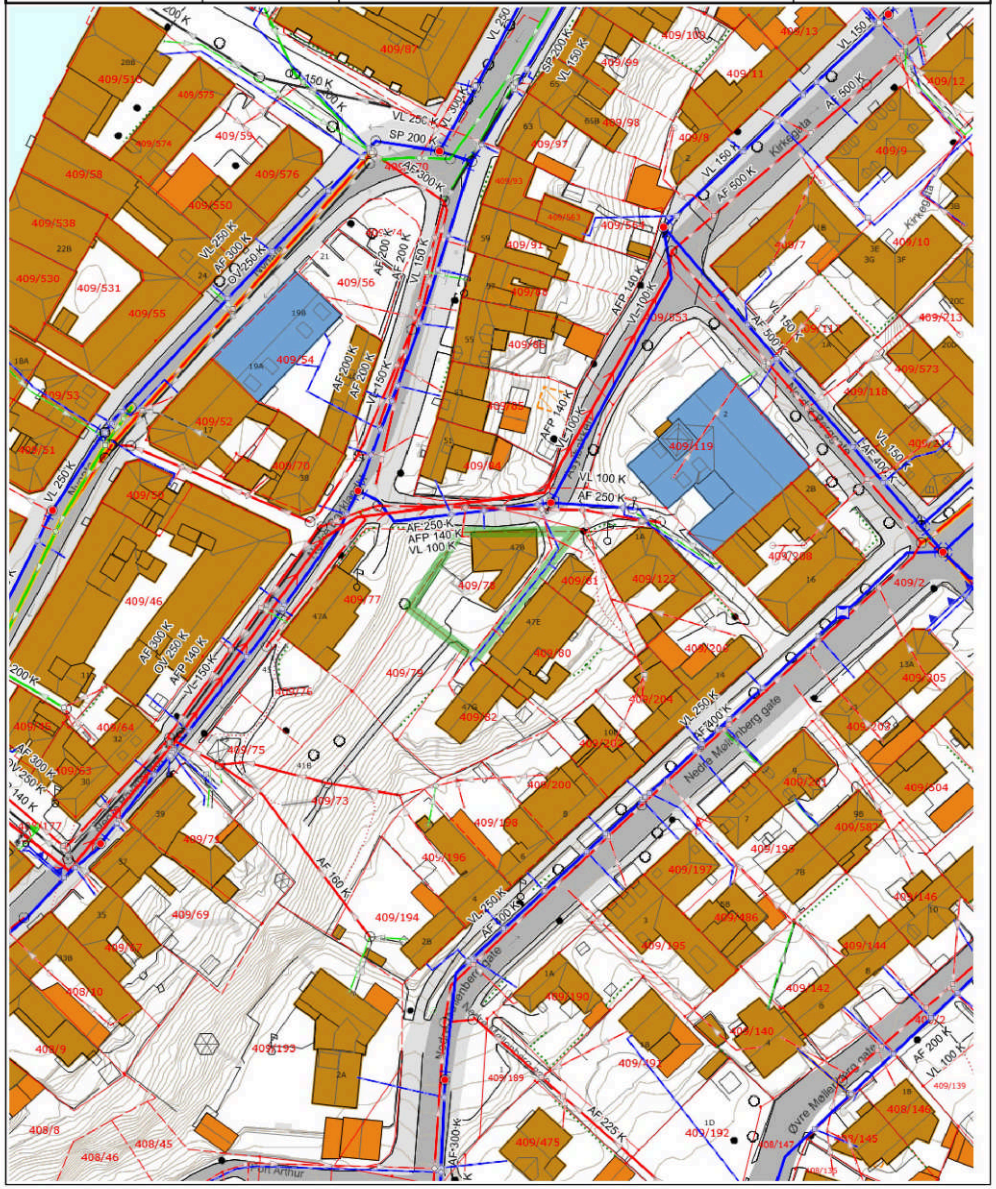
KOMMENTARFELT:

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Trondheim

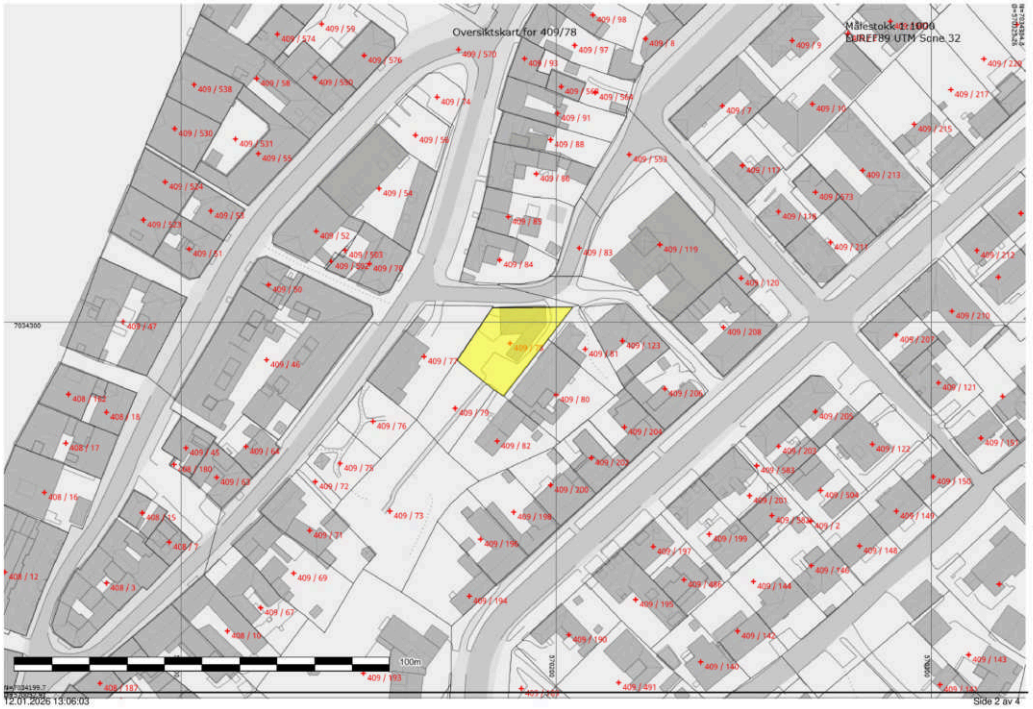
Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bakklandet 47B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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



Schema Nr. 2

Byggeanmeldelse.

BYGNINGSKOMMISSIONEN har under 18de Juli 1906 for Anmeldelse, omfattende Indretninger, Reparationer, ydre eller indre Ombygninger og Forandringer, Trælastskur og Udhuse uden Rum, bestemt til varigt Ophold for Mennesker, Træbygninger i Byggebeltet og lignende Anlæg, vedtaget dette Schema (Nr. 2), som bliver for hver Post nøiagtig at udfylde og indlevere med Bilag, alt i 2 Exemplarer, tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Arbeidets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. Arbeider, som udføres ind til Nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende Nabo i Henhold til Lov af 27de Mai 1887 § 3 angaaende Naboeiendomsforhold. Tegningerne skal være udført paa sterkt Papir eller Lærred og være daterede og signerede. **Anmeldelsen indsendes gjennem Stadskonduktøren.**

Jr.-Nr. 7/1916.

Til
Bygningskommissionen.

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført paa Matr. Nr. 47 b., Nedre Baklandet.

§ 31. Passus 2, Litr. a. Vedlagte Tegninger. — 2 Tegninger in duplo.

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidets Udstrækning og Beskaffenhed. — Indredning av et kjøkken for melkutsalget i kjelderleiligheten.

Passus 2, Litr. c. Situationsplan. Afstand fra Nabo.

Passus 2, Litr. d. Stabilitetsberegning.

§ 50. Loftsværelser og Portrumsværelser.

§ 51. Indredning af Kjælderrum til varigt Ophold for Mennesker.

§ 59. Udbygning.

§ 60. Trælastskur.

§ 65. Lokumer, Stald, Fjøs og Grisehus.

§ 71. Skorstenspiper. Antal og Dimensioner.

§ 72. Lodpiper. Antal og Dimensioner.

§ 48. Bebyggelsens hele Grundflade.

§§ 54 og 55. Trappers Bredde og Stigningsforhold. Udvendige Trapper og Lysgrave. — Den utvendige trap flyttes.

§ 56. Tagvinkler og Tagformer. Tækning.

§ 82. Ildsfarlige Anlæg, bilagt med Beskrivelse.

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse.

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft.

§ 93. Isolation af Jernkonstruktioner.

Gjældende Servituter med Hensyn til Grundens Bebyggelse.

Bilag: Skrivelser fra Stadsdyrlægen av 25/11 1915 og 13/12 1915.

Trondhjem den 15de Januar 1916.

Eier: Trondhjems Kommune

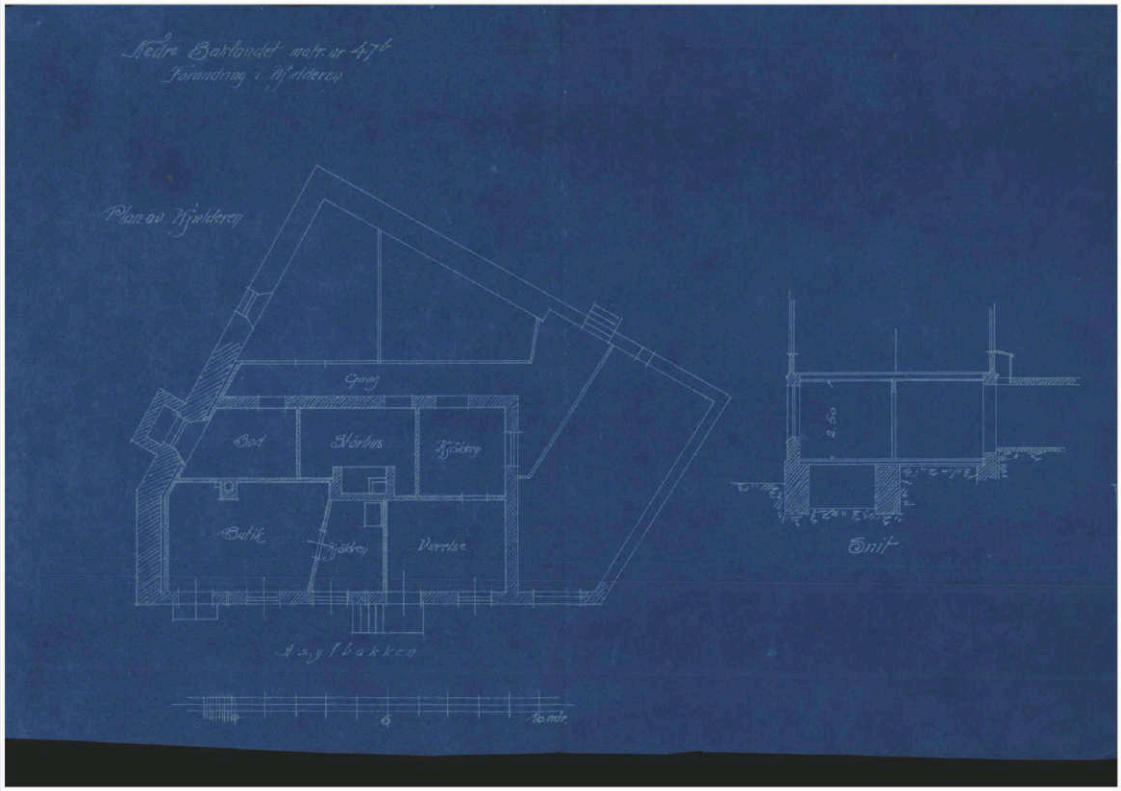
Adr.

