

Velkommen til

Nedre Bakklandet 56, 7014 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Bakklandet 56
7014 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 531,-

BRA/BRA-i	39 / 34 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Etasje	1

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!



Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 462 15 058
islam.gerikhanov@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Bakklandet 56, 7014 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 409, Bnr. 87, Snr. 12, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 383 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 83 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1059,- i desember 2024.
Kr 550,- i februar 2025

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er 12 terminer i året. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 531,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renhold 185
Felleskostnader drift 985
Kabel-tv/Bredbånd 360
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har

Forretningsfører
OBOS*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Areal
BRA - i: 34 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 39 m²
TBA: 8 m²

Meglers kommentar til bygge godkjente tegninger:
Tegninger og bruk av eiendommen stemmer overens med byggegodkjente tegninger.

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
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
1.

Parkering
Fast parkeringsplass i parkeringskjeller medfølger.
Elbil-lader er installert.

Sameiets eiendom
Gnr. 409, Bnr. 87, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 775 m².

Byggeår
2009 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje.: Entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom og bod.

Medfølger en bod i kjelleretasjen.

Beskrivelse er gitt av takstmann.

Standard
Entre/gang:
Parkett på gulv, malte vegger og malt nedsenket himling.

Kjøkken/stue m/utgang til terrasse:

Rommet framstår med åpen løsning mot stue med parkett på gulv, malte vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte/finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling m/downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin.

Soverom m/utgang til terrasse:
Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.
Innredning: Garderobeskap

Teknisk rom /bod:
Parkett på gulv, malte vegger og malt himling.
Utstyr: Sikringsskap, ventilasjonsaggregat og rørskap.

Terrasse:
Konstruksjonen er etablert direkte på mark og gulvet er belagt med impregnerte terrassebord.

Beskrivelse er gitt av takstmann.

Beliggenhet
Nedre Bakklandet 56 ligger i en rolig og lite trafikkert gate. Det er et fredelig område med en kombinasjon av gammel trehusbebyggelse med mye historie, og nyere boliger. Bakklandet i Trondheim er bebyggelsen langs østsiden av Nidelva mellom Bakke Bru og Vollafallet. Området nedenfor Gamle Bybro kalles Nedre Bakklandet.

Kun en kort rusletur unna finner man rekreasjonsmuligheter rundt Nidelven og Festningsparken. Her finner man turstier og fine muligheter for løpe-/joggeturer om sommer, så vel som vinter. Fra boligen er det kun en rusletur til Kristiansten festning, hvor det er en fantastisk utsikt. Nidarosdomen ligger bare noen få minutters spasertur unna.

Fra Nedre Bakklandet 56 har man gangavstand til de fleste servicefunksjoner, herunder Rema 1000 og Bunnpris på Nedre Bakklandet som har hhv post i butikk og søndagsåpent, frisør, og restauranter. Trondheim sentrum med alle dets fasiliteter ligger rett over Gamle Bybro, mens Solsiden er lett tilgjengelig bortenfor Nedre Bakklandet med kjøpesenter, restauranter og kaféer. Gode bussforbindelser med både bybuss og flybuss et steinkast fra boligen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Byggemåte
Boligblokk oppført i 2009 på 5 etasjer over kjeller + P-kjeller. Konstruksjonen og etasjeskiller er av tre og betong. Utvendige fasader består av trekledning kombinert med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med takmembran/papp el. lign. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygget har heis.

Beskrivelse er gitt av takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer medfølger handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

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 den 04.05.2010.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

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

Internett- og tv-leverandør
Kabel-tv/Bredbånd

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut ihht. sameiets vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, forhold som skal avklares og belyses. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur. Sentrumsformål - Nåværende.

Gjeldene regulering for eiendommen er:
PlanID r0157c med regulering formål: Bolig/Forretning/Kontor. Boliger. Felles grøntareal. Gangvei.

Regulering under arbeid er:
Plan r20190002: Planprogram fornying Innherredsveien

Planforslag:
r20160014: Kjøpmannsgata
r20180001: Nordøstre kvadrant i Midtbyen

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 664 565,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 658 258,-.

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.

Eier
Marit Bjørnsen Bjerck og Øystein Årøen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 190886
Dato: 17.03.2009
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 34 / 6198

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3132
Dato: 25.02.1981
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 452415
Dato: 04.06.2008
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 111563
Dato: 16.02.2009
Gjelder drift og vedlikehold av gangvei, samt skjøtsel av beplantet areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Sameiet Nedre Bakklandet - Resultatregnskap 2023
Sum driftsinntekter - kr 2 440 800,-
Sum driftskostnader - kr -2 304 650,-
DRIFTSRESULTAT- kr 136 150,-
ÅRSRESULTAT - kr 172 213,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Midt AS den 06-03-2025.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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.

Beskrivelsen er gitt av takstmann.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 06.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 04.03.2025
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2023
- Innkalling generalforsamling 2024
- Protokoll 2024
- Ferdigattest datert 04.05.2010
- Seksjonering
- Reguleringsbestemmelser
- Aktsomhetskart
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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
Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 462 15 058
E-post: islam.gerikhanov@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim










VIKERVOLL






















Electrolux




















VOLVO
NARDO BIL


Ohmia Charging
Vi har klargjort for
ELBILLADING
Bestill en lader og et ladeabonnement her
ohmiacharging.no/bestilling
Ohmia Charging
Vi har klargjort for
ELBILLADING
Bestill en lader og et ladeabonnement her
ohmiacharging.no/bestilling
Berlingo


GRAVRAAK
TEATELIER
Parkering
forbudt


REMA 1000 7-23
posten
REMA 1000
CITY SUN
Åpningstider
08.00 - 23.00
Alle dager, også helligdager
Betaling med Bankkort
Velkommen!
7-23
REMA 1000

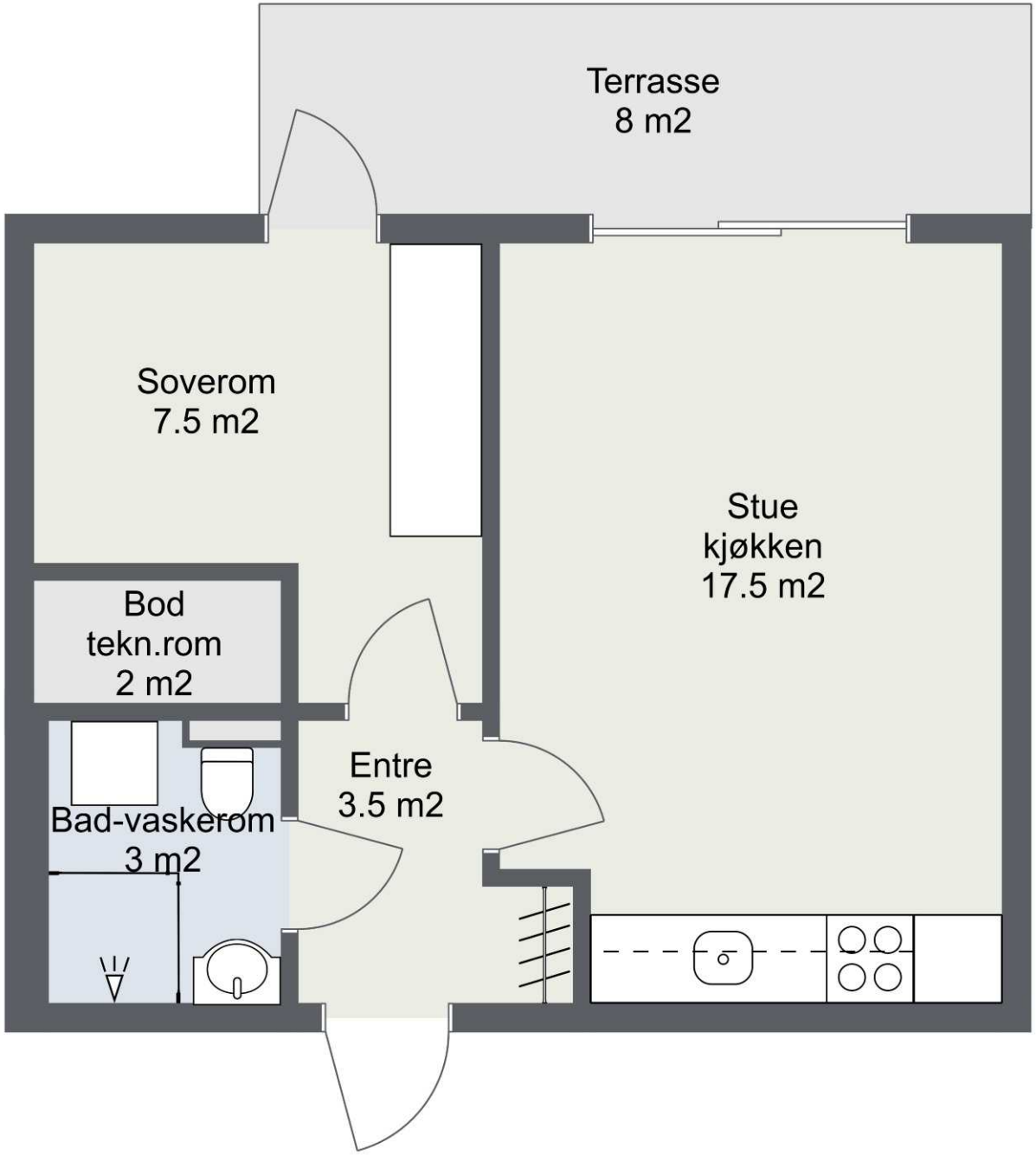



KALAS
& canasta
BAR
KAFFEBAR


Sone 23
P
08 - 24
(08 - 24)
Sone 23
P
08 - 24
(08 - 24)


SOLSIDEN
Vi vil ha Miljøgate

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.

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.

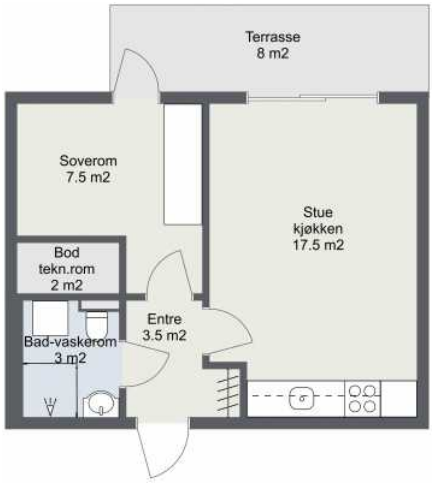
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Bakklandet 56 , 7014 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 409, bnr. 87, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1510 **Referansenummer:** MN2006

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

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

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

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.