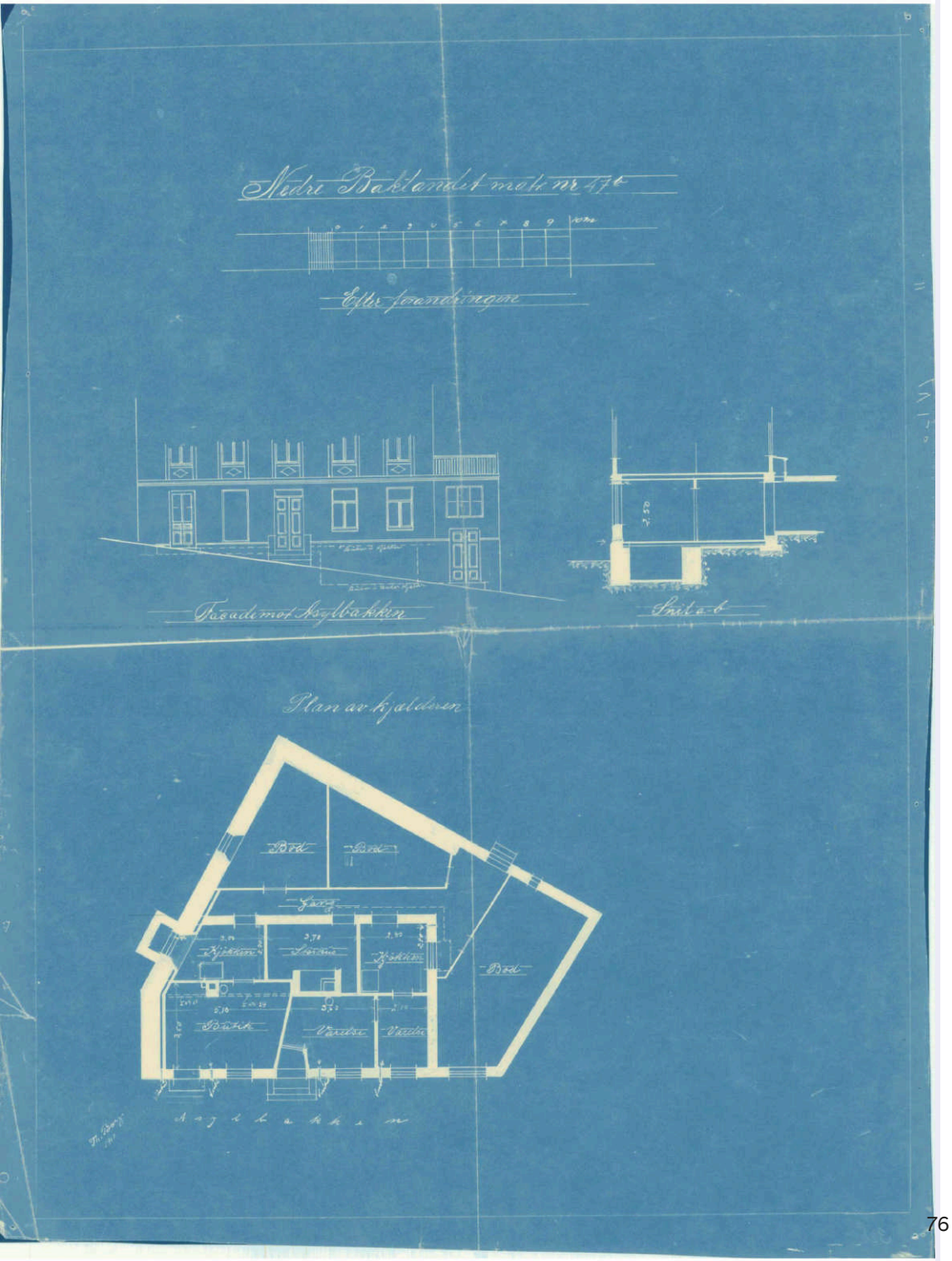
Anmelder og Ansvarshavende: Trjems Stadsarkitektkontor. Knut Nilsen

Adr. Kjøpmannsgaten 20.

Da lokalet tilfredsstiller de betingelser der er opsat av helse=
raadet den 23de nov sidstl. tillater bygningskommissionen arbei=
det utført.

Approberet af Bygningskom.
Kristiania 29/11 1916
Jørg Winsnes





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/81684-7

BRAUTEN EIENDOM AS

Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-25/81684 oppgis ved alle henvendelser	Kari Sollie	31.10.2025

Nedre Bakklandet 47B, ett-trinnstillatelse for bruks- og fasadeendring av sokkel fra nærings- til boligformål (ny boenhet), samt unntak fra tekniske krav og krav om uavhengig kontroll

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	409/78/0/0
Bygningsnummer:	182171018
Ansvarlig søker:	BRAUTEN EIENDOM AS
Tiltakshaver:	TRONDHEIM KOMMUNE v/Eierskapsenheten

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-7 annet ledd, bokstav a etter plan- og bygningsloven § 31-4.

Byggesakskontoret krever uavhengig kontroll for følgende fagområde: utførelse av brannsikkerhet. Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3 og nærmere begrunnelse under.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM KOMMUNE v/Eierskapsenheten

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 05.06.2025. Søknaden er komplettert 23.09.2025, 28.10.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- bruksendring til boligformål (ny boenhet) på ca. 60 m² BRA
- ett unntak fra tekniske krav

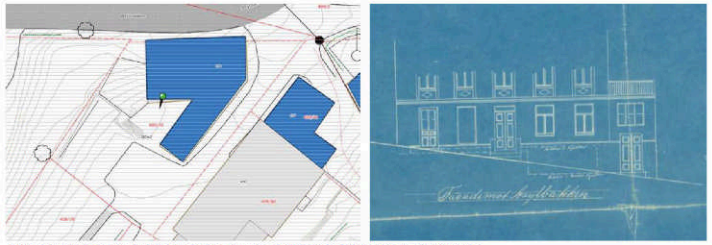
Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som byggesone 2.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0306, vedtatt 12.06.1914. Eiendommen er regulert til «boligformål».

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Ifølge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Berørte enheter
Bygget har fått status som antikvarisk verdifull klasse C, og ligger innenfor hensynssone i kommuneplanens arealdel, se figur 1.



Figur 1 utklipp: kulturminnekart (t.v.) og fasadetegning fra 1912 (t.h.)

Tiltaket innebærer endring av fasaden, og derfor er det innhentet uttalelse fra Byantikvaren, som følger:
I arkivet har jeg funnet en fasadetegning fra 1912. Tilhørende plantegning viser at butikken var til venstre, og så var høyre del trolig brukt som bolig allerede den gangen.

Vinduer var da opprinnelig T-post vinduer som i dag, med unntak av det ene magasinvinduet. Det var også en dør der det midterste vinduet er i dag. Slik Byantikvaren forstår saken er det nå snakk om å få den eksisterende fasaden omsøkt og godkjent. Vi vil ikke motsette oss dette.

Byggeprosjektet
Tiltaket innebærer bruks- og fasadeendring av sokkeletasje i Nedre Bakklandet 47B. Boenheten er på ca. 60 m2, med et stort oppholdsrom, romslig soverom, og godt bodareal. Den får dagslys og utsyn fra to sider, og ligger i et stille område i hvit støysone med utsikt til grøntareal og bylandskapet. Leiligheten har også direkte tilgang til et felles uteoppholdareal.

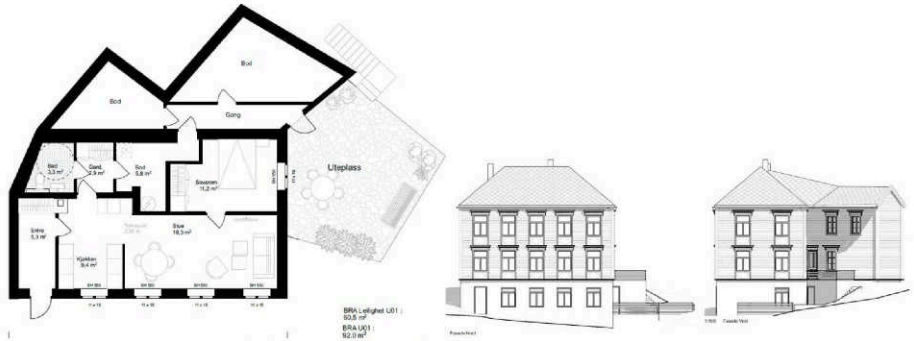
Eiendommen ligger i byggesone 2, nær grensen til sone 1, og oppfyller kravene for areal per boenhet i henhold til kommuneplanens arealdel. Totalt BRA for bygget er 272,7 m2, og kravet MUA er 109 m2.

Utearealene består av to steinbelagte uteplasser og et grønt område, som har god solforhold mot sør og vest. Utearealet er koblet til et offentlig grøntareal sør for bygget, som inkluderer Bakklandet lekeplass. Den korte avstanden og den sømløse tilknytningen mellom eiendommens uterom og parken ivaretar kravene til uteoppholdsareal i KPA.

Parkeringsdekningen er tilpasset området, med 1 bilplass per 100 m2 BRA og 16 sykkelplasser, so overskrider KPA-kravet.



Figur 2 utklipp: omsøkt utomhusplan (t.v.) og omsøkt snitt (t.h.)



Figur 3 utklipp: omsøkt sokkelplan (t.v.) og omsøkte fasader (t.h.)

Krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet innenfor hyblifiseringsområdet

Begrunnelse

Trondheim kommune krever uavhengig kontroll av brannsikkerhet for alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven innenfor hyblifiseringsområdet på Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen.

Omfanget av kontrollen

Byggesaksforskriften § 12-5 og kapittel 14 gir rammer for gjennomføring av kontrollen. Det foreligger videre noen retningslinjer i forskriftens veiledning og annet veiledningsmateriale utarbeidet av Direktoratet for byggkvalitet.

Kontrollforetaket må selv bestemme detaljene i kontrollmetode og -omfang ut fra det konkrete tiltaket, og ut fra sine kvalitetssikringsrutiner. Byggesakskontoret anser at den uavhengige kontrollen må omfatte kontroll av utførelse for følgende temaer:
- brannskiller internt i bygget og mot nabobygg
- rømningsveier
- brannalarmanlegg

Grunnforhold



Figur 4 utsnitt av marin- og kvikkleiresone

Det er innhentet uttalelse fra Kommunalteknikk v/Geoteknisk avdeling vedrørende grunnforhold, som følger:

For bruksendring til formål som innebærer personopphold må dagens krav til skredsikker byggegrunn i TEK17 kapittel 7-3 oppfylles, hvis det ikke er gjort fra før. Og det antar jeg at det ikke er. Eiendommen ligger i Nedre Bakklandet kvikkleiresone, som er klassifisert i middels faregradsklasse. Det må dokumenteres at tiltaket verken kan medføre eller utsettes for skred. Det vil si at alle skråningene i området, hvor et skred som starter vil kunne ramme eiendommen, må ha tilstrekkelig bergningsmessig sikkerhet som angitt i NVE-veileder 1/2019 (områdestabilitet). Områdestabiliteten i Nedre Bakklandet kvikkleiresone er utredet i forbindelse med tidligere utbyggingstiltak (Rambøll, rapport nr 6061033 - 02, Multiconsult rapport nr 414128-RIG01-rev01). På bakgrunn av disse utredningene er kvikkleiresonens utbredelse revidert, og Nedre Bakklandet 47B ligger helt i utkanten av den reviderte sonen. Utredningene viser at områdestabiliteten er tilstrekkelig i dagens situasjon. Vurderingen ble utarbeidet iht tidligere utgaver av NVE-veilederen, men beregnet sikkerhetsfaktor er tilfredsstillende også etter krav i dagens veileder.

Tiltaket innebærer ingen fysiske tiltak, og vil ikke ha noen påvirkning på stabiliteten. Vi mener derfor at sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold er ivaretatt for dette tiltaket.

Unntak

Det er søkt om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-7 annet ledd, bokstav a etter pbl. § 31-4 på grunn av et avvik på ca. 6 cm i omsøkt varig oppholdsrom (stue, kjøkken og soverom).

TEK17 § 12-7 annet ledd, bokstav a sier: *Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.*

Søkers begrunnelse:

I 2023 trådte det i kraft en endring i PBL § 31-4.Formålet med lovendringen er at det skal bli enklere å videreføre og utvikle bruken av eksisterende bygninger. Dette er viktig både med tanke på å redusere klimagassutslipp fra bygge bransjen og for å bevare bygningers kulturhistoriske verdier.

Denne søknaden kommer inn under denne unntaksregelen, da det er ønsker om å ivareta og kunne bruke eksisterende bygningsmasse. Videre er denne eiendommen en del av den klassiske historiske bebyggelsen på Møllenberg. Ett særegent og sammenhengende trehusmiljø, bestående hovedsakelig av to-etasjes trehusgårder fra 1880- og 1890-årene. Bygget har verneklasse C i «Aktsomhetskart kulturminner» i KPA, og skal søkes bevart. Møllenberg regnes som et viktig kulturmiljø i Trondheim, og det pågår flere prosjekter for å bevare og utvikle området som et attraktivt og inkluderende nabolag. Omsøkte tiltak er i tråd med dette arbeidet, og vil kunne bidra positivt til å nå denne målsettingen.

Det vil i tillegg føre til uforholdsmessige høye kostnader å tilfredsstille krav henhold til dagens regelverk med at golvene må pigges opp, og etableres på nytt– det vil ikke være økonomisk bærekraftig. Avviket er forholdsvis lite, 5-6 cm, noe som ikke vil forringe opplevd bokvalitet. Omsøkte avvik går ikke på bekostning av helse miljø og sikkerhet, tiltaket tilfredsstiller andre krav til boligformål.

Vi ber om at Byggesakskontoret behandler søknad om unntak etter PBL §31-4, for krav i TEK17 §12-7 romhøyde.

Byggesakskontorets vurdering:

Plan- og bygningsloven § 31-4 sier følgende:

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Som søker påpeker, er bygget fra 1800-tallet og har betydelig antikvarisk verdi. Et bygningsmessig inngrep for å oppfylle høydekravene i TEK17 vil berøre byggets opprinnelige karakter og

proporsjoner, noe som kan komme i konflikt med både byggets opprinnelige/historiske intensjon og det omkringliggende kulturmiljøet.

Sokkeletasjen ligger svært sentralt, med et stort bruksareal som gir tilfredsstillende utsikt og tilstrekkelig lysinslipp. Dette bidrar i praksis til funksjonell fortetting av området, særlig når tiltaksområdet ligger innenfor byggesone 2, legges det vekt på utvikling basert på bymessige prinsipper, som fremmer høy tetthet, kvalitet og et sammenhengende byromsnettverk.

På bakgrunn av vurderingen over gir Byggesakskontoret unntak fra TEK17 § 12-7 annet ledd, bokstav a etter pbl. § 31-4, da tiltaket vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Vurdering/begrunnelse
Den omsøkte planløsning oppfyller alle forutsetninger som stilles ved bruksendring fra nærings til boligformål (ny boenhet), jf. TEK17 §§ 12-7, 13-7 og 13-8. Krav til bokvalitet i KPA § 10.2 er ivaretatt, med unntak av krav om takhøyde i TEK17 § 12-7 annet ledd, bokstav a. Omsøkt takhøyde er imidlertid nærmere vurdert under unntaksavsnittet. Krav til tilstrekkelig parkering og uteoppholdsareal i KPA §§ 10.4, 14 er også ivaretatt. Fasadeendringen er for øvrig av mindre omfang og vil tilpasse seg planløsningen godt.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Byggesakskontoret godkjenner tiltakets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde, slik det framgår av mottatt dokumentasjon 05.06.2025, 23.09.2025, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første setning.

Godkjent avstand gis med en nøyaktighet på +/- 0,05 m. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling av høyde er +/- 0,1 m.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

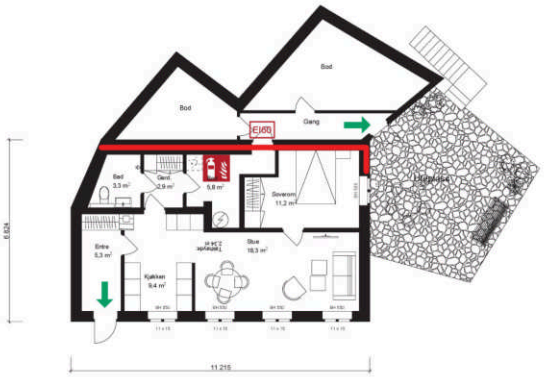
- oppdatert gjennomføringsplan





1:100 Snitt A

Revisjon ID	Endring ID	Dato	Beskrivelse	Endret av	Godkjent av	Prosjekt **Nedre Bakklandet 47B** **Snitt A**	Prosjektnr. **25-019**	Dato opprettet **07 05 2025**	Gnr./Bnr./Festenr **409/78/-**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A41-0-01**
						heat ARKITEKTER	Fase. **Byggemelding**		Sign. **H.E.**	Godkjent **A.M.S.**	Rev. ID



Symbolforklaring

- EI 60 [B60]
- Utgang
- Håndslukker

Dører

EI60 EI_2 60-Sa [B60]

Alle dører, porter, luker, røykgardiner etc i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.

Informasjon

Risikoklasse: 4 (bolig)

Brannklasse: 2

Tegningen er å anse som konseptteging og skal leses sammen med brannstrategidokumentet. Den har ikke status som byggetegning.

Søknadstegning

Trondheim kommune

Nedre Bakklandet 47B

Brannteging sokkel

PROVENO

U1 F 200 20 100

A3

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 4113/11

Asplan Viak AS
Postboks 6723

N-7490 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Roar Lindstad	11/30319 oppgis ved alle henvendelser		02.09.2011

Nedre Bakklandet 41 B, rammetillatelse til tiltak for nytt anlegg / konstruksjon - terrenginngrep

Byggested: **Nedre Bakklandet 41 B** Gnr./Bnr.: **409/73**
Ansvarlig søker: **Asplan Viak AS**
Tiltakshaver: **Trondheim kommune - Enhet for eierskap**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 16.06.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 16.06.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tiltak for nytt anlegg / konstruksjon og terrenginngrep. Etablering/rehabilitering av eksisterende offentlig fri/rekreasjonsområde.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som grønnstruktur.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan R306 stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til offentlig friområde/grøntområde.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader kommentarer fra;

- Kjell Olav Forseth, Nedre Bakklandet 47 E
- Solveig Leistad, Bakklandets Allsidige Selskap & Bakgårdsgalleriet, Nedre Bakklandet 39
- Ingunn Moslett, Nedre Bakklandet 47 G

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Hovedfokuset i merknadene går på plassering av benker i forhold til støy, skjerming mot egen eiendom i form av beplantning, etablering/fjerning av planter, traseen til offentlig sti samt hevd av annen manns grunn. Tiltakshaver har kommentert merknadene med følgende uttalelse;

Kommentarer til innkomne merknader/justering av planen etter merknader:

Benk plassert på eiendom 47D, kommentar/endring:

Både eier av eiendom 47G og eiendom 47E ønsker benken fjernet, sekundært flyttet. Nabo i sør dytter mot nord, og nabo i nord dytter mot sør. Vi har vurdert å fjerne benken, men anser det som en fin sitteplass, og en hvilemulighet etter å ha tatt seg opp en rimelig bratt skråning fra nedre plan. Vi har derfor valgt å opprettholde benken, men gitt den noe mer skjerming i form av vegetasjon. Benken er etter ny befaring på stedet flyttet 2meter mot nord. Benken blir da plassert ca i overgangen mellom de to husene. Det er flere plasser på Bakklandet og andre steder som har benker plassert tilsvarende nære bolighus. Som eksempel kan både Krana og Nygata 30 nevnes.

Grensepunkt 47D/47B/47G er feil i kartgrunnlaget, kommentar/endring:

Det er nylig foretatt en kartforretning for eiendom gnr 409/79. Nye grenser er som nabo Ingunn Moslett påpeker. Kartgrunnlag er rettet iht grenselinjer etter ny kartforretning.

Mulig hevd på sørøstre del av 47D, tilgrensende 47G, kommentarer:

Spørsmålet er forelagt kommunens lovforvaltning. De uttaler: "Det er et grunnleggende vilkår for hevd at man er i aktsom god tro. Med de foreliggende systemer for oppmåling av eiendom samt grunnbok-/ matrikkelføring av eierskap og rettigheter, skal det godt gjøres å hevde eiendomsrett til annen manns grunn. Ingun Moslet er registrert som eier av ½ del av eiendommen 409/82 fra 1993, og av hele fra 2003. Vi vil si at hevd er uaktuelt her."

Avstand til tomtegrense 47G og offentlig sti på 47D, kommentarer/endring:

Beboer ønsker ikke stien nærmere enn 4 meter i sørvest, 3 meter i nord. Stien er ut fra dette justert, slik at den nå ligger 4 meter unna tomtegrense i sør, 2,5 meter i nord (stien er her flyttet 0,5 meter lenger ut, men pga endra grensepunkt blir avstanden 2,5m). Det er ikke ønskelig å legge stien lenger ut i nord, den vil da bli forskjøvet for langt bak parkerte biler på eiendom 47B. Pga at stien nå er forskjøvet noe lenger bort fra eiendom 47G, er den også justert noe lenger ned lenger sør, jfr kommentar fra Moslett.

Kommentarer/innspill knyttet til vegetasjon, kommentarer/endring:

Generelt oppfatter vi innspillene som konstruktive/positive. Innspillene vil bli vurdert nærmere i detaljprosjekteringsfasen.
Endringer som er tatt inn fra nabovarsel til rammesøknad:

- Pilportal er flyttet 2 meter nordover.
- 1-2 platanlønn er forutsatt fjernet.
- Det er tatt inn noe mer skjermende beplanting mot eiendom NB 47G
- Noen mindre trær en tatt inn i planen i utslaket skråning mot NB 47A

Kommentarer/innspill UU, forbindelse mellom øvre og nedre plan, kommentarer:

Terrenget tillater ikke UU-adkomst mellom øvre og nedre plan. Universell utforming vil bli ivaretatt så lagt det er praktisk og terrengmessig mulig i detaljprosjektfasen.

Kommunen ser positivt på at eiere av nærliggende eiendommer og publikum er engasjert i å ivareta og skape et best mulig rekreasjonsområde. Byggesakskontoret oppfatter tiltakshaver som løsningsorientert. Området ligger i et tett bebygd og sentralt strøk i byen og det vil alltid være utfordrende å ivareta alle parters interesser. Beboere i sentrale bystrøk må påregne noe støy, å ha en eiendom som grenser til et område regulert til lek/rekreasjon må i hovedsak sees på som positivt sammenlignet med andre eiendommer i Trondheim sentrum. Tiltakshaver har imøtekommet flere av merknadene og kommet med bl.a. avbøtende tiltak i form av mer skjerming mot eiendommene ved beplantning, justering av stiens trase og ser positivt på innspill knyttet til vegetasjon.

Byggesakskontoret tar ikke stilling til spørsmålet rundt "Hevd". Ettersom tiltaket skal utføres på tiltakshavers egen grunn, kan ikke byggesakskontoret se at søknaden bør avises jfr. pbl. § 21-6.

Tiltaket
Byggesakskontoret ser meget positivt på omsøkte tiltak som vil skape et bedre rekreasjonsområde på Bakklandet og ikke minste bedre de visuelle kvalitetene for omgivelsene og nærmiljøet. Nyetablering av støttemur og et gjerde som vil gi mer innsyn til området, vil øke områdets kvaliteter.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

ASPLAN VIAK AS med organisasjonsnummer 910 209 205 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen leke og parkområde inkl. adkomster, stier og inngjerding mot vei, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Trondheim Kommune v/Enhet for Kommunalteknikk med organisasjonsnummer 942 110 464 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen geoteknikk og byggteknikk, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

VA-ledninger
Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret anbefaler at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, vurderer Byggesakskontoret at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Roar Lindstad
geograf/saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Trondheim kommune - Enhet for eierskap

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/30319	02.09.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 5393/11

Asplan Viak AS
Postboks 6723

N-7490 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Roar Lindstad	11/30319 oppgis ved alle henvendelser		31.10.2011

Nedre Bakklandet 43-47, igangsettingstillatelse til tiltak for nytt anlegg / konstruksjon - terrenginngrep

Byggested: **Nedre Bakklandet 43-47** Gnr./Bnr.: **409/73**
Ansvarlig søker: **Asplan Viak AS**
Tiltakshaver: **Trondheim kommune - Enhet for eierskap**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 25.10.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 16.06.2011 og 25.10.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av nytt anlegg / konstruksjon og terrenginngrep.
Etablering/rehabilitering av eksisterende offentlig fri/rekreasjonsområde.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 02.09.2011 i delegasjonssak nr. FBR RAM 4113/11.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Ottar Augdal AS med organisasjonsnummer 938 524 831 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen anlegg og konstruksjoner, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

VA-ledninger
Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken. Byggesakskontoret anbefaler at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Skjemaer i venstre kolonne".

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Roar Lindstad
geograf/saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Trondheim kommune - Enhet for eierskap

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/30319	31.10.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

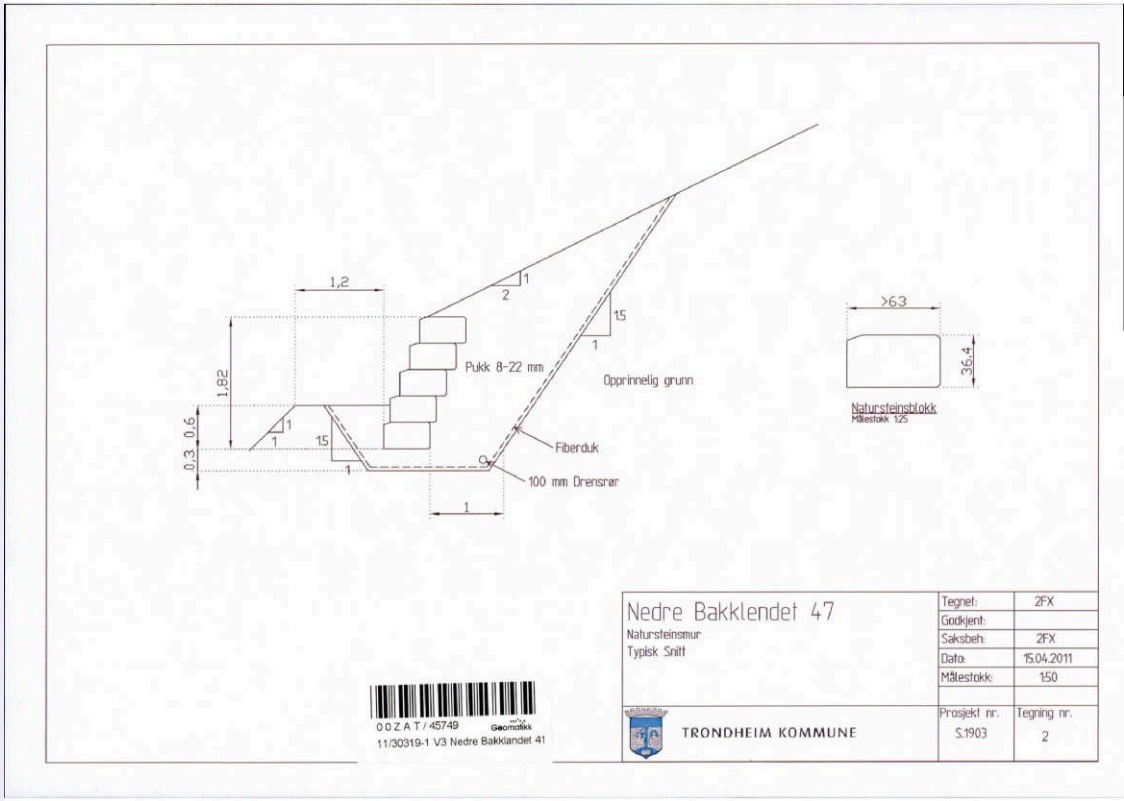
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