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 56 , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 87
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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

Leiligheten med kjøkken og bad framstår i bruksmessig stand..
For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 5 etasjer over kjeller + P-kjeller. Konstruksjonen og etasjeskiller er av tre og betong. Utvendige fasader består av trekledning kombinert med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med takmembran/papp el. lign. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygget har heis

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM: (5 m2)
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger kombinert med våtromsplater i dusjsone og malt himling m/downlights. Laminert innredning med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, garnityr, opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Rommet framstår med åpen løsning mot stue med parkett på gulv, malte vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Rør i rør vannfordeling.
Balansert ventilasjon.
Fjernvarme/radiatorovner.
Sentralstyrt røykvarslingsanlegg

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

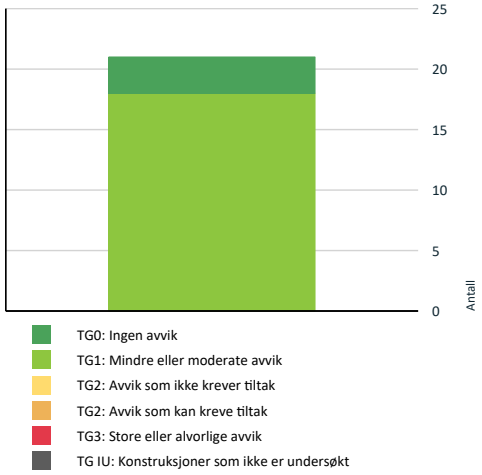
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nedre Bakklandet 56 , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 87
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg. Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder. Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Terrassedører

Malt terrassedør ved soverom og malt heve-heve-skyvedør i stue begge med 2-lags glass

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrasse

Terrasse på bakkeplan av imprgnerte trekonstruksjon.

Årstall: 2009

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte vegger og malte tak. Overflater i rom som bad og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke. Enkel nivellering ble utført på deler av gulv. Ingen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon uansett ikke er relevant.

TG 1 Entredør

Brannklassifisert entredør i finert/malt utførelse.

Årstall: 2009

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

Årstall: 2009

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er fra byggeåret, foruten vegger i dusjsone som ble utbedret i 2025. Arbeidet ble utført av firma, hvor dokumentasjon kan fremlegges.

Årstall: 2009

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger kombinert med våtromsplater i dusjsone og malt himling med downlights

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har støpt dekke med varmekabler og belagt med flis og det er fall til sluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen.

Årstall: 2009

Nedre Bakklandet 56 , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 87
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert innredning med foliert side mot dusjhjørne og med heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, speil, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbare dusjdører med termostatstyrt blandebatteri, garnityr og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2009

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med til-luft ned mot dørterskel

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det opplyses at I utgangspunkter skal hulltaking utføres fra baksiden av vegg bak/ved dusjen (typisk våt sone), men det var ikke praktisk mulig, da disse grenser mot fellesarealer. I hht. instruks er det likevel foretatt hulltaking, men da i et område som normalt ikke utsettes for bruksvann (dusjvann) og da fra vegg i entre og mot innredningen, uten at det ble påvist unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår med parkett på gulv, malte vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt himling. Laminert kjøkkeninnredning med glatte/finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og vaskekum med beslag m/1-greps blandebatteri med avstengningskran for oppvaskmaskin. Videre er det integrert komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketopp.

Årstall: 2009

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har rør i rør system, hvor rørfordelingskapet ble påvist i bod. Utkast fra overløp er plassert ned mot gulvet på baderommet .

Årstall: 2009

TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast tilsluttet felles rørstamme.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten med bad/vaskerommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon, hvor aggregatet ble påvist i boden. Det tillegges at kapasitet på ventilasjonsanlegget ikke er vurdert. Videre nevnes det for å få optimal funksjon av anlegget så er det viktig at filter i aggregatet skiftes iht til beskrivelse og at filter i avtrekkshette rengjøres regelmessig

TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann og oppvarming via radiatorovner i de respektive rom. Anlegget er forøvrig ikke videre vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringskapet ble påvist i boden med automatsikringer med vippebrytere.

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.
   Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Anlegget er fra byggeår og ingen arbeider er utført i selgers bo-tid

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

   Ingen arbeider er utført i selgers bo-tid

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
   Nei

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?
    Ja

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?
    Nei



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 branntekniske 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 er sprinklet og har brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av sameiet. 6 kg. brannslukkningsapparat ble påvist.

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

Nedre Bakklandet 56 , 7014 TRONDHEIM
Gnr 409 - Bnr 87
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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

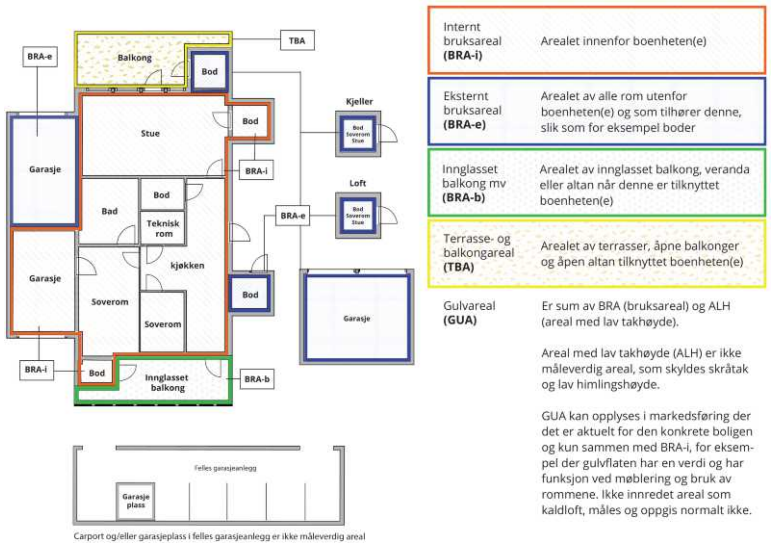
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	34	5		39	8
SUM	**34**	**5**			**8**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken/stue, Teknisk rom/bod		

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer bod å¨5 m2 i felles kjeller/P-kjeller samt biloppstillingsplass

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	32	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Øystein Årøyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	409	87		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Bakklandet 56

Hjemmelshaver
Bjerck Marit Bjørnsen, Årøen Øystein

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	28.02.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler	Fremvist		Nei
Plantegninger	28.02.2025	Medfølgende planskisser er utarbeidet for å vise dagens planløsning og bruk av rom og kan derfor avvike fra byggemeldte/godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2025		Fremvist		Nei
Eier	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

bankID SIGNERT 04.03.2025 Årøen, Øystein

bankID SIGNERT 04.03.2025 Bjerck, Marit Bjørnsen

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øystein Årøen

Marit Bjørnsen Bjerck

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Bakklandet 56
7014 Trondheim

5001-409/87/0/12

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Skjeggkre i noen boder i kjeller.Utbedrett og fjernet av skadedyr firma

Dette var tilbake i høsten 2021. Det var en forsikringssak. Det ble oppdaget 1. (ett!) skjeggkre i bodgang. Det ble da gjennomført full utrydding i bodganger og leiligheter og det har siden ikke blitt rapportert om skjeggkre i sameiet. Det var Nokas som utførte selve arbeidet på vegne av Gjensidige.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Nokas
   Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse av feil /skade

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Metertech
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte fjernvarme måler.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

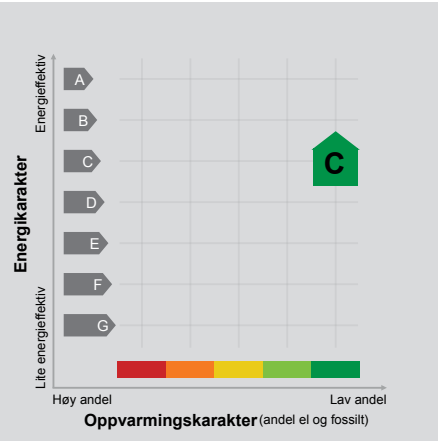
31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Bakklandet 56
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21093548
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-88465
Dato	06.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1392/10

Siv.ark. Odd Thommesen
Postboks 2647 Sentrum

N-7415 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	07/26635 oppgis ved alle henvendelser		04.05.2010

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, ferdigattest for nye boliger samt næringsareal, bygg A, B og C

Byggested:	**Nedre Bakklandet 56 og 58 B**	Gnr./Bnr.: **409/87**
Ansvarlig søker:	**Siv.ark. Odd Thommesen**	
Tiltakshaver:	**Nedre Bakklandet AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boliger og næringsareal**	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.02.10. Anmodningen er komplettert 04.05.10.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2478/07, FBR IP 2584/07, FBR IP 2669/07, FBR IP 3007/07, FBR IP 3173/07, FBR IP 3173/07 og FBR IGT 426/08, FBR ETT 655/08, FBR 3126/09 og FBR ETT 128/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate14

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

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

74601/10

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/26635	04.05.2010

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nedre Bakklandet AS, Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM

74601/10

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Siv.ark. Odd Thommesen
Postboks 2647 Sentrum
N-7415 TRONDHEIM

MOTTATT KLAGE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
	07/26635 oppgis ved alle henvendelser	Odd Thommesen	28.06.2010

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, melding om mottatt klage på ferdigattest

Byggested: **Nedre Bakklandet 56 og 58 B** Gnr./Bnr.: **409/87**
Ansvarlig søker: **Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver: **Nedre Bakklandet AS**

Viser til vedtak i delegasjonssak nr. FBR FER 1392/10, datert 04.05.2010.

De underrettes herved om at ovennevnte vedtak er påklaget av Sameiet Nedre Bakklandet 56 v/leder Tore Landmark. Kopi av klagen følger vedlagt. De har anledning til å uttale Dem innen **2 uker**.

Dersom vilkårene for å behandle klagen foreligger, vil klagen bli vurdert av kommunen. Vi gjør oppmerksom på at det i byggesaken ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon.
Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse. Ved klage på "rene byggesaker", dvs. saker som ikke er avhengig av avklaring i forhold til plan, beregnes klagen oversendt fylkesmannen innen **6 uker**. I saker som krever dispensasjon fra plan, antas klagen oversendt fylkesmannen innen **5 måneder**.