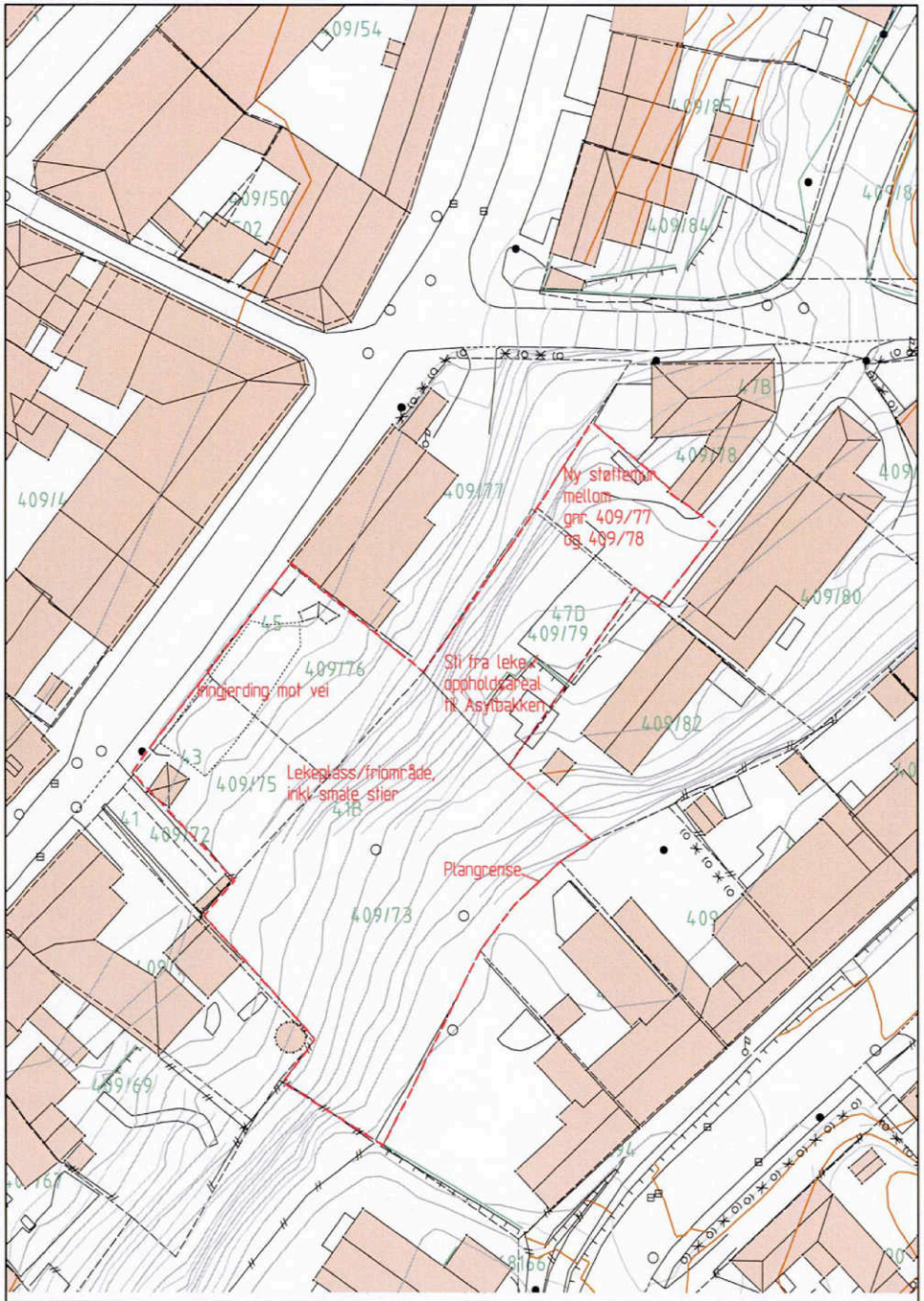
Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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





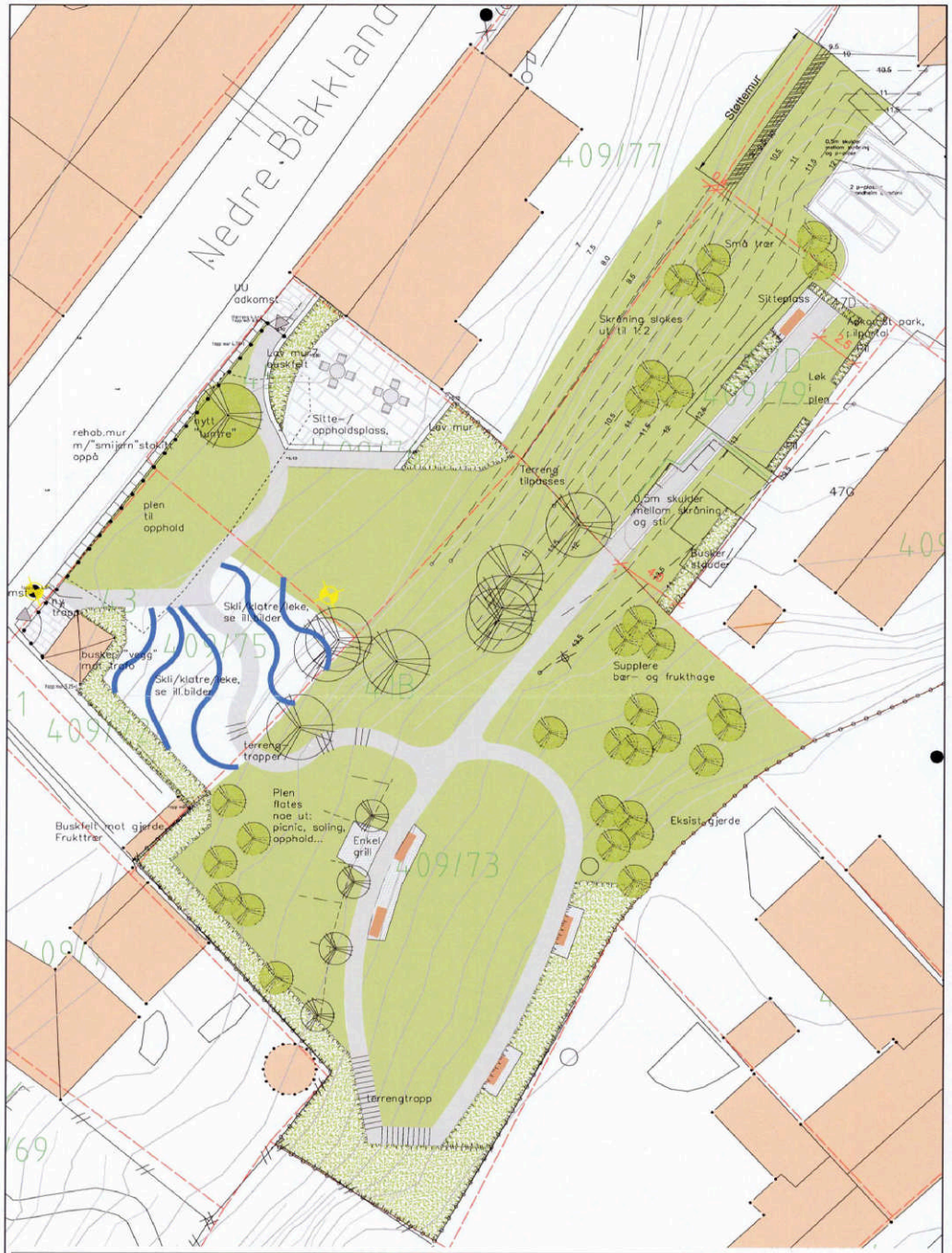
PROSJEKT: Nedre Bakklandet 43,45,47D
Lekeplass/friområde og støttemur

OPPDRAGSGIVER: Trondheim kommune
Enhet for IPF

TEGNING: **Situasjonsplan**
Planområde/eiendomsforhold

asplan viak

OPPDRAGSLEDER: BSJ
OPPDRAGSNR.: 525120
TEGN: BSJ
KONTR.:
MÅLESTOKK: 1:500 i A4
DATO: 14.06.2011
FASE: Rammesøknad
TEGN. NR: X Y -- XXX
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: xx - x



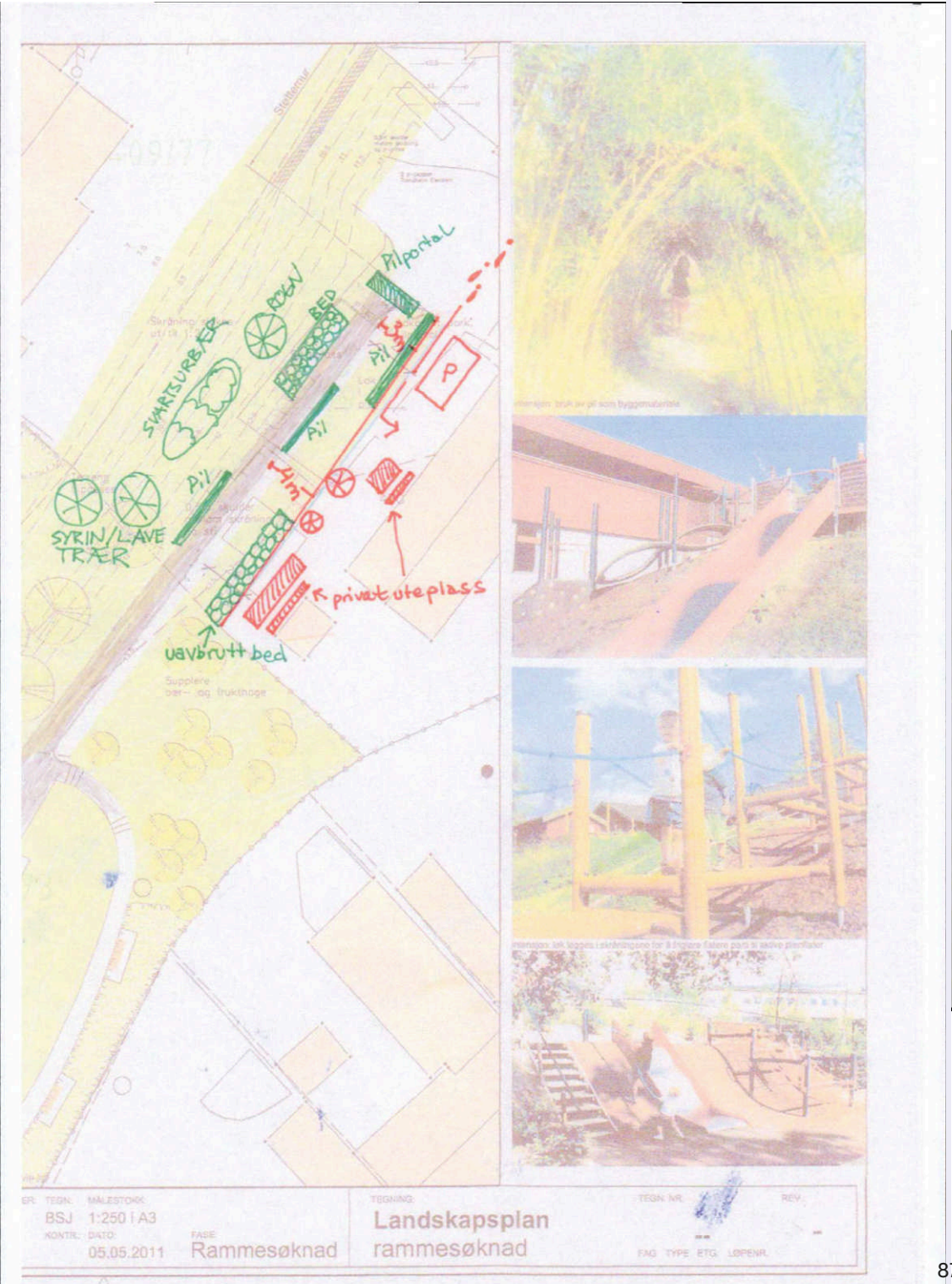
PROSJEKT: Nedre Bakklandet 43-45

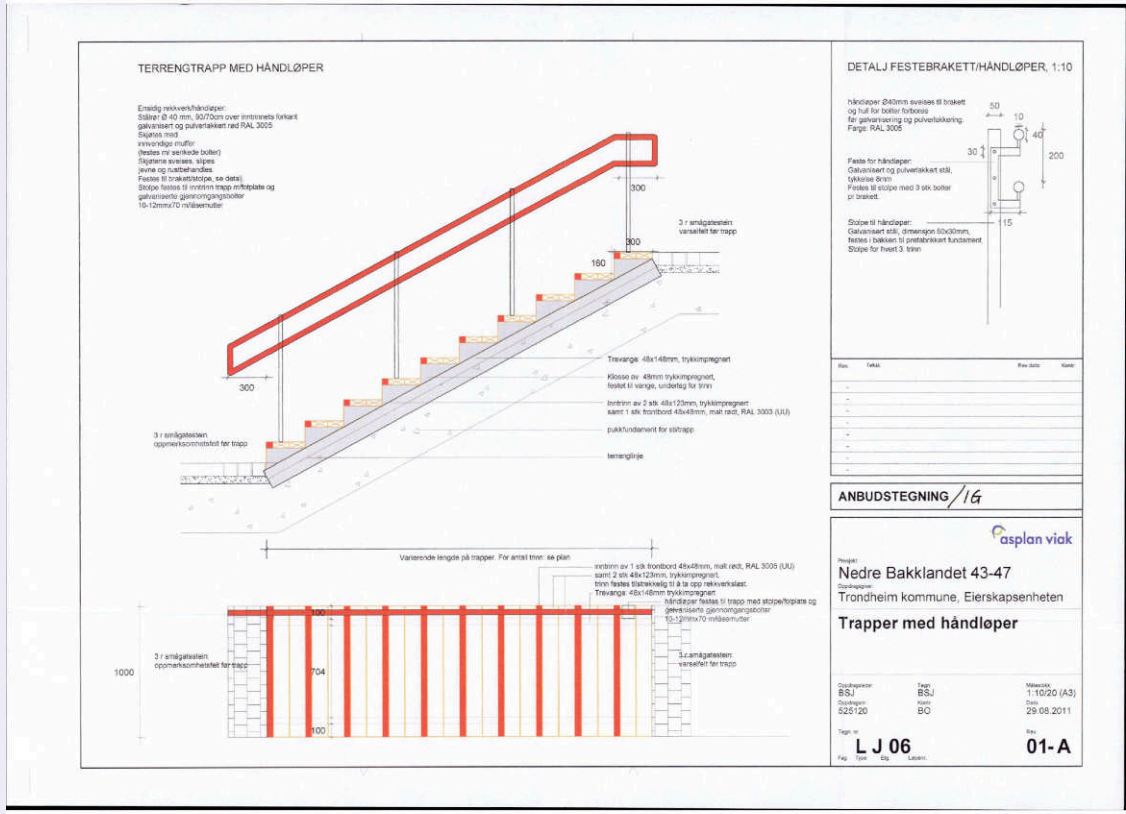
OPPDRAGSGIVER: Stabsenhet for byutvikling
Enhet for IPF

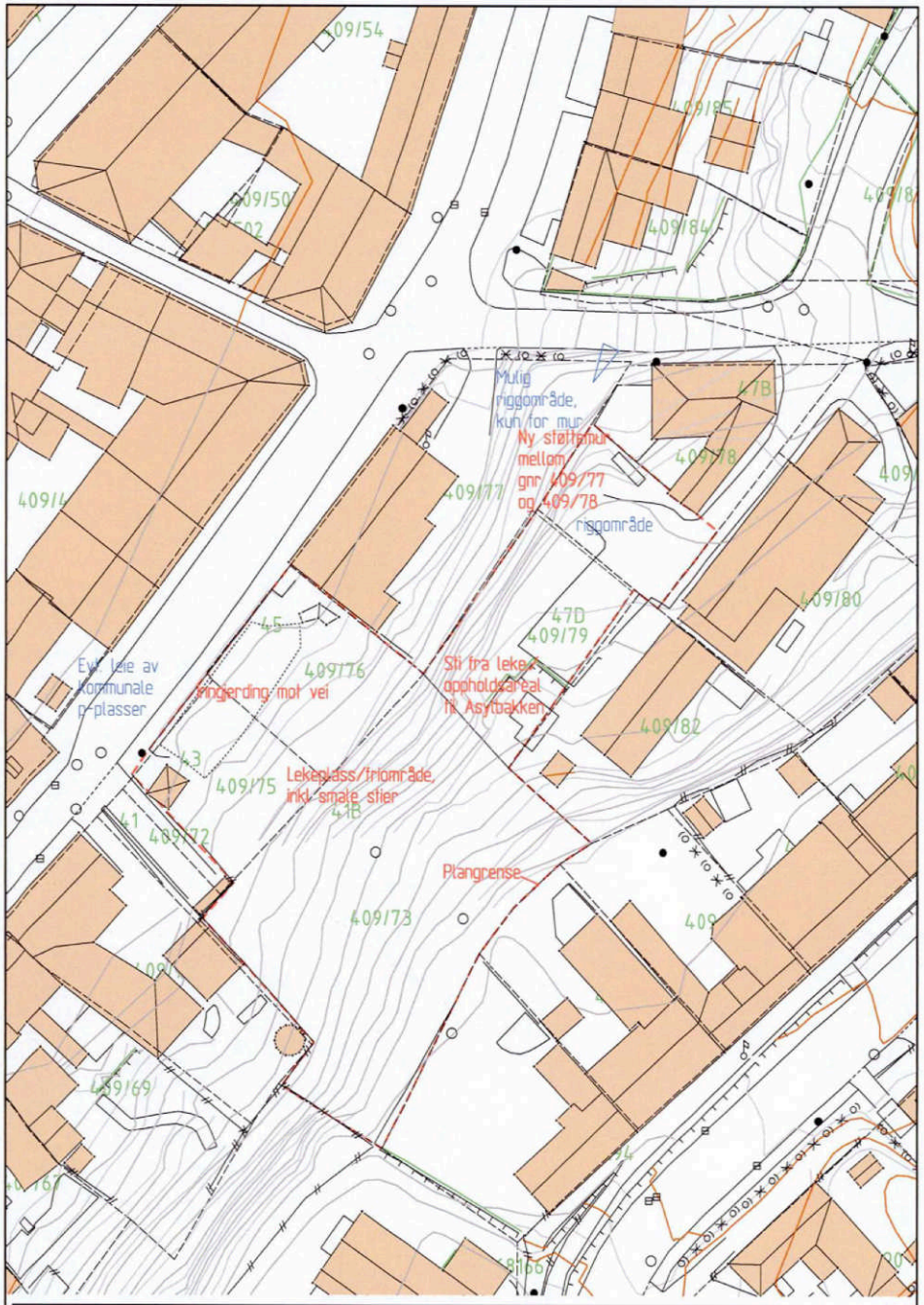
TEGNING: **Landskapsplan**

asplan viak

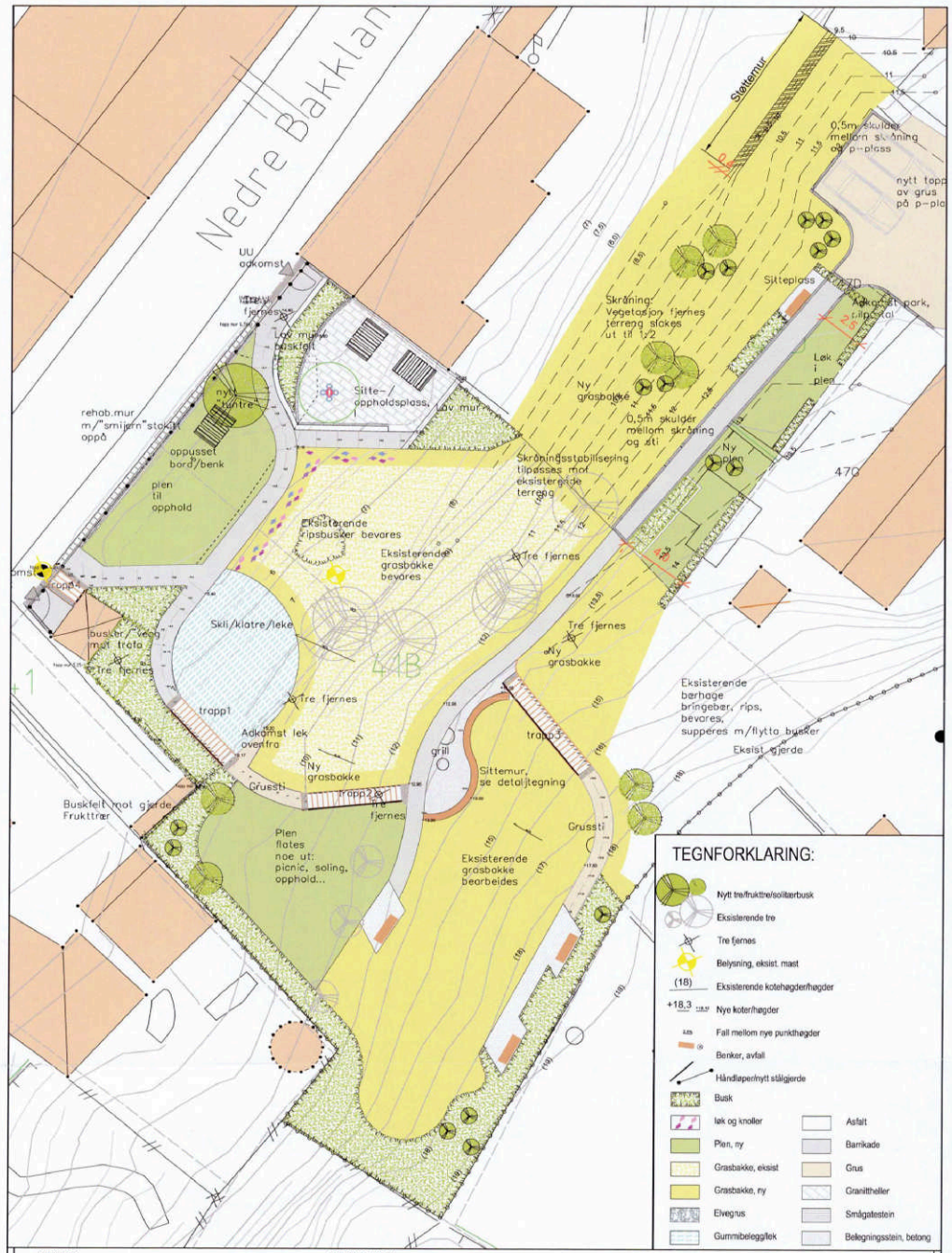
OPPDRAGSLEDER:
OPPDRAGSNR.:
TEGN:
KONTR.:
MÅLESTOKK: 1:200 i A3
DATO: 14.06.2011
FASE: rammesøknad
TEGN. NR:
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: xx - x


Pilportal
BED
SYRINGER
SYRIN/LAVE TRÆR
Pil
3m
P
privat uteplass
uavbrutt bed
Supplere
bær- og fruktbuske
BSJ
1:250 i A3
05.05.2011
Rammesøknad
Landskapsplan
rammesøknad


TERRENGTRAPP MED HÅNDLØPER
DETALJ FESTEBRAKETT/HÅNDLØPER, 1:10
ANBUDSTEGNING / 16
asplan viak
Nedre Bakklandet 43-47
Trondheim kommune, Eierskapsenheten
Trapper med håndløper
BSJ
BSJ
1:10/20 (A3)
525120
BO
29.08.2011
L J 06
01-A



PROSJEKT: Nedre Bakklandet 43-47 Lekeplass/friområde og støttemur	OPPDRAGSGIVER: Trondheim kommune Eierskapsenheten		TEGNING: **Situasjonsplan** Planområde/aktuelle riggomr	
asplan viak	OPPDRAGSLEDER: BSJ OPPDRAGSNR.: 525120	TEGN: BSJ KONTR.:	MÅLESTOKK: 1:500 i A4 DATO: 29.08.2011	FASE: Anbudstegning / IG TEGN. NR: LO-0 (FAG TYPE ETG. LØPENR.) REV.: -



PROSJEKT: Nedre Bakklandet 43-45	OPPDRAGSGIVER: Trondheim kommune, Eierskapsenheten		TEGNING: **Landskapsplan** Høyde- og elementplan	
asplan viak	OPPDRAGSLEDER: BSJ OPPDRAGSNR.: 525120	TEGN: BSJ KONTR.: SV	MÅLESTOKK: 1:200 i A3 DATO: 29.08.2011	FASE: Anbudstegning / Igangsettingssøknad TEGN. NR: L O1 (FAG TYPE ETG. LØPENR.) REV.: -

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Trondheim Bygg- og Eiendom v/ Kristian Hassel.
Her

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/32130/1994	05.12.1994
	oppgis ved alle henvendelser	

SKIFTING AV PANEL OG VINDU,SAMT ETTERISOLERING

Nedre Bakklandet 47b

Nedre Bakklandet 47b er definert som "Klasse C antikvarisk verdi."
Ved de ønskete igangsatte fasadearbeid må således en vurdering foretaes av Byantikvar og Byggesakskontor. Vurderingen vil utvendig omfatte tilstanden av panel, detaljer og vinduer. Det vil også bli foretatt en registrering og vurdering av innvendige komponenter.

En slik gjennomgang krever at de ønskete arbeider må omsøkes da en ikke skal se bort ifra de planlagte tiltaks mulighet for å gi fasaden et endret preg. Vi sikter her i første rekke til viktige detaljer som f. eks. overgang mellom veggliv og grunnmur og fasadenes helhetsuttrykk ved bruk av nye materialer, etterisolering og evt. behov for oppretting. Det vises i denne sammenheng til reguleringsbestemmelsenes 4.1.

Som hjemmelgrunlag for å kreve søknad ligger plan-og bygningslovens § 93.c , sett i relasjon til bygningens antikvariske klasse samt reguleringsbestemmelsenes 4.1.

Med hilsen

Lars T. Eriksen

kopi til Byantikvaren

Postadresse: Postboks 2913, Tempe 7002 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1 Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

157174/94

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
- 7 DES 1994
Reg.nr. 158120/94
Journalnr. BU 94/32130

Byggesakskontoret

Deres ref.: BU/300/32130/1994 LE Vår ref.: GH/- Trondheim 07.12.94

NEDRE BAKKLANDET 47B. UTVENDIG OPPUSSING

Det vises til befaring 05.12.94, og til vedlagte kopi av henvendelse fra Byantikvaren til Trondheim Bygg og Eiendom, datert 01.11.94.