Selv om vedtaket er påklaget kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Byggesakskontoret gjør imidlertid oppmerksom på at eventuelle arbeider som utføres før endelig avgjørelse foreligger, utføres på egen risiko. Byggesakskontoret anbefaler derfor at arbeidene ikke igangsettes før endelig avgjørelse foreligger.
Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til byggesakskontoret som kan treffes på telefon 72542500. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret 07/26635.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Marianne Pedersen
saksbehandler

Vedlegg: Kopi av klage

Kopi m/vedlegg: Nedre Bakklandet AS, Postboks 2643, 7414 Trondheim

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/

117423/10

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Sameiet Nedre Bakklandet 56 v/leder Tore
Landmark
Nedre Bakklandet 58 B
N-7014 TRONDHEIM

MOTTATT KLAGE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
	07/26635 oppgis ved alle henvendelser		28.06.2010

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, mottatt klage på vedtak om ferdigattest

Byggested: **Nedre Bakklandet 56 og 58 B** Gnr./Bnr.: **409/87**
Ansvarlig søker: **Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver: **Nedre Bakklandet AS**

Byggesakskontoret bekrefter herved at deres klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR FER 1392/10, datert 04.05.2010, er mottatt byggesakskontoret 09.06.2010.

Dersom vilkårene for å behandle klagen foreligger, vil klagen bli vurdert av kommunen. Vi gjør oppmerksom på at det i byggesaken ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon.

Hvis kommunen ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse. Ved klage på "rene byggesaker", dvs. saker som ikke er avhengig av avklaring i forhold til plan, beregnes klagen oversendt fylkesmannen innen **6 uker**. I saker som krever dispensasjon fra plan, antas klagen oversendt fylkesmannen innen **5 måneder**.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at klagen vil bli oversendt øvrige parter for uttalelse.
Eventuelle uttalelser fra øvrige parter vil bli oversendt klager til orientering.
Selv om vedtaket er påklaget kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Byggesakskontoret gjør imidlertid oppmerksom på at eventuelle arbeider som utføres før endelig avgjørelse foreligger, utføres på egen risiko.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom at De har rett til å få se dokumentene i saken. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.
Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til byggesakskontoret som kan treffes på telefon 72542500. Det er viktig at De ved alle henvendelser oppgir saksnummeret 07/26635.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Marianne Pedersen
saksbehandler

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/

117421/10

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

0 0 P 0 P / 32425 Geomatikk
07/26635-131 H1 Nedre Bakklandet

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Kari L. Bjørsnøs **Juridisk enhet**	**73 19 91 54**	**22.02.2011** Deres dato **29.11.2010**	**2010/9530-423.1** Deres ref. **07/26635**

Trondheim kommune - Byggesakskontoret
Postboks 2300, Sluppen
7004 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbehandler | Kopi til
24 FEB. 2011
Saksnr 07/26635 | Dok.nr. 131 | Løpenr. 40266/11
Videres til | Arkivkode L42 218

Klage over utstedt ferdigattest – sykkelparkering - Nedre Bakklandet 56 - 58 B - Trondheim 409/87

Saken reiser spørsmål om krav til sykkelparkering er oppfylt for nye leiligheter i Nedre Bakklandet 56 og 58 B. Kommunen synes å ha lagt til grunn at reguleringsplanens krav til sykkelparkering er oppfylt. Fylkesmannen konkluderer med at sykkelparkering i sportsboder ikke kan godkjennes, da atkomsten til bodene er for vanskelig til bruk i det daglige. Igangsettings-tillatelsen der slik sykkelparkering ble godkjent omgjøres delvis, ved at det gis avslag på søknad om godkjenning av sykkelparkering i sportsboder. Innvilget ferdigattest oppheves med grunnlag i at deler av igangsettingstillatelsen er omgjort til et avslag, at sykkelparkering i fellesarealer ikke er tilstrekkelig avmerket, samt at teknisk rom i parkeringskjeller er oppført i strid med gitte tillatelser. Fylkesmannen anmoder kommunen om å innvilge midlertidig brukstillatelse inntil manglene er rettet.

Det vises til kommunens oversendelse 29. november 2010.

Saksgang
Byggesakskontoret i Trondheim kommune ga 4. mai 2010, delegasjonssak FBR FER 1392/10, ferdigattest for nye boliger samt næringsareal, bygg A, B og C i Nedre Bakklandet 56 og 58 B, eiendommen gnr. 409 bnr. 87. Vedtaket om ferdigattest ble påklaget av Sameiet Nedre Bakklandet 56 ved leder Tore Landmark 9. juni 2010. Byggesakskontoret vurderte klagen 29. november 2010, men fant ikke grunn til å ta den til følge. Saken ble derfor oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for klagebehandling.

Som ledd i Fylkesmannens klagebehandling ble det avholdt befaring på eiendommen 27. januar 2010. Ved befaringen møtte Tore Landmark for sameiet, to representanter fra kommunen, representanter for utbygger og ansvarlig søker, samt to representanter fra Fylkesmannen.
Etter befaring kom det inn ytterligere merknader fra Tore Landmark for sameiet. Disse ble oversendt i epost datert 17 feb 2011.

Klagen
I klagen vises det til at sameiet i brev til kommunen har påpekt at utbygger ikke oppfyller reguleringsplanens krav til sykkelparkering, og at kommunen ikke har besvart dette. Etter klagers vurdering er det bare etablert areal for 40 plasser.

	Embetsledelse og administrasjonsstab	Kommunal- og beredskapsavdeling	Oppvekst- og utdanningsavdeling	Sosial- og helseavdeling	Landbruk og bygdeutvikling	Miljøvern-avdeling
Telefon	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00	73 19 90 00
Telefaks	73 19 91 01	73 19 91 01	73 19 93 51	73 19 93 01	73 19 91 01	73 19 91 01

E-post: postmottak@fmst.no Internett: www.fylkesmannen.no/st Organisasjonsnummer: 974764350

Siden deres henvendelse ikke er besvart har klager heller ikke fått mulighet til å komme med innspill til behandlingen. Klager mener det er viktig å gripe tak i slike brudd på reguleringsplanen. Det vises til at det er viktig å legge forholdene til rette for økt bruk av sykkel, spesielt i områder som ikke er særlig tilrettelagt for biler, som Nedre Bakklandet.

Fylkesmannen bemerker:
Klage på ferdigattesten er fremmet innen klagefristen og av noen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29. Klageadgangen for et vedtak om utstedelse av ferdigattest er imidlertid begrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Fylkesmannens kompetanse
Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. § 1-9. Departementets myndighet er i brev av 28. september 2009 delegert til Fylkesmannen. Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønnet skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Planstatus
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist som eksisterende bybebyggelse. Eiendommen omfattes av reguleringsplan R157c, Nedre Bakklandet 56 m.fl. Gnr. 409 bnr. 87 mfl., vedtatt 24. mai 2007. I planen er eiendommen regulert til kombinerte formål, bolig/forretning/kontor.

Krav til sykkelparkering
Antall plasser
Reguleringsplanens bestemmelse om sykkelparkering lyder:

> "Sykkelparkering skal anordnes, 1,5 sykkelplass per leilighet. Areal til sykkelparkering skal ikke taes fra grøntareal."

Det er etter det Fylkesmannen har fått opplyst 73 leiligheter, slik at det kreves 110 sykkelplasser for å oppfylle kravet til antall plasser. Ved vurderingen av om kravet er oppfylt tar Fylkesmannen utgangspunkt i tegninger vedlagt søknaden om rammetillatelse samt redegjørelsen gitt av ansvarlig søker i søknad om igangsettingstillatelse av 27. juni 2008.

I forbindelse med klagebehandlingen hos Fylkesmannen har ansvarlig søker sendt inn nye tegninger som til dels avviker fra tidligere innsendte tegninger. Fylkesmannen finner ikke å kunne legge vekt på de nye tegningene. Ved befaringen kunne vi for øvrig ikke se at noen av plassene som er inntegnet på de nye tegningene faktisk er opparbeidet eller i bruk.

På tegningene vedlagt rammesøknaden er det vist 43 plasser for sykkelparkering i kjeller, 10 sykkelplasser i inngangspartiet til felt C og 20 plasser utendørs. I søknaden om igangsettingstillatelse for utomhusanlegg av 27. juni 2008 skriver ansvarlig søker:

> "Vedr. sykkelparkering. I hht. reguleringsbestemmelsene skal det anordnes 1,5 sykkelplass pr. leilighet. Kravet er oppfylt slik:
>
> | | |
> |---|---|
> | Sportsboder: | 73 pl. (1 pl. pr. sportsbod) |
> | Felles innendørs i kjeller: | 32 pl. |
> | Felles innendørs i 1. etg.: | 11 pl. |
> | Felles utendørs (jfr. utomhusplan): | 26 pl. |
> | Sum: | 142 pl., dvs. 1,94 pl. pr. leilighet" |

Der det er avvik legger Fylkesmannen til grunn tallene som framgår av søknaden om igangsettingstillatelse. De 26 plassene utendørs kan ikke regnes med ved vurderingen av om reguleringsbestemmelsens krav er oppfylt, da de ligger i areal regulert til felles grøntanlegg. Selv om disse 26 plassene ikke regnes med er det en overdekning på 6 plasser i forhold til antallet som kreves etter reguleringsplanen. Problemstillingen blir etter dette om de plasser ansvarlig søker har vist til har god nok kvalitet.

Atkomst til plassene
I kommunens veileder om krav til parkering i kommuneplanens arealdel heter det på side 10 blant annet:

> "Sykkelparkering kan anlegges ulike steder, for eksempel i kjeller, på terreng i sportsbod eller i fellesbod. Sykkelplasser bør ha stativ slik at sykkelen kan låses fast. Det skal være lett atkomst til sykkelparkeringen slik at sykkelen blir enkel å bruke i hverdagen. Atkomsten bør være bred nok og uten trapper. (...) Bebyggelsens eget behov for sykkelparkering skal normalt ikke henvises til offentlig gate. Statens vegvesens håndbok 233, Sykkelhåndboka, (se internett) viser anbefalte sykkelparkeringsnormer som avviker noe fra Trondheim kommunes minimumsnorm. Sykkelhåndboka viser også utforming og dimensjonering av sykkelparkeringsplassene."