Med henvisning også til flere tidligere byggesaker vedr. istandsettelse av eldre hus og fasader i Bakklandsområdet (bl.a. Øvre Bakklandet 60 nylig, der TBE sto som byggherre) skal bemerkes at det fra byantikvarens side for verneverdig bebyggelse er vanskelig å anbefale at alminnelige antikvariske prinsipper fravikes, selv om istandsettingen som i dette tilfelle gjelder kommunale utleieboliger der det i utgangspunktet foreligger svært stramme kostnadsrammer og ønske om en mest mulig rasjonell gjennomføring basert på dagens alminnelige bygningsteknologi.

På denne bakgrunn skal til den aktuelle byggesak bemerkes følgende:

1 Nedre Bakklandet 47B er et karakteristisk og i antikvarisk forstand svært godt bevart anlegg fra siste del av 1800-tallet, der fornyelse i vårt århundre er ganske marginal - hovedsakelig nyere, noe tilfeldige, utbedringer av bygningens ytre i form av utskifting av endel panel og enkelte vinduer, samt oppbygging av utvendige støpte terrasser.

2 Den planlagte fullstendige utskifting av fasadekledning og vinduer er på denne bakgrunn uakseptabel: Gammel utvendig panel må bevares på plass og bare skiftes ut partielt der det foreligger ødeleggende skade. Tilsvarende gjelder for gamle vindus- og døromramminger, dekorative veggelementer, vannbord, hjørnedekkbord m.v.

3 Når det gjelder vinduene er det, som bl.a. påpekt av utenforstående, her tale om ett av de siste tilfellene i Bakklandsområdet, der opprinnelige 1800-tallsviduer fremdeles står på plass i bygningen flere steder. De gamle vinduene er teknisk sett reparable og kan isolasjonsforbedres ved hjelp av varevinduer. Dette tilsier at de settes i stand og bevares på plass i bygningen. Det må her undersøkes nøye hvorvidt en istandsetting inkl. produksjon av nye varevinduer kan foretas til en forsvarlig pris: Bare dersom reparasjonsløsningen blir vesentlig dyrere (anslagsvis mer enn det dobbelte) enn en løsning med likedannede koblede vinduer som kan settes pent inn i eksisterende omramminger, bør en løsning med nye vinduer vurderes. Det bør i denne forbindelse også først vurderes hvorvidt det kan finnes særlige tilskuddsmidler - f.eks. fra husbanken - til å dekke deler av merkostnaden.

TRONDHEIM KOMMUNE

Trondheim Bygg og Eiendoms har gjentatte ganger pekt på at det innenfor den vedlikeholds- og driftsform som man mener må legges til grunn for kontorets bygningsforvaltning vanskelig er mulig å gi eldre verneverdig bebyggelse en antikvarisk fullgod behandling. Dersom det videre forholder seg slik at TBE av hensyn til den kommunale boligutleiepolitikken er avskåret fra å søke avhendet slik bebyggelse blir man lett tvunget inn i en "ond sirkel", der kommunen risikerer å gå foran med et dårlig eksempel når det gjelder antikvarisk bygningsskjøtsel, mens forholdet ideelt sett jo så absolutt burde være det motsatte.

Dette saksforholdet må nå også tas opp med de kommunale boligmyndigheter, som også oversendes kopi av denne merknad.

Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

Kopi uten vedlegg til: - Trondheim Bygg og Eiendom v/Anne Lise Huseby
- Bolig- og Byfornyelseskontoret, avd. Byutvikling

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
- 7 DES 1994
Seksj. 300
Reg.nr.
Joumalnr.:

/2874

549/59.

HAH/RC.
T.B. jnr. 636/59.

N. Bakklandet 47 b, O. Prestmo. Innredning av radiatorverksted.
Bygningssjefens ekspedisjon av 19/10 1959.

Sendes herr bygningssjefen i Trondheim.

Radiatorverkstedet skal innredes i et murt tilbygg til N. Baklandet 47 b. Lokalet har tidligere vært benyttet som fiskutsalg og har stöpt gulv, murte vegger og tretak. Trapp förer fra lokalet opp til tilbyggets 2. etasje, som opptas av kjellerboder.

Anmeldelsen anbefales på följende betingelse:

1) Lokalets tak må kles brannherdig i klasse B-30 og ikke ha åpninger mot 2. etasje. Lukeåpningen må gjenbygges.

Trondheim brannsjefkontor, den 22. oktober 1959.

K. A. Nielsen

H. H. Haugen

Bygningsrådet godkjenner innredningen.

De krav som er satt i arbeidsinspektörens uttalelse av 16/10- og brannsjefens uttalelse av 22/10-59 må följes.

Tegninger som viser forandringen og innredningen må sendes inn for godkjennelse av bygningssjefen.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 28. oktober 1959.

H. Semmelmann

Obs.
Byggearbeidet kan ikke igangsettes før sanitærarbeidet er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av byingeniør og helseråd.

STATENS ARBEIDSTILSYN

7. ARBEIDSINSPEKTORAT 7. DISTRIKT

SØR-TRØNDELAG, NORD-TRØNDELAG, MØRE OG ROMSDAL

Trondheim den 16. oktober 1959.
Tinghuset
Telefon 28000

J. NR.
KA/MF.

Mottatt
17 OKT 1959
Bygn. råd. jnr. 549/59.

Herr Odd Prestmo,
Fagerlivegen 32,
her.

Vedr. radiatorverksted i Nedre Bakklandet 47.

På grunn av omstendighetene finner en å måtte godta, som en rent midlertidig ordning, at et kjellerlokale i Nedre Bakklandet 47 tas i bruk som radiatorverksted. En setter imidlertid følgende betingelser:

1. Det må, så snart råd er, påsettes vinduer så lokalet får tilstrekkelig dagslys.
2. Det må ikke nyttes leidd arbeidshjelp i verkstedet.
3. Lokalet må oppvarmes tilstrekkelig i den kolde årstid.
4. Golvet må repareres omkring golvsluket.

For distriktssjefen
Knut Andersen
distriktsingeniör

Kopi til Trondheim leiegårdskontor og
Trondheim brannvesen.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 4124/11

Asplan Viak AS
Postboks 6723

N-7490 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Roar Lindstad	11/30387 oppgis ved alle henvendelser		02.09.2011

Nedre Bakklandet 47 B, rammetillatelse til tiltak for nytt anlegg / konstruksjon - terrenginngrep

Byggested: **Nedre Bakklandet 47 B** Gnr./Bnr.: **409/78**
Ansvarlig søker: **Asplan Viak AS**
Tiltakshaver: **Trondheim kommune - Enhet for eierskap**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 16.06.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 16.06.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tiltak for nytt anlegg / konstruksjon og terrenginngrep. Etablering/rehabilitering av eksisterende offentlig fri/rekreasjonsområde.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som grønnstruktur.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan R306 stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til offentlig friområde/grøntområde.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader kommentarer fra;

- Kjell Olav Forseth, Nedre Bakklandet 47 E
- Solveig Leistad, Bakklandets Allsidige Selskap & Bakgårdsgalleriet, Nedre Bakklandet 39
- Ingunn Moslett, Nedre Bakklandet 47 G

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGGE- OG EIENDOMSKONTORET

Holtermanns v. 1, 7004 TRONDHEIM
tlf. 07/546626
telefax. 07/547019

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 JUNI 1988
SAK NR.

Teknisk avdeling
Byggesakskontoret

her

01527/88

Deres ref.	Vår ref.	Trondheim
	SM/GB BE2210/88	02.06.88

VEDR. NEDRE BAKKLANDET 47B

Vi viser til brev av 25.5.88 fra L. Eriksen, vedr. arbeider som er påbegynt i nevnte adresse. Disse arbeidene omfatter istandsetting av leilighet i sokkeletg., samt utbedring av boder i kjeller. Utvendige arbeider som utføres er oppsetting av ny forstøtningsmur mot jordmel.
Det omtalte betongdekket i gårdsplassen (over sokkelen) som er i en meget dårlig forfatning skal rives, og nytt dekke støpes.
Eksisterende pipe rives til grunnen og ny pipe av Leca settes opp.

Dette til orientering.

Anne Lise Huseby

Sissel Melby
Sissel Melby

SMB009/TXTBE

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/82079-6

ASPLAN VIAK AS

Kjørboveien 20
1337 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Yaser Raffea	BYGG-24/82079 oppgis ved alle henvendelser	Robert Moe	10.10.2024

Nedre Bakklandet 47B, godkjent reparasjon av bjelkelag og brannskille

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	409/78/0/0
Bygningsnummer:	182171018
Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver:	TRONDHEIM KOMMUNE

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM KOMMUNE

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

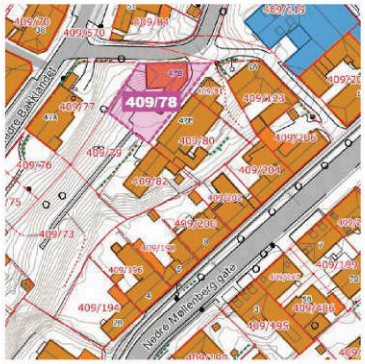
SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 05.07.2024. Søknaden er komplettert 07.10.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- Reparasjon av bjelkelag, brannskille mot et ubebodd loft, vegger mot naboboenhet og trapperommet i bygget (reparasjon av konstruksjonselementer).



Situasjonsplan

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

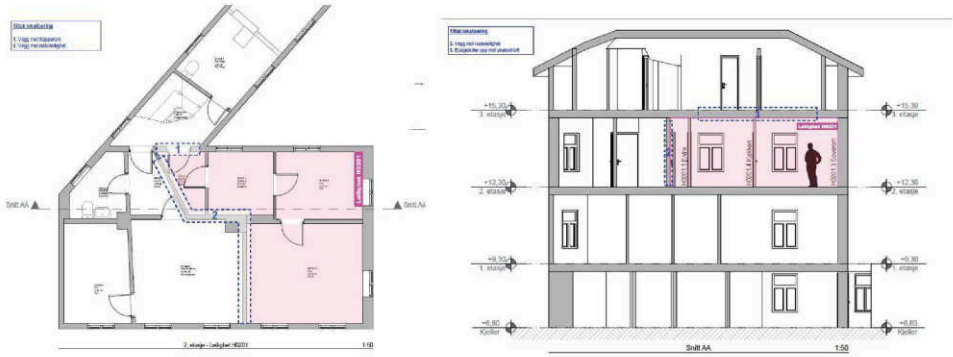
Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0306 - Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler. Endelig vedtatt arealplan ikrafttredelsesdato: 12.6.1914.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Tiltaket gjelder reparasjon av brannskader i en leilighet i Nedre Bakklandet 47B etter brann og vannskader. Leiligheten ligger i andre etasje i et tre etasjers boligbygg loft. Arbeidet inkluderer reparasjon av bjelkelag og brannskille mot et ubebodd loft, samt gjenoppbygging av vegger mot en annen boenhet og trapperommet. Ifølge søker påvirkes verken rømningsveier eller bygningstekniske krav av tiltaket.



Plan- og-snitt tegning av tiltakenes lokasjon

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til tiltakene.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-5 Konstruksjon mindre enn 50 m eller under 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m², jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

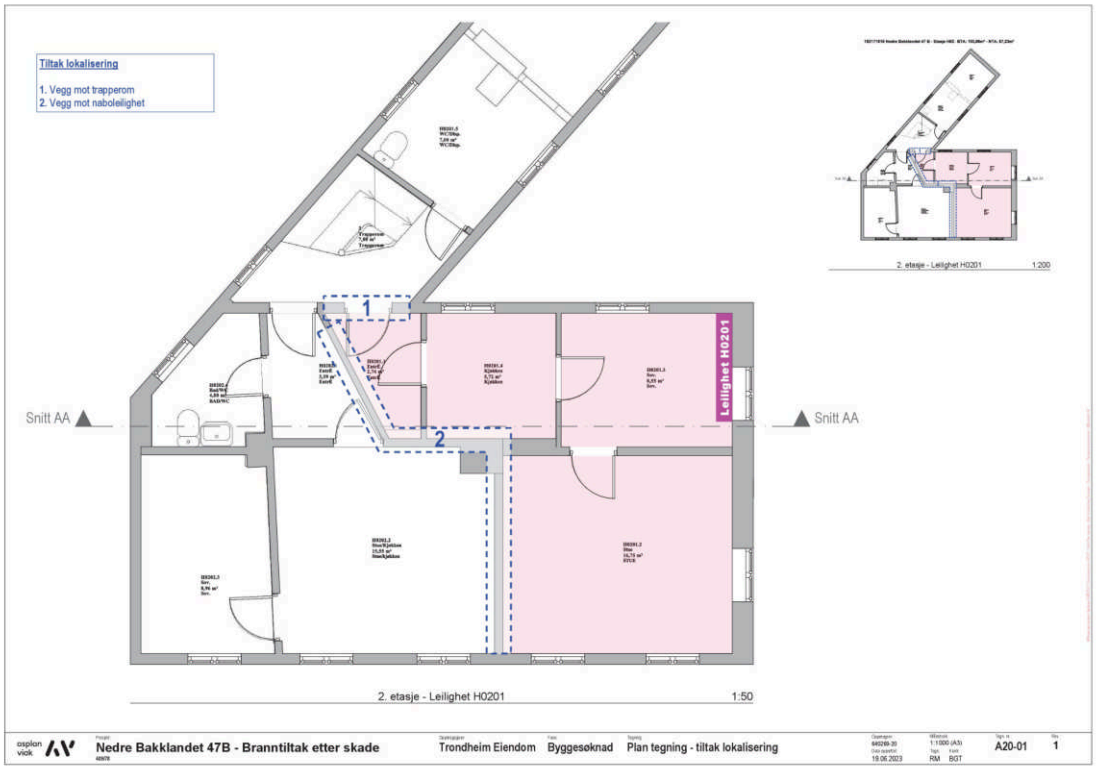
Klagen må undertegnes.

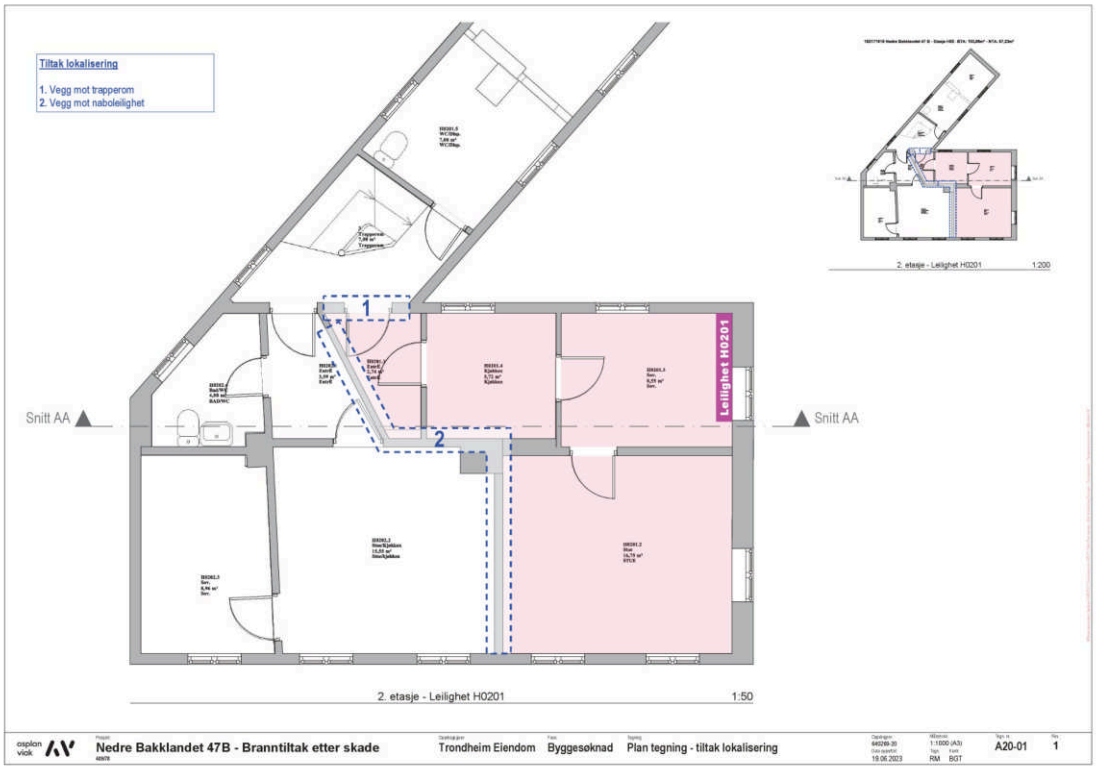
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2904/13

Asplan Viak AS
Postboks 6723

N-7490 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama López	11/30319 oppgis ved alle henvendelser	Brit S. Johnsen	29.07.2013

Nedre Bakklandet 43-47, ferdigattest for nytt anlegg/konstruksjon - terrenginngrep

Byggested: **Nedre Bakklandet 43-47** Gnr./Bnr.: **409/73**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Asplan Viak AS**
Tiltakshaver: **Trondheim kommune - Enhet for eierskap**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.07.2013.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4113/11 datert 02.09.2011 og igangsettingstillatelse FBR 5393/11 datert 31.10.2011.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

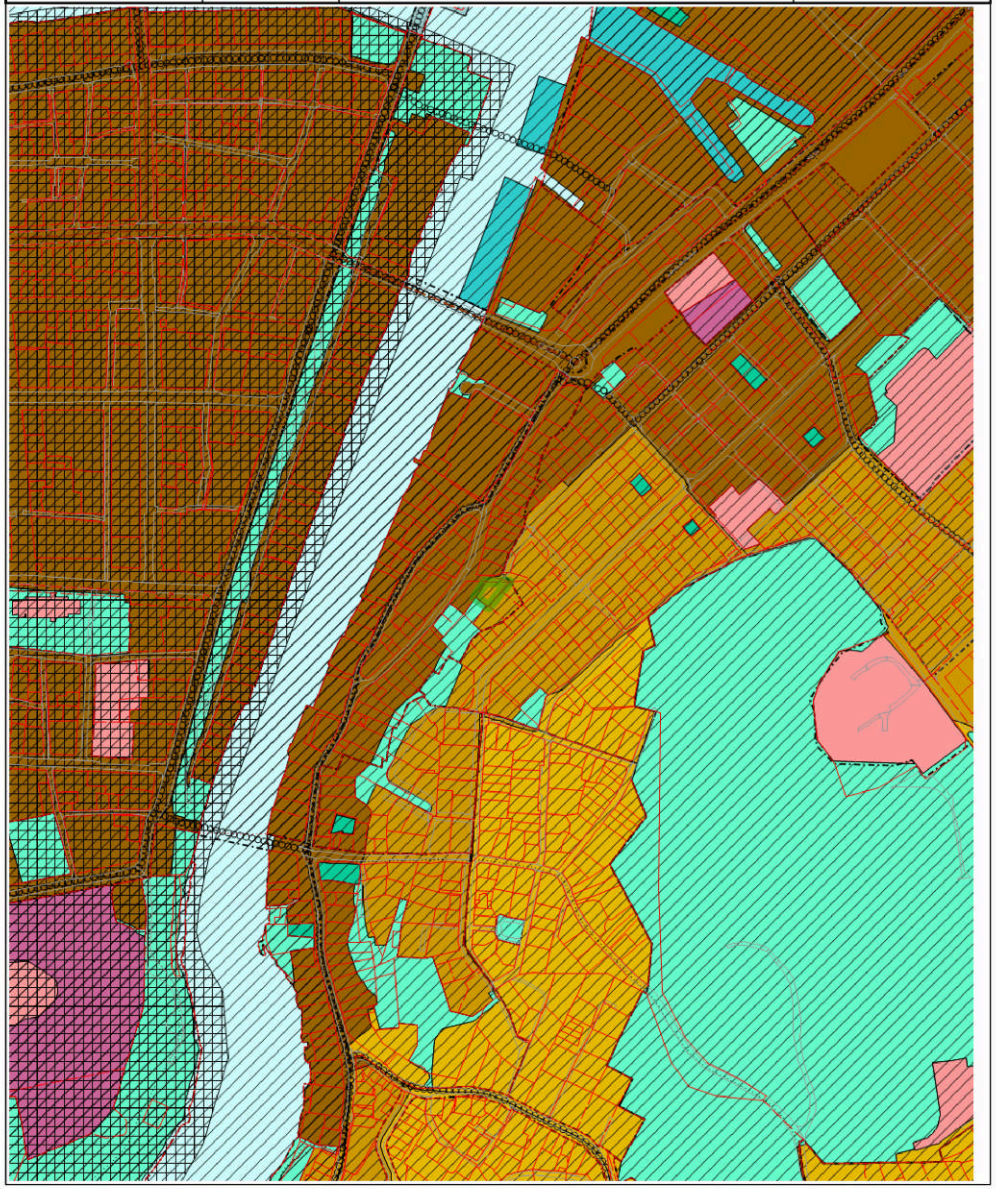
194714/13

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bakklandet 47B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

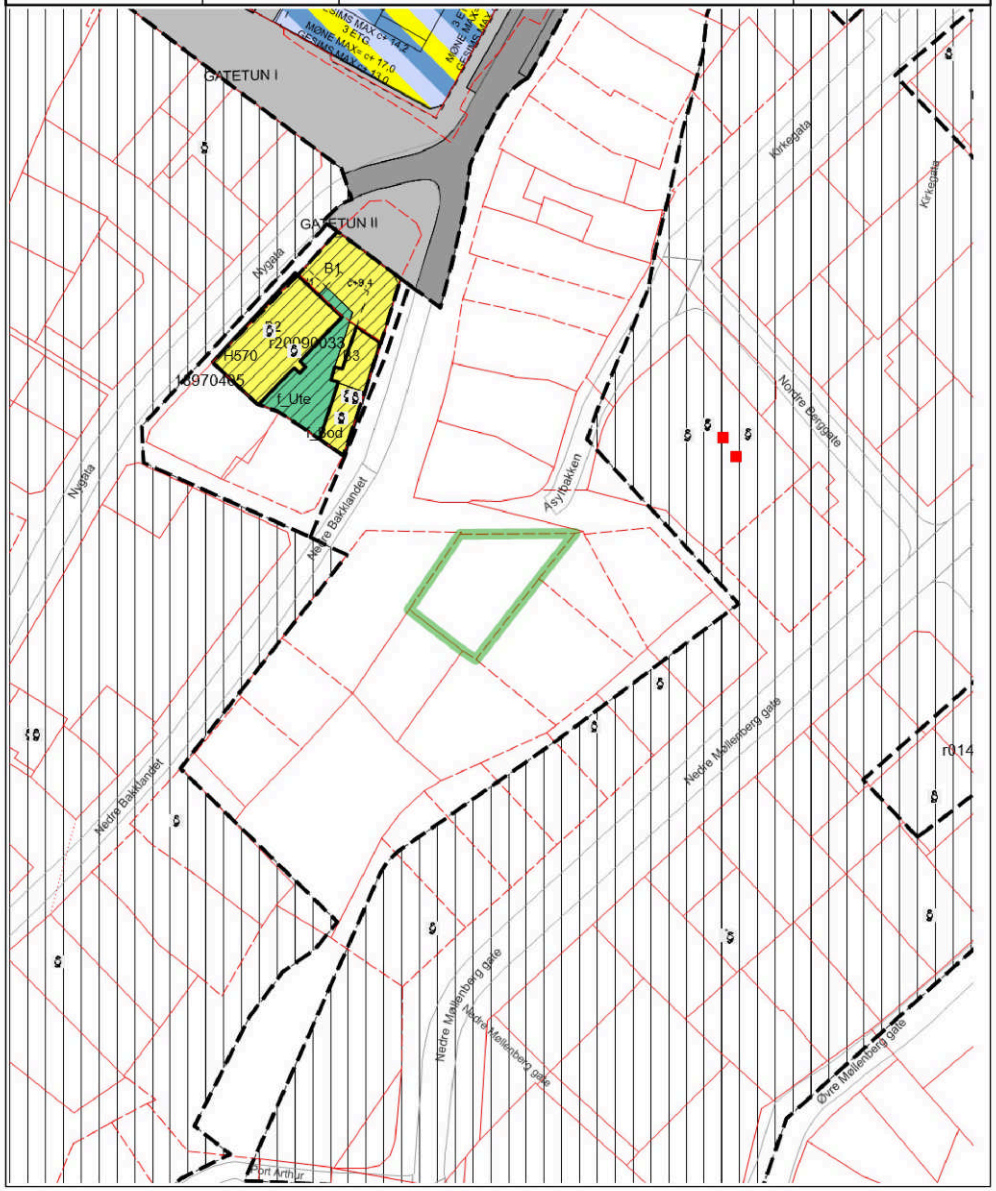
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

Trondheim

Reguleringsplaner

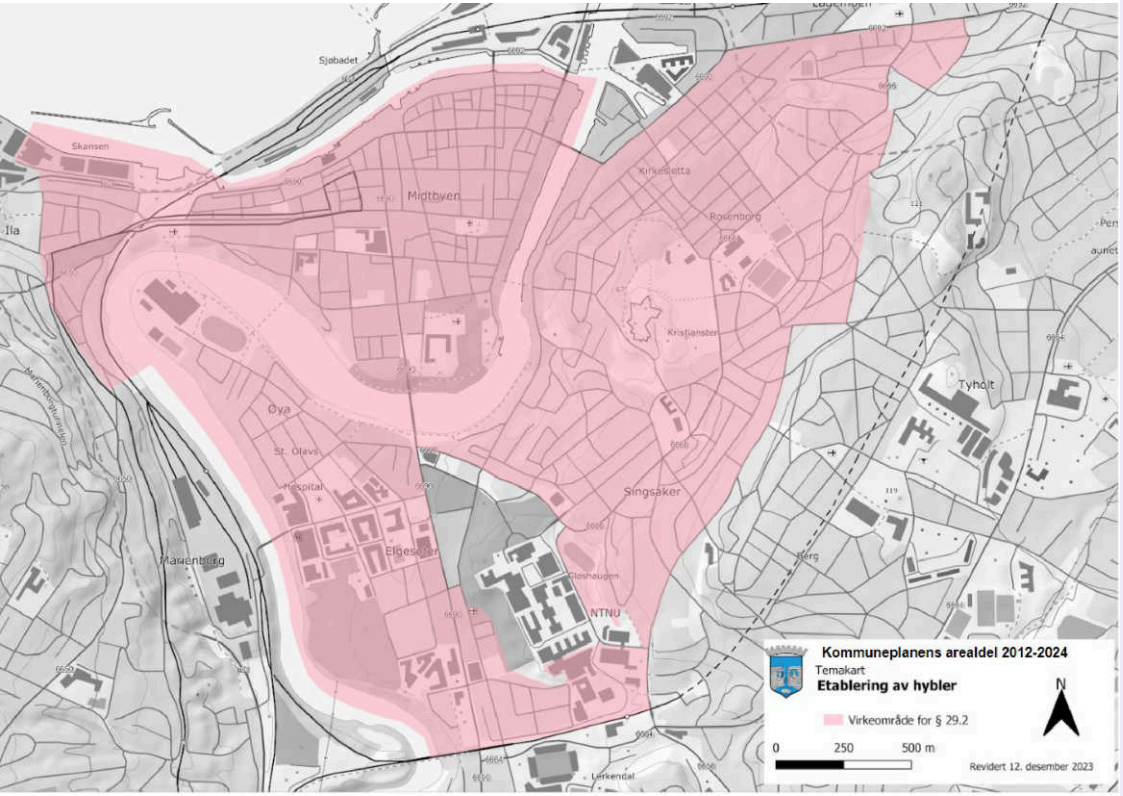
Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bakklandet 47B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Kjøreveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Gårdsplass