Fylkesmannen legger til grunn at retningslinjene i veilederen vil være relevant ved tolkningen av reguleringsplanens krav til sykkelparkering.

Slik Fylkesmannen tolker reguleringsbestemmelsen om sykkelparkering, er det ikke bare et krav at det må avsettes areal til 1,5 sykkelplass per leilighet, men at det må være lett atkomst til plassene slik at sykkelen blir enkel å bruke i hverdagen, jf. kommunens veileder.

Sameiet Nedre Bakklandet 56 har i klagen og i tidligere brev anført at det ikke er i samsvar med reguleringsbestemmelsens intensjon at bod brukes til parkering av sykkel. I tillegg anføres at bodene er vanskelig tilgjengelige på grunn av parkering av biler foran noen av bodene og fordi en må passere flere dører i smale ganger for å få tilgang til de resterende bodene. Sameiet anfører at tilgjengeligheten til parkeringsplasser vist i inngangsparti ved hus C er dårlig, da atkomst er via låst dør med dørpumpe og trapp, samt at sykkelparkering der delvis vil blokkere adgang til postkassestativ. Klager mener også at det er færre plasser i kjelleren enn det ansvarlig søker har vist til, da det bør være en bredde på 0,7 og ikke 0,5 m per sykkelplass. Det vises også til at utbygger ikke har tilrettelagt noen av sykkelparkeringsplassene med sykkelstativ.

Av sportsbodene i kjeller er 30 plassert i bakkant av parkeringsplasser for bil. Det framgår av plantegning for kjeller vedlagt søknaden om rammetillatelse at biloppstillingsplassene er tegnet opp helt inntil bodene. Det ble under befaringen bekreftet at den faktiske opptegningen av plassene er i samsvar med plantegningen. En slik løsning vil gjøre det vanskelig å få ut sykkel fra boden dersom det står biler parkert på plassene, særlig på grunn av at plassen som er avsatt til hver bil er smal og at det er søyler mellom bilplassene. Etter Fylkesmannens vurdering er atkomsten til disse sportsbodene så vanskelig at de ikke kan godkjennes som sykkelparkeringsplass.

De 43 øvrige sportsbodene i kjeller er plassert i trange ganger som man må passere én, eventuelt to dører for å komme til. Fylkesmannen er etter en samlet vurdering kommet til at den smale atkomsten og det at man må passere flere dører for å få sykkel ut eller inn gjør at heller ikke disse bodene kan anses egnet til sykkelparkering i det daglige. Vi er etter dette kommet til at ingen av sportsbodene tilfredsstiller reguleringsplanens krav til sykkelparkeringsplass.

Slik Fylkesmannen vurderer det er heller ikke sykkelparkering i inngangspartiet til felt C optimal, da atkomsten er via en trapp. Siden trappetrinnene er få og relativt lave, og det bare er én dør man må forsere, er Fylkesmannen likevel kommet til at denne atkomsten må anses å tilfredsstille kravet til sykkelparkering.

Opparbeiding av sykkelplasser
Det heter i reguleringsbestemmelsen at parkeringsplasser for sykkel skal "anordnes". Fylkesmannen forstår dette som at det kreves at plassene faktisk skal opparbeides. Opparbeiding må være gjennomført før det kan gis ferdigattest etter pbl. av 1985 § 99.

Der sykkelparkering skal foregå i et fellesareal, slik det er tenkt i parkeringskjeller og i inngangspartiet for felt C, må et minstekrav være at arealene som er avsatt til sykkelparkering markeres tydelig. Det aller beste vil være at sykkelplassene har stativ slik at sykler kan låses fast, jf. veilederen til kommuneplanens arealdel om krav til parkering. Fylkesmannen finner imidlertid ikke at reguleringsbestemmelsen kan tolkes slik at det er et absolutt krav av det anordnes sykkelstativ.

Ved befaring kunne ikke Fylkesmannen se at det er avmerket hvor i parkeringskjeller sykkelparkering skal foregå, bortsett fra at det er satt opp et sykkelstativ utenfor teknisk rom midt i kjelleren, for øvrig på en noe annen plassering enn det som framgår av plantegningen vedlagt søknaden om rammetillatelse. Heller ikke i inngangspartiet til felt C er det klart avmerket at arealet er avsatt til sykkelparkering. Etter vår vurdering vil dessuten plasseringen av postkassestativet som er hengt opp i inngangspartiet gjøre det vanskelig å få plass til 11 sykler der. Dette må flyttes for at disse plassene skal kunne godkjennes.

Klager har som nevnt anført at det bør avsettes 0,7 m til hver sykkelplass, ikke 0,5 m slik utbygger har gjort. Fylkesmannen finner at det må anses tilstrekkelig å dimensjonere sykkelparkering med 0,5 m per sykkelplass, forutsatt at syklene parkeres på skrå istedenfor vinkelrett, jf. rapport om sykkelparkering utarbeidet av utbyggingsavdelingen i Statens vegvesen, nr. 2007/08, side 23.

Under befaringen kunne Fylkesmannen for øvrig registrere at arealet øst for teknisk rom, som i tegningene vedlagt rammetillatelsen er avsatt til seks sykkelplasser, er bygd inn som en del av teknisk rom. Arealet kan derfor ikke brukes til sykkelparkering som forutsatt. Disse endringene er etter det Fylkesmannen forstår ikke meldt eller omsøkt til kommunen.

Rettsvirkning av manglende oppfyllelse av krav til sykkelparkering
Igangsettingstillatelse ble gitt 10. februar 2009, uten at det ble sagt noe nærmere om krav til sykkelparkering i vedtaket. Kommunen må gjennom innvilgelsen av søknaden om igangsettingstillatelse av 27. juni 2008 anses å ha godkjent sportsbodene i kjeller som sykkelparkering. Fylkesmannen er som tidligere nevnt kommet til at sportsbodene ikke tilfredsstiller reguleringsplanens krav til sykkelparkering. Det foreligger derved en rettsanvendelsesfeil ved kommunens igangsettingstillatelse av 10. februar 2009.
Fristen for å klage på igangsettingstillatelsen er utløpt for lengst. Fylkesmannen finner imidlertid grunn til av eget tiltak å omgjøre den delen av igangsettingstillatelsen som innebærer godkjenning av sportsbodene til sykkelparkering, da denne delen av vedtaket må anses ugyldig. Omgjøringen innebærer at det gis avslag på søknad om godkjenning av sportsbodene til sykkelparkering. Rettslig grunnlag for omgjøring av ugyldige vedtak er fvl. § 35 andre ledd, jf. første ledd bokstav c. Det løper ingen tidsfrist for slik omgjøring.

Ferdigattest skal gis der tiltaket er utført i samsvar med tillatelser og gjeldende bestemmelser, jf. pbl. av 1985 § 99. Omgjøringen av igangsettingstillatelsen som innebærer at det gis avslag på søknad om godkjenning av sportsbodene til sykkelparkering medfører at grunnlaget for ferdigattest faller bort. Videre gir det grunnlag for å oppheve ferdigattesten at sykkelparkering som skal foregå i fellesarealer ikke er tilstrekkelig avmerket slik reguleringsplanen krever, samt at teknisk rom i parkeringskjeller er oppført i strid med gitte tillatelser.

Selv om ferdigattesten oppheves mener Fylkesmannen det er grunnlag for å gi midlertidig brukstillatelse, da manglene må anses av mindre vesentlig betydning i forhold til tiltaket i sin helhet. Fylkesmannen ber kommunen utstede midlertidig brukstillatelse med rimelig frist til å rette opp nevnte mangler.

For at manglene skal anses rettet må det sendes inn ny søknad med tegninger som viser tilstrekkelig antall plasser for sykkelparkering med tilfredsstillende atkomst. Videre må det sendes inn endringssøknad for teknisk rom i parkeringskjeller som er oppført i strid med tidligere innsendte tegninger. Plasser for sykkelplassering må også anordnes fysisk, slik at det framgår tydelig at arealet er avsatt til sykkelparkering. Ferdigattest kan utferdiges når manglene er rettet.

Kommunens saksbehandling
Fylkesmannen finner avslutningsvis grunn til å komme med noen bemerkninger til kommunens behandling av saken og forholdet til de ansvarlige.

I utgangspunktet er det ansvarlig søker som har hovedansvaret for at de løsninger som velges oppfyller myndighetskrav gitt i loven, forskrift og regulingsplan. Ansvarlig prosjekterende, utførende har også konkret angitt ansvar. Gjennom kontroll skal det klargjøres at tiltaket er utført i henhold til den godkjenning som er gitt fra kommunen. I denne saken er det i ettertid konstatert et avvik mellom det som er godkjent og det som er utført og en del

tiltak er ikke etablert gjennomfør iht tegninger. Fra de ansvarliges side har en i denne saken etter Fylkemannens syn hatt for lite fokus på myndighetskravene om etablering av gode løsninger for sykkelparkering.

Det framgår av kommuneplanens arealdel at Trondheim kommune har som mål å begrense biltrafikkøkningen i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikanter. Reguleringsplanens krav om sykkelparkering er et av flere virkemidler for å oppnå dette målet.

For å nå målet om begrensning i biltrafikkøkning mener Fylkesmannen det er viktig at kommunen ved byggesaksbehandlingen påser at det avsettes tilstrekkelig med parkeringsplasser for sykkel i samsvar med reguleringsplanens krav. For utbyggere vil det kunne være fristende å prioritere behovet for biloppstillingsplasser framfor å sikre gode løsninger for sykkelparkering, da omsettelige biloppstillingsplasser gjerne kan gi gode inntekter. Løsningene utbygger har valgt i denne saken bærer etter Fylkesmannens syn noe preg av dette.

Byggesakskontoret ble i brev fra klager 15. april 2009 anmodet om å vurdere hvorvidt utbyggers løsning med hensyn til sykkelparkering er i samsvar med reguleringsplanens krav. Fylkesmannen kan ikke se at byggesakskontoret har besvart denne henvendelsen, men det framgår av den forberedende klagebehandlingen at kommunen ba ansvarlig søker redegjøre for sykkelparkeringen. Redegjørelsen av 15. desember 2009 er i samsvar med redegjørelse gitt i søknaden om igangsettingstillatelse av 27. juni 2008, bortsett fra at de 26 plassene utendørs ikke lenger er regnet med.

Det framkommer heller ikke av kommunens forberedende behandling av klagen på ferdigattesten noen nærmere vurderinger av om løsningene for sykkelparkering som framgår av byggesøknadene oppfyller kravet i reguleringsplanen. Det vises bare til at det framgår av sakens dokumenter at byggesakskontoret har påsett av ansvarlig søker har forholdt seg til det regelverk bygningsmyndigheten er satt til å håndheve, samt at ansvarlig søker i sin redegjørelse av 15. desember 2009 henviser til at reguleringsplanens bestemmelser er innfridd i forhold til sykkelparkeringskravet.

Kommunen synes slik Fylkesmannen vurderer det i stor grad å ha overlatt til utbygger å bestemme hva som skal til for å tilfredsstille kravet til sykkelparkering. Kommunen som bygningsmyndighet plikter imidlertid å ta stilling til om utbyggers løsning er tilfredsstillende og i samsvar med kravet til sykkelparkering i reguleringsplanen. Dette gjelder særlig her, da kommunen av sameiet er anmodet om å vurdere om løsningen er i samsvar med reguleringsplanen og eventuelt å gjøre nødvendige tiltak overfor utbygger om så ikke er tilfelle. Fylkesmannen ber kommunen om å være oppmerksom på dette i lignende saker i framtida.

Konklusjon

Fylkesmannen er etter dette kommet til at det er grunnlag for delvis å omgjøre Trondheim kommunes igangsettingstillatelse av 10. februar 2009, slik at det gis avslag på søknad om godkjenning av sportsboder til sykkelparkering på grunn av manglende tilgjengelighet. Det bemerkes at der manglende tilgjengelighet til sportsboder skyldes parkerte biler, så kan dette i noen tilfeller løses gjennom

forskyvning av parkeringsplasser lengre vekk fra boddører og etablering av "adkomsttraseer" mellom bilene. Dette kan tenkes gjort ved merking eller etablering av fysiske hinder.

Fylkesmannen finner videre at ferdigattest av 4. mai 2010 må oppheves, da deler av igangsettingstillatelsen er omgjort til et avslag, sykkelparkering i fellesarealer ikke er tilstrekkelig avmerket i samsvar med reguleringsplanens krav, samt at teknisk rom i parkeringskjeller er oppført i strid med gitte tillatelser. Fylkesmannen anmoder kommunen om å innvilge midlertidig brukstillatelse inntil manglene er rettet.

I medhold av pbl. §1-9 og delegering fra departementet fattes følgende

vedtak:

Igangsettingstillatelse av 10. februar 2009, delegasjonssak FBR IGT 180/09 omgjøres delvis, slik at det gis avslag på søknad om godkjenning av sykkelparkering i sportsboder slik de fremgår av tegningsgrunnlaget.

Ferdigattest av 4. mai 2010, delegasjonssak FBR FER 1392/10, oppheves.

Saken sendes tilbake til kommunen for oppfølging.

Klagen har etter dette ført fram.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Brit Skjelbred (e.f.)
direktør

Trond Flydal
fagsjef

Kopi:

Sameiet Nedre Bakklandet 56 v/leder Tore Landmark	Nedre Bakklandet 58 B	7014	TRONDHEIM
Sivilarkitekt Odd Thommesen	Postboks 2647 Sentrum	7415	TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MID 2500/11

Siv.ark. Odd Thommesen
Postboks 2647 Sentrum

N-7415 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	11/27807 Tidligere ref: 07/26635 oppgis ved alle henvendelser		08.06.2011

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, midlertidig brukstillatelse for nye boliger

Byggested: **Nedre Bakklandet 56 og 58 B** Gnr./Bnr.: **409/87**
Ansvarlig søker: **Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver: **Nedre Bakklandet AS**

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

Bakgrunn
Tore Landmark påklaget på vegne av sameiet Nedre Bakklandet 56 vedtak i delegasjonssak nr: FBR FER 1392/10, hvor kommunen hadde gitt ferdigattest for nye boliger, samt næringsareal ved Nedre Bakklandet 56 og 58 B. Midlertidig brukstillatelse for tiltaket ble gitt 04.02.10. Klagen kom på bakgrunn av at Sameiet Nedre Bakklandet 56 anførte manglende oppfølgning av reguleringsplanen i forhold til sykkelparkering.

Saken ble oversendt Fylkesmannen i Sør- Trøndelag for videre behandling. Fylkesmannen fant imidlertid å oppheve den gitte ferdigattesten, samt delvis å omgjøre igangsettingstillatelsen i vedtak av 22.02.11.

Fylkesmannens kompetanse til ovennevnte fremgår av forvaltningsloven § 34, 4. ledd som lyder: *" Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling."*

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag skriver i sitt vedtak at: "Saken reiser spørsmål om krav til sykkelparkering er oppfylt for nye leiligheter i Nedre Bakklandet 56 og 58B. Kommunen synes å ha lagt til grunn at reguleringsplanens krav til sykkelparkering er oppfylt. Fylkesmannen konkluderer med at sykkelparkering i sportsboder ikke kan godkjennes, da adkomsten til bodene er for vanskelig til bruk i det daglige. Igangsettingstillatelsen der slik sykkelparkering ble godkjent omgjøres delvis, ved at det gis avslag på søknad om godkjenning av sykkelparkering i sportsboder. Innvilget ferdigattest oppheves med grunnlag i at deler av igangsettingstillatelsen er omgjort til et avslag, at sykkelparkering i fellesarealer ikke er tilstrekkelig avmerket, samt at tekniske rom i parkeringskjeller er oppført i strid med gitte tillatelser. Fylkesmannen anmoder kommunen om å

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/

innvilge midlertidig brukstillatelse inntil manglene er rettet."

På grunn av ovennevnte er ferdigattest av 04.05. 2010 opphevet, og igangsettingstillatelsen av 10.02.2009 delvis omgjort.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 kan midlertidig brukstillatelse utstedes når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig.

Følgende gjenstår:
- Dokumentasjon som viser at krav til sykkelparkering er oppfylt, i samsvar med gjeldende plan.

På bakgrunn av tidligere innsendt dokumentasjon finner byggesakskontoret det ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Det bes om at overnevnte dokumentasjon vedrørende sykkelparkering innsendes snarest og senest innen 08.08.2011.

VEDTAK:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Gjenstående dokumentasjon vedrørende sykkelparkering skal være innsendt innen 08.08.2011.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at dersom gjenstående arbeid ikke er utført innen ovennevnte frist, kan dette få konsekvenser for ansvarlig aktørers ansvarsrett i fremtidige saker.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Sameiet Nedre Bakklandet 56 v/ Tore Landmark, 7414 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/27807	08.06.2011

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 FER 2653/15

Arkitektkontoret Thommesen AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	11/27807 oppgis ved alle henvendelser		18.08.2015

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, ferdigattest

Byggested: **Nedre Bakklandet 56 og 58 B** Gnr./Bnr.: **409/87**
Ansvarlig søker: **Arkitektkontoret Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Nedre Bakklandet 56 v/Kristin Grimstad**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.04.15.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2478/07, FBR IP 2584/07, FBR IP 2669/07, FBR IP 3007/07, FBR IP 3173/07, FBR IP 3173/07 og FBR IGT 426/08, FBR ETT 655/08, FBR 3126/09, FBR ETT 128/10, FBR IGT 3133/14 og FBR DSP 3139/14.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sameiet Nedre Bakklandet 56 v/ Kristin Grimstad, Nordmyrvegen 125, 7089 HEIMDAL

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

NEDRE BAKKLANDET 56

Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 247 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkegata	Totalt 12 ulike linjer	2 min, 0.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min, 0.9 km
St. Olavs gate	Linje 9	17 min, 1.2 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	275 elever, 18 klasser	8 min, 0.6 km
Trondheim International School (1-10 kl.)	207 elever, 12 klasser	9 min, 0.7 km
Birralee International School Trondheim...	278 elever, 23 klasser	16 min, 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	560 elever, 38 klasser	11 min, 0.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	559 elever, 27 klasser	9 min, 2.6 km
Bybroen videregående skole	210 elever	8 min, 0.6 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	11 min, 0.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

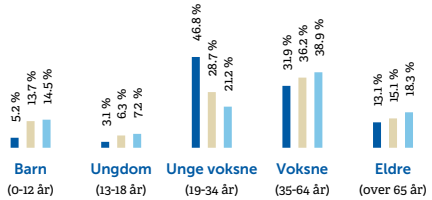
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Bakklandet/Møllenbe...	2 163	1 544
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år)	61 barn	5 min, 0.4 km
Småbergan barnehage (1-5 år)	29 barn	9 min, 0.7 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	58 barn	11 min, 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bakklandet	0 km
Post i butikk	
Bunnpris Bakklandet	0.1 km
Søndagsåpent	

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Buss
3. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

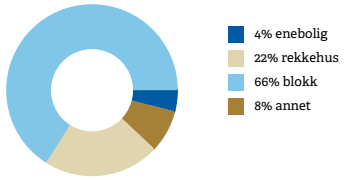
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 75/100

SPORT

Bispehaugen skole -gymsal	Aktivitetshall	8 min, 0.6 km
Rosenborg idrettsplass	Ballspill, fotball	12 min, 0.9 km
Fresh Fitness Trondheim sentrum		6 min
TrenHer Fjordgata		8 min

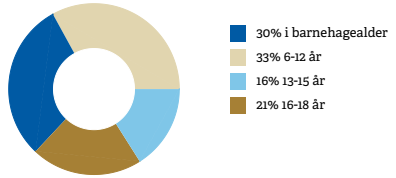
BOLIGMASSE



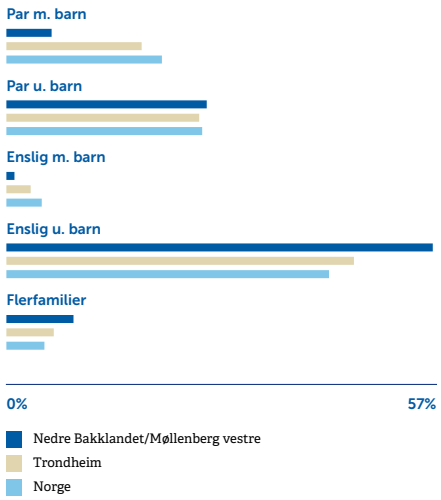
VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Solsiden	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