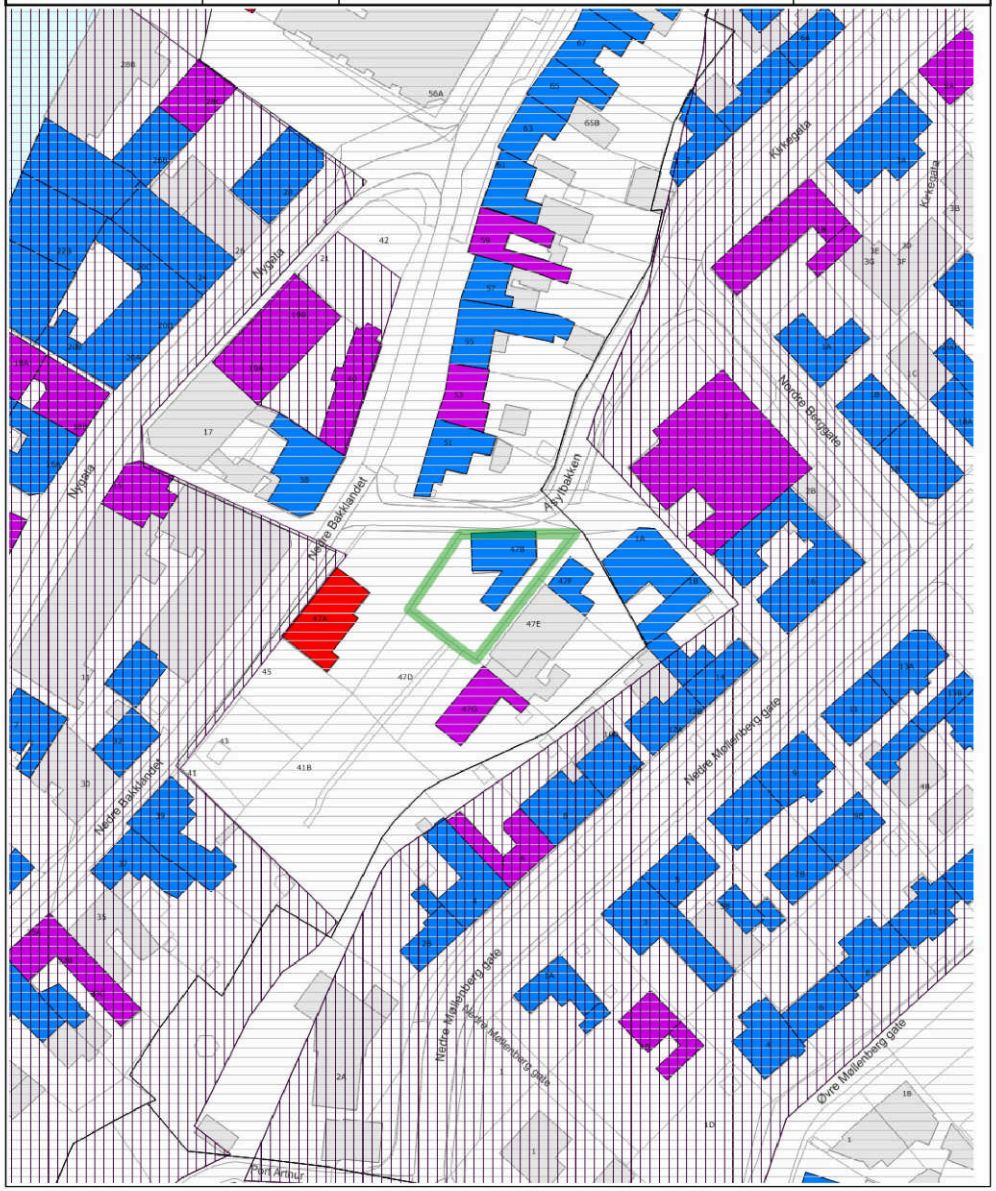


Kulturminnekartet

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bakklandet 47B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000


Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Nedre Gryllefjordsgate
Nedre Gryllefjordsgate
Nedre Gryllefjordsgate

Tegnforklaring

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

BRAUTEN EIENDOM AS
Kari Sollie
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-25/81684 oppgis ved alle henvendelser	Kari Sollie	12.01.2026

Nedre Bakklandet 47B, ferdigattest for bruks- og fasadeendring av sokkel fra nærings- til boligformål (ny boenhet)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	409/78/0/0
Bygningsnummer:	182171018
Ansvarlig søker:	BRAUTEN EIENDOM AS
Tiltakshaver:	TRONDHEIM KOMMUNE v/Eierskapsenheten

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Plantegning sokkel, ny
Branntegning, sokkel
Situasjonsplan
Utomhusplan
Nærhet parkområde
Snitt, nytt

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Fasader, ny

Kopimottaker: TRONDHEIM KOMMUNE v/Eierskapsenheten

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.01.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/81684-7, datert 31.10.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/82079-9

ASPLAN VIAK AS

Kjørboveien 20
1337 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Yaser Raffea	BYGG-24/82079 oppgis ved alle henvendelser	Robert Moe	02.04.2025

Nedre Bakklandet 47B, ferdigattest for reparasjon av bjelkelag og brannskille

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	409/78/0/0
Bygningsnummer:	182171018
Ansvarlig søker:	ASPLAN VIAK AS
Tiltakshaver:	TRONDHEIM EIENDOM EKSTERN

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM EIENDOM EKSTERN

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 31.03.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder reparasjon av brann og vannskader slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/82079-6, datert 09.10.2024.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2904/13

Asplan Viak AS
Postboks 6723

N-7490 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama López	11/30319 oppgis ved alle henvendelser	Brit S. Johnsen	29.07.2013

Nedre Bakklandet 43-47, ferdigattest for nytt anlegg/konstruksjon - terrenginngrep

Byggested: **Nedre Bakklandet 43-47** Gnr./Bnr.: **409/73**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Asplan Viak AS**
Tiltakshaver: **Trondheim kommune - Enhet for eierskap**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.07.2013.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4113/11 datert 02.09.2011 og igangsettingstillatelse FBR 5393/11 datert 31.10.2011.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250028
Vår referanse: 3654403/25544535
Bestilling: C3 2025-01-16 (2) 145

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
249284	200	30.3.2011	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	409	78	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr 942 110 464, som eier av eiendommen knr. 1601 gnr. 409, bnr. 78, "Nedre Bakklandet 47 B", gir allmennheten rett til ferdsel over vår eiendom.

Retten gjelder for et ubegrenset tidsrom.

Ferdselsretten gjelder for den trase som er merket med blå farge på kartbilag, kopiert inn på baksiden av denne erklæring. Ferdselsretten gjelder ikke for motorkjøretøyer.

Denne erklæring kan kun slettes ved Trondheim kommunes samtykke.

Eier av knr. 1601, gnr. 409, bnr. 78

Anne Aaker
direktør
Trondheim Eiendom

TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim eiendom
7004 TRONDHEIM

Doknr: 249284 Tinglyst: 30.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

08/389 (1771113/09)

Organisasjonsnummer

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift
Side 1 av 1



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250028
Vår referanse: 3654404/25544540
Bestilling: C3 2025-01-16 (2) 144

Dato
16.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
361297	200	9.5.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	409	78	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr 942 110 464, som eier av eiendommen knr. 1601 gnr. 409, bnr. 78, "Nedre Bakklandet 47 B", gir eiendommen

Nedre Bakklandet 47 G,

Knr. 1601, bnr. 409, bnr. 82

rett til adkomst over vår eiendom

knr. 1601 gnr. 409, bnr. 78

Doknr: 361297 Tinglyst: 09.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retten gjelder for et ubegrenset tidsrom.

Retten gjelder også adkomst med motorkjøretøy.

Adkomstretten gjelder for den trase som er merket med blå farge på kartbilag, kopiert inn på baksiden av denne erklæring. Retten gjelder for det areal av eiendommen som er opparbeidet som kjøreveg.

Retten må ikke utøves slik at den hindrer annen ferdsel på knr. 1601 gnr. 409, bnr. 78 og 79.

Denne erklæring kan kun slettes ved Trondheim kommunes samtykke.

Denne erklæring kan tinglyses på knr. 1601, gnr. 409, bnr. 78.

Eier av knr. 1601, gnr. 409, bnr. 78
TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM EIENDOM

Anne Aaker

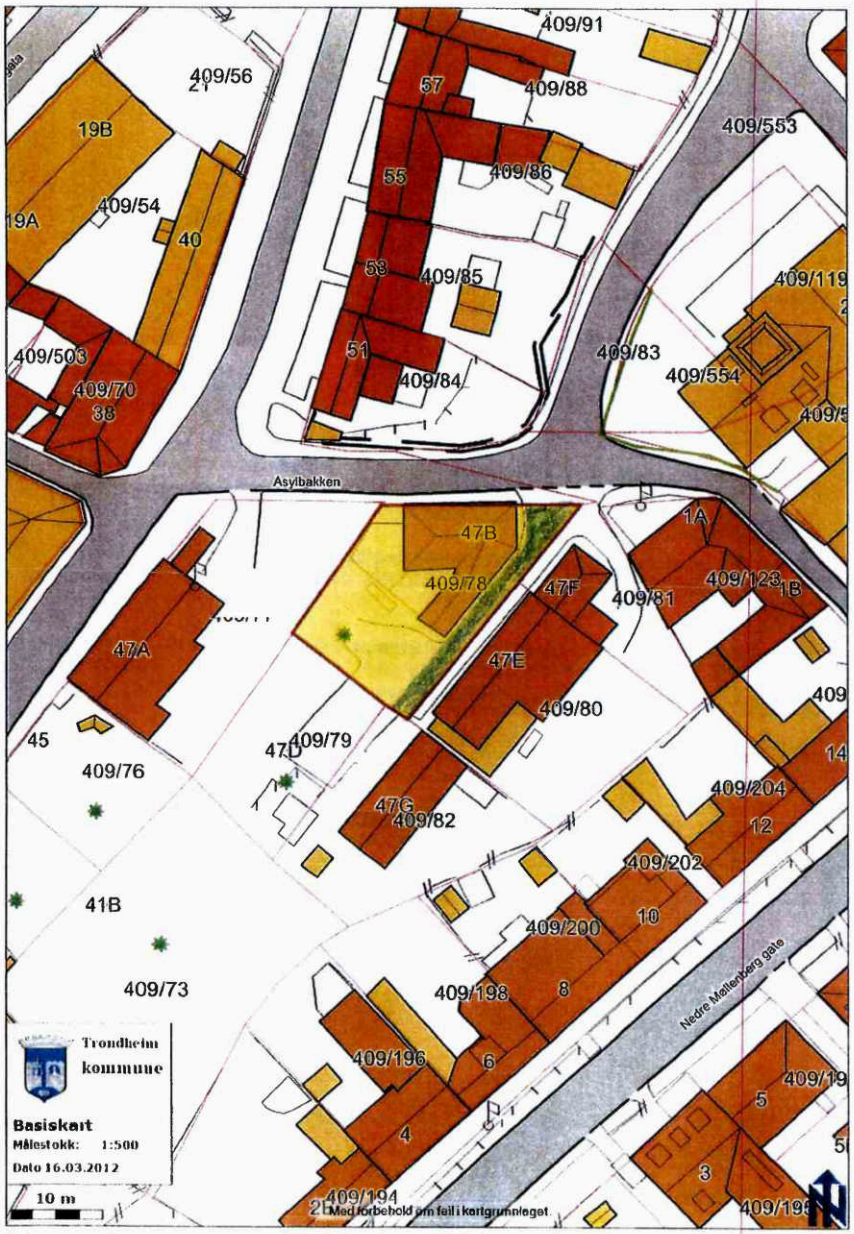
Anne Aaker
direktør
Trondheim Eiendom

08/389 (17711/03/09)

Organisasjonsnummer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/361297/200
Uthentet 2025-01-16 13:13

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250028 / Marius Lyng, tlf. 905 64 736
Nedre Bakklandet 47 B, 7014 Trondheim.
Gnr. 409, Bnr. 78, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.02.2026

Marius Lyng
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

905 64 736
marius.lyng@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no