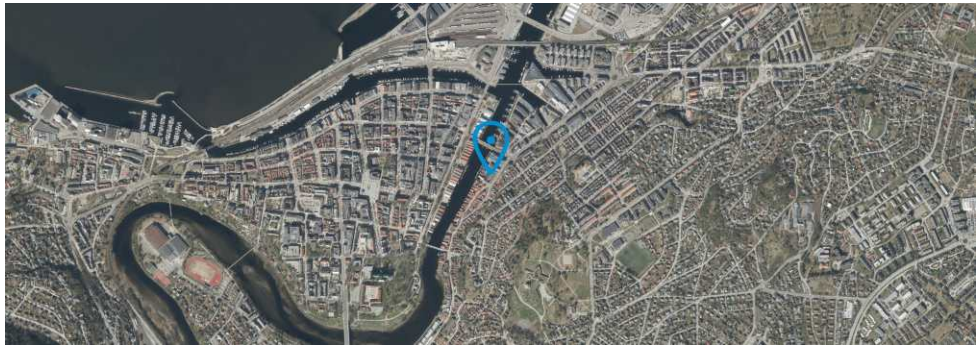
FAMILIESAMMENSETNING

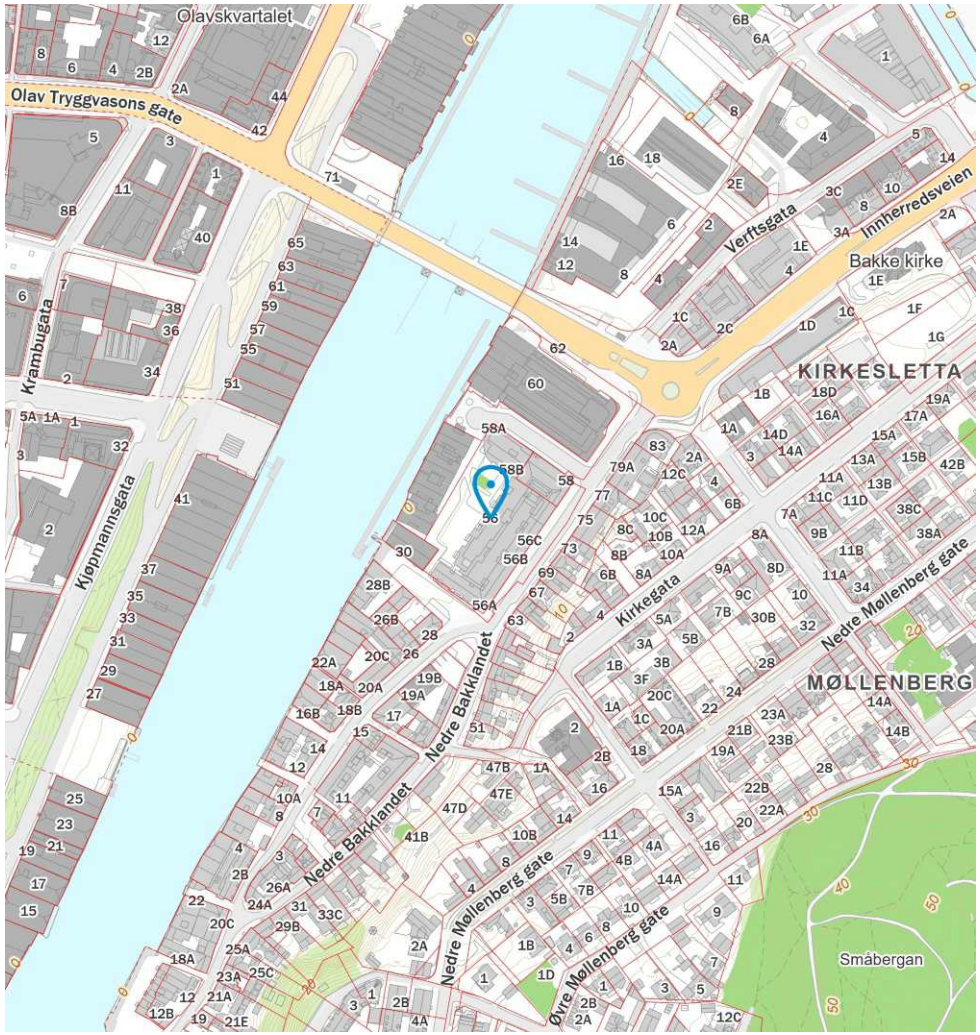


SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

(org.nr. 993 934 054)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.02.2009

Sist endret i årsmøte 11. april 2024

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nedre Bakklandet 56. Sameiet består av 73 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 409, bnr. 87 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Tomten er eiertomt på 3.775 m2.

2. RÅDERETT

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Til hver boligseksjon er oppført en parkeringsplass i parkeringskjeller. Av de fire næringsarealene i sameiet, har kun den største bruksrett til en parkeringsplass. I tillegg disponerer denne og skal ha tilgang til, teknisk rom.

Alle sameiere har bruksrett til parkeringsplass ut fra seksjonsbegjæringens bestemmelser og vil kunne videre disponere denne til fordel for den/dem som vedkommende sameier til parkering. Ut fra gjeldende reguleringsbestemmelser gjelder for tre av de største boligseksjoner at de har ytterligere en eller to parkeringsplasser.

For fire av parkeringsplassene gjelder at de er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Dette gjelder plassene som disponeres av seksjonene 56, 59, 60 og 69. Sameiere og medlemmer av dennes husstand med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger seksjonseiersameiers å bytte parkeringsplass, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret fastsetter rutiner for tildeling og administrer bytter. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sameier har mulighet for tilgang til ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass(er) sameier disponerer via sameiets ladenett. Kostnader ved tilkopling, vedlikehold og bruk av ladepunkt dekkes av den enkelte sameier.

Med bakgrunn i områdets reguleringsplan disponeres to parkeringsplasser av 2 boligseksjoner i Nedre Bakklandet 58C og 10 plasser disponeres av Nygata 28B.

Der en eller flere sameiere er gitt en enerett til bruk av fellesareal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon/er.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser.

For utvendige bygningsmessige endringer utført av sameier etter forutgående skriftlig godkjenning av styret eller årsmøtet, gjelder at vedlikeholdsansvaret for endringene påhviler seksjonseiersameieriere, med mindre styret eller årsmøtet har gjort skriftlig vedtak om noe annet. I tilfelle seksjonseiere har gjennnomført endringer som ikke er godkjent eller misligholder vedlikeholdsansvaret, kan styret pålegge vedkommende å tilbakeføre endringene eller besørge disse utført for seksjonseieres regning. sameier

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE, SAMTYKKE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Utleie av leilighet og/eller garasjeplass kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Ved utleie av garasjeplass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet og utgjør mislighold.

5.FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Dette gjelder ikke kollektiv avtale om kabel-tv/internett som fordeles med et likt beløp pr. boligseksjon (flatt).

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar i lov om eierseksjoner § 32 og 34.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar i lov om eierseksjoner § 33 og 35.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

b) valg av styremedlemmer, evt. varamedlemmer, valgkomite og «Grønn komite»

c) andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning kan bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige. Dette gjelder når tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal sameier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring skal tegnes av den enkelte sameier.

Ved uaktsomhet fra sameier(e) eller beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/egen bruksenhet og som går inn under sameiets forsikring, vil sameier bli viderefakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

19. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

20. MISLIGHOLD

Sameiers (eller de som sameier gir adgangtil sin seksjon eller sameiets fellesareal) brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Ved utleie av seksjon hvor leietaker misligholder vedtektene eller husordensreglene, kan styret ved 3. gangs forseelse kreve at sameier avslutter utleieforholdet. Dersom sameier ikke etterfølger et slikt krav, ansees det som et vesentlig mislighold av vedtektene.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nedre Bakklandet 56

Organisasjonsnummer: 993934054
Møtet ble avholdt 11. april kl. 18:00, Scandic Bakklandet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 1
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Styreleder velges til møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tove Kulseng foreslått. Som protokollvitner ble Tove Kulsengn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Hans Petter Skjærvold ble valgt som vitne til å signere protokollen**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Transaksjon 09222115557516039309 Signert TL, TK, HPS

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap - kommentar: valgkomite består av både Setsaas og Brøndbo

b) Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Disponering av overskudd

Styret ønsker å bygge opp igjen et vedlikeholdsfond. Det tidligere fondet ble disponert til malingsprosjektet for to år siden. I budsjettet for 2023 vedtok styret at 160.000 settes av til vedlikeholdsfond. Vi ønsker at årsmøtet vedtar avsetting til fondet, slik at bruk av fondet også må vedtas av årsmøtet og ikke styret alene.

Forslag til vedtak:
Av årets overskudd, avsettes kr. 160.000 til vedlikeholdsfond.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret var i fjor 150.000. Dette foreslås indeksregulert med årsveksten i konsumprisindeksen, som var 5.5%.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 158.250. Styret bestemmer selv fordelingen internt i styret.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - utleie av garasjeplass

Styret mener det er viktig at vi til en hver tid vet hvem som er beboer i sameiet, enten det er eiere eller leietakere. Derfor ble det i fjor gjort endringer i vedtektene om at utleie skal forhåndsgodkjennes av styret.- Godkjennelse kan kun nektes dersom det er saklige og gode grunner for det.

Når det gjelder utleie av garasjeplass, representerer det en viss fare ved at mange utenforstående får tilgang til sameiets arealer. Noen sameier har innført forbud for utleie av garasjeplasser til eksterne personer. Vi ønsker ikke å innføre det, men ønsker på linje med meldeplikt ved utleie av bolig, å ha oversikt over hvem som leier parkeringsplass i sameiet. Vi foreslår derfor en endring av paragraf 3 hvor endringen er vist i kursiv. Endringen betyr at leietakere av parkeringsplass ikke skal disponere nøkkelbrikke, men kun ha tilgang til garasjeåpner eller OBOS-nøkkel.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE, SAMTYKKE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

Utleie av leilighet **og/eller garasjeplass** kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. **Ved utleie av garasjeplass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller.**

Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtatt

✓ **Vedtatt.**

9. Endring av husordensreglene

Forslag fra Tore Landmark:

For næringsseksjoner, har sameiet ved styret satt krav om at slik virksomhet skal holde stengt mellom kl. 23:00 og 06:00. Dette har f.eks. vært praktisert overfor Bakklandet Pizza og Grill. Det har imidlertid ikke vært nedfelt i vedtekter eller husordensregler. For ordens skyld, foreslås det at dette reflekteres i husordensreglene.

Styrets innstilling
Forslaget er Ikke vurdert av styret fordi det ikke har vært avholdt styremøte etter at forslaget kom inn.

Forslag til vedtak:
Under kapittelet "Bruk av Seksjon" legges det til følgende formulering: "Næringsvirksomhet skal holde stengt mellom kl. 23:00 og 06:00. Styret kan skriftlig gi unntak fra dette dersom virksomheten ikke anses å virke forstyrrende for de andre seksjonene."

✓ **Vedtatt.**

10. Problemer med fjernvarme

Forslag fra Tor-Arne Hegvik. Hva tenker styret må gjøres framover med fjernvarmeanlegget. Det er flere som har problemer med dette.

Forslag til vedtak:
Foreløpig ikke noe forslag

✓ **Vedtatt.**

11. Vedlikehold av garasjekjeller

Forslag fra Stig Bjerkhaug.

Det innføres avgift på parkeringsplasser til innkjøp av ny støvsuger og mulig en vaskemaskin. Parkeringskjeller trenger også en oppfriskning med maling av vegger og mye annet. Vedlikehold av garasjeport bør også gå på denne konto. Denne konto hvis mulig må disponeres av styret.

Styrets innstilling
Styret har vedtatt innkjøp av en manuell kostemaskin som skal benyttes i kjeller i tilleg/i stedet for støvsuger. Det støvsuges i dag 1 time hver uke. Støvsugeren er lite effektiv for grus, derfor blir det kjøpt inn kostemaskin.- Støvsugeren trenger vedlikehold og vil bli erstattet dersom den ikke kan repareres.

Vaskemaskin koster betraktelig mye mer enn en manuell kostmaskin og det vil også være problemer med hvor den kan tømmes.

Når det gjelder vedlikehold av garasje generelt, så mener styret at det bør gå av det normale budsjettet i og med at alle seksjonseiere også har en garasjeplass.

Transaksjon 09222115557516039309 Signert TL, TK, HPS

Styret er enig at det er behov for en viss oppgradering av garasjekjeller

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret vurderer hva som kan gjøres i garasjekjeller innafor årets budsjett og budsjetterer evt. med nødvendig vedlikehold på neste års budsjett.

✓ **Vedtatt. Alle tre forslag ble fattet**

Forslag til vedtak 2:
Oppmaling av nummer og striper

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret undersøker mulighetene for at eksterne garasjebrukere betaler en rettmessig prosendel av det det koster å vedlikeholde garasjen

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Beplanting

Forslag fra Francesfreye Stang-Sturt

Det vil være fint med et par busker til nederst på plenen ved innkjørselen, da det vil skjerme bedre for de som bor i første etasje.

Styrets innstilling
Forslaget overleveres til Grønn komité. Årsmøtet inviteres til å diskutere andre forslag til forbedring av uteareale ne.

Forslag til vedtak:
Forslaget sendes til Grønn komité

✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret for sameiet Nedre Bakklandet 56 2024

Valgkomiteen har bestått av Frode Brøndbo og Ragnhild Setsaas

Styret har i året som er gått bestått av:

- *Tore Landmark - styreleder - ikke på valg nå*
- *Marte Melhus - styremedlem - ikke på valg nå*
- *Per Morten Lundahl - styremedlem - ikke på valg nå*
- *Tove Kulseng - styremedlem - på valg*
- *Marny Bordal Skogtrø - varamedlem - ikke på valg nå*
- *Birger Henriksen - varamedlem - ikke på valg nå*

Som årsmøtet ser, var valgkomiteens arbeid denne gangen relativt enkelt - å foreslå ett medlem til styret.

Transaksjon 09222115557516039309 Signert TL, TK, HPS

At det bare var ett medlem, skyldes tidligere valg, og endring av vedtektene mht til funksjonstid. En konsekvens kan bli at bare ett styremedlem sitter igjen i sameiets styre neste år, når de øvriges funksjonstid tar slutt. Valgkomiteen har derfor tillatt seg å komme med forslag som kan bøte på dette.

For å oppnå at det i framtida blir to på valg og to som ikke er på valg, foreslår valgkomiteen at det velges to nye styremedlemmer i år. Dette er innafor vedtektene, som sier at det skal være fra tre til fem medlemmer i styret. Om ett år kan antallet styremedlemmer igjen reduseres til fire dersom det er ønskelig, i det tre medlemmer da er på valg. Alternativet at noen nå går ut av styret for å få til 2 pluss 2-rytmen, virker ikke hensiktsmessig, og er uansett ikke noe valgkomiteen har mandat til å foreslå.

Ideelt sett burde også varamedlemmene, når de nå er to som velges for to år, ha samme rytme, én på valg og én som fortsetter. Valgkomiteens forslag betyr at dette oppnås. Alle de foreslåtte er forespurt og har sagt seg villig til å stille.

Valgkomiteen foreslår som nye styremedlemmer

Tove Kulseng og Marny Bordal Skogtrø

Dette medfører behov for å velge nytt varamedlem etter Marny Bordal Skogtrø. Valgkomiteen foreslår
Tor-Arne Hegvik

Grønn komite´har bestått av

Wigdis Dypvik, Anette Vaagland, Ragnhild Setsaas

Valgkomiteen foreslår gjenvalg.

Grønn komite legger til at det er åpent for flere medlemmer.

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens forslag om å utvide styret midlertidig med et medlem til.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marny Bordal Skogtrø
Tove Kulseng

Følgende stilte til valg:
Marny Bordal Skogtrø
Tove Kulseng

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor-Arne Hegvik

Følgende stilte til valg:
Tor-Arne Hegvik

Grønn komite (1 år)
Følgende ble valgt:
Wigdis Dypvik
Ragnhild Setsaas
Anette Vaagland

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557516039309 Signert TL, TK, HPS

Wigdis Dypvik
Ragnhild Setsaas
Anette Vaagland

14. Valgkomite

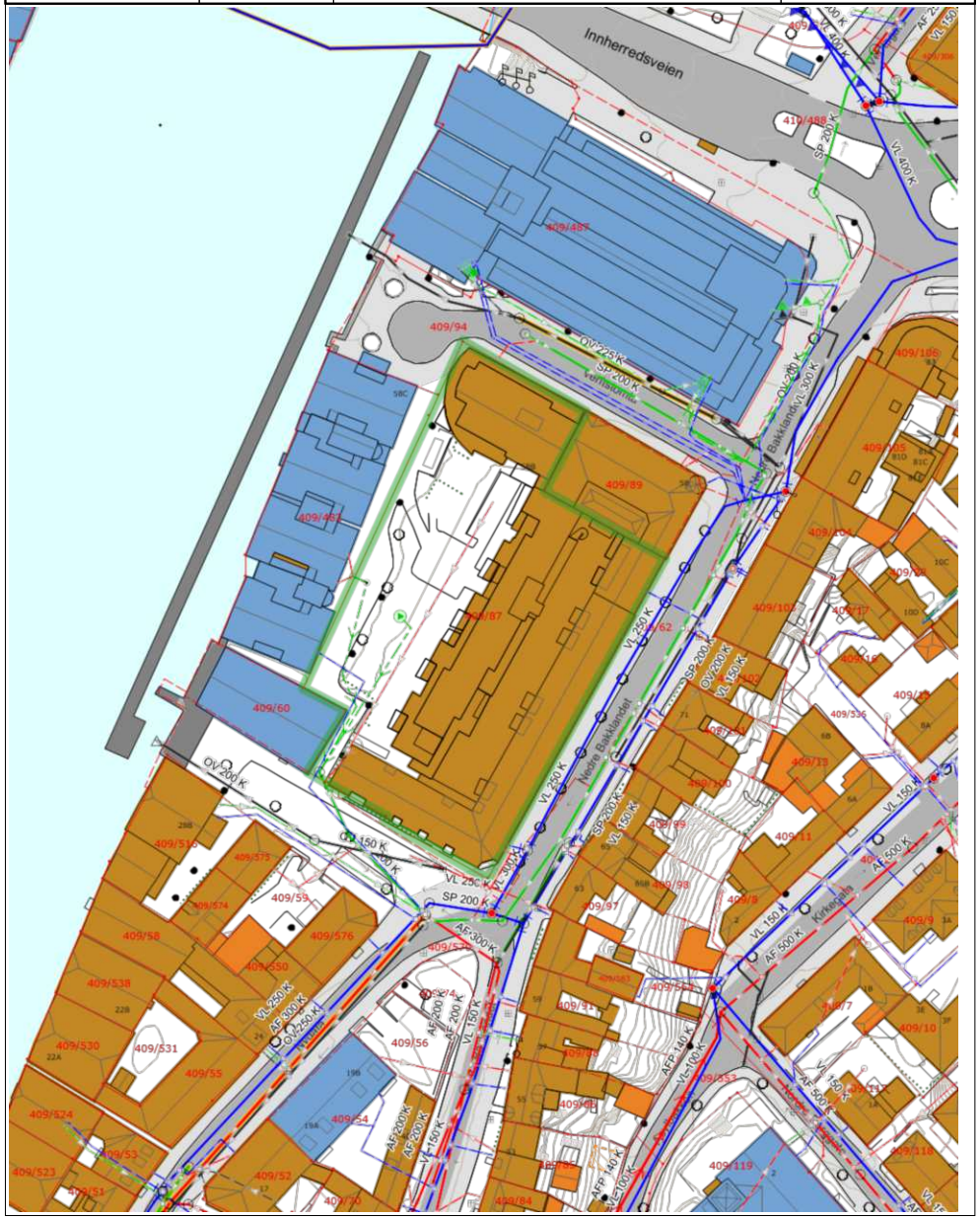
Det skal velges to personer til valgkomité

Styrets innstilling
Styret foreslår gjenvalg

Forslag til vedtak:
Ragnhild Setsaas og Frode Brøndbo velges

Vedtatt.

Trondheim	Basiskart med stikkledninger og tiltak				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 12
	Adresse:	Nedre Bakklandet 56 7014 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

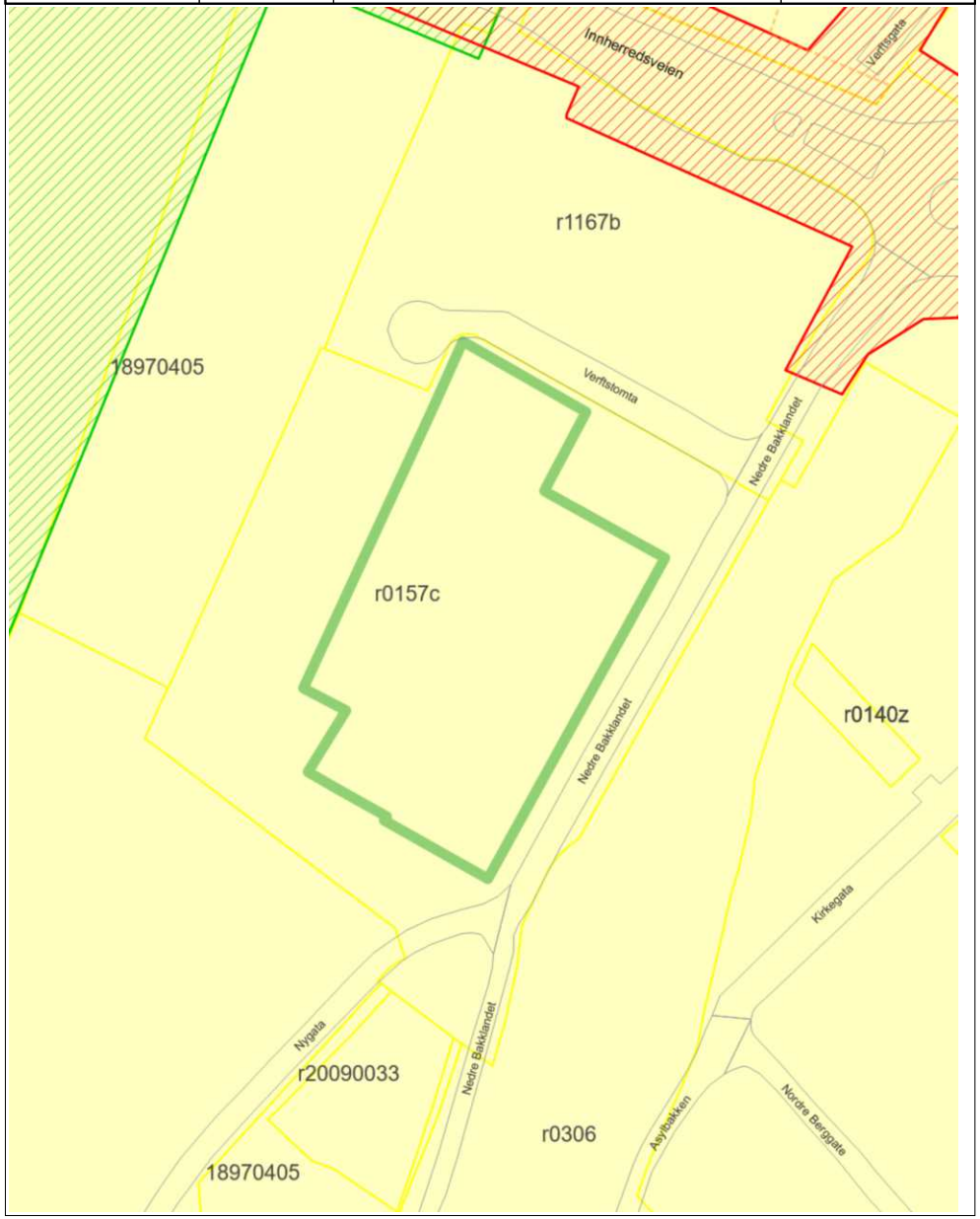
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Brudetalj
- Kai- og bryggekant
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Flytebrygge
- Anleggseiendom
- Havflate
- Hekk
- Teiggrense generert
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Kai og brygge
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Pælebunt
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur
- Veg på bru
- Veg
- Parkdetalj
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Nedre Bakklandet 56 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Sist endret på årsmøte 11. april 2024.

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for de øvrige beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BESKYTTET

Utvendig markise kan monteres i henhold til standard tilsvarende utforming og farge som Sandatex 407/52. Levegg i form av vertikalmarkise kan monteres i henhold til tilsvarende standard. Kassett skal være grå. Maksimal høyde på vertikalmarkise er 140 cm. Alle markiser skal være ensfargede.

BRUK AV SEKSJON

Seksjonen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Næringsvirksomhet skal holde stengt mellom kl. 23:00 og 06:00. Styret kan skriftlig gi unntak fra dette dersom virksomheten ikke anses å virke forstyrrende på de andre seksjonene.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

BESKYTTET

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

BESKYTTET

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Nedre Bakklandet 56 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Hotell
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Kai
- Havneområde i sjø
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Gårdsplass
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Vann- og avløpsanlegg
- Forretning/Kontor

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3133/14

Arkitektkontoret Odd Thommesen AS
Postboks 2647 Sentrum

N-7415 TRONDHEIM

GODKJENNING

- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	14/25622 oppgis ved alle henvendelser		16.12.2014

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, godkjent søknad om endring av tillatelse for kjeller; plassering og størrelse av tekniske rom

Byggested: **Nedre Bakklandet 56 og 58 B** Gnr./Bnr.: **409/87**
Ansvarlig søker: **Arkitektkontoret Odd Thommesen AS**
Tiltakshaver: **Nedre Bakklandet AS**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 16.05.14. Søknaden er supplert 16.12.14.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 16.05.14 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Tidligere tegninger datert 29.06.07 utgår.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IR 2478/07.
Den omsøkte endringen består i at teknisk rom i kjelleretasje gjøres noe større enn opprinnelig omsøkt og godkjent.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

Eiendommen omfattes også av r 0157c, reguleringsplan med bestemmelser Nedre Bakklandet 56 m.fl. Gnr. 409 Bnr. 87 m.fl.

Aktuell reguleringsplan er stadfestet 24.05.07. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

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

Tiltaket
Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til tidligere vedtak, jf. delegasjonssak nr. FBR IR 2478/07.

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

Arkitektkontoret Odd Thommesen AS med organisasjonsnummer 992 856 556 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur, tiltaksklasse 1

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).

Det er ikke søkt om endring av ansvarsrett for utførelse.

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

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

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.

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.

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 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/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nedre Bakklandet AS, Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

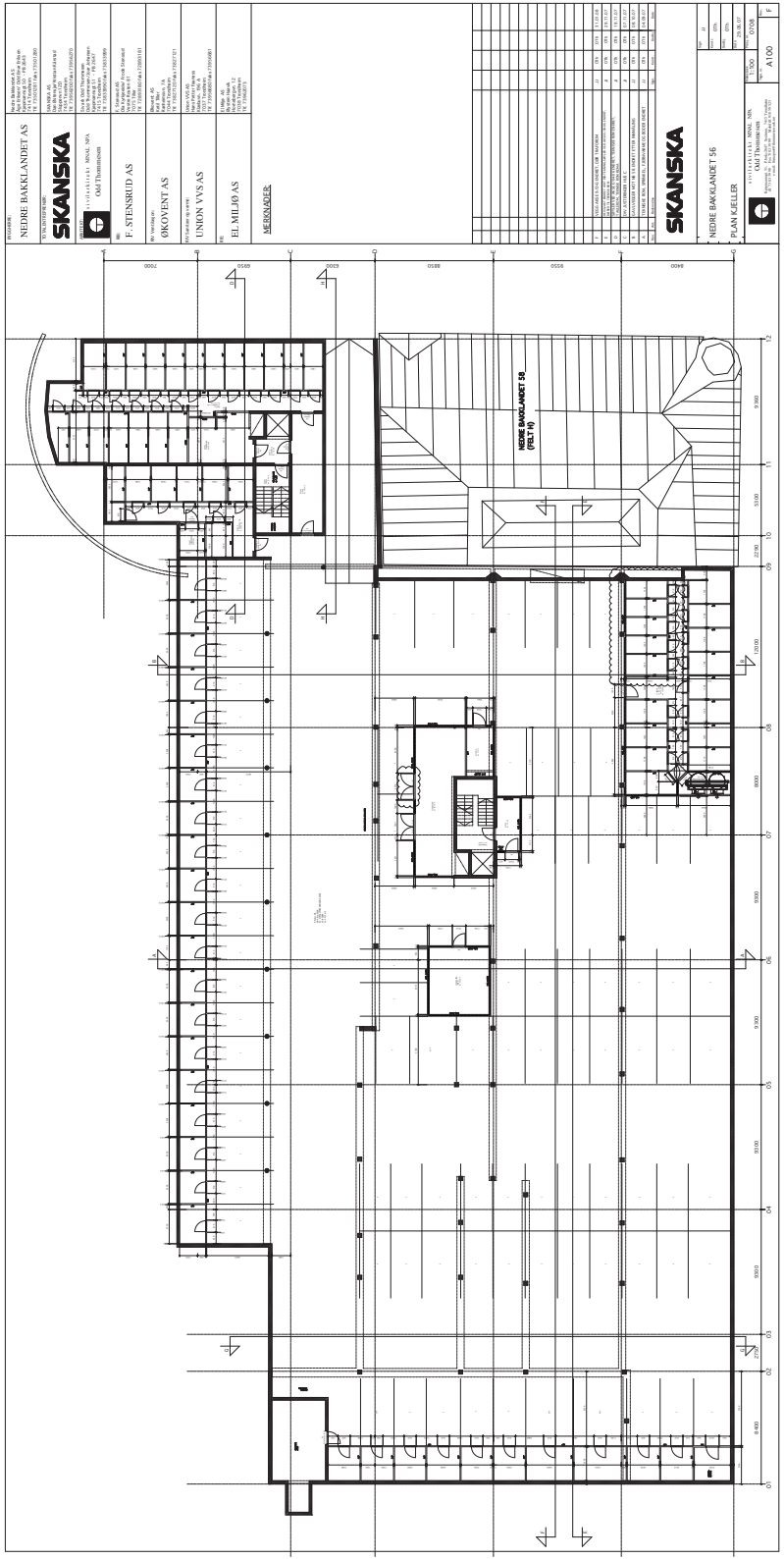
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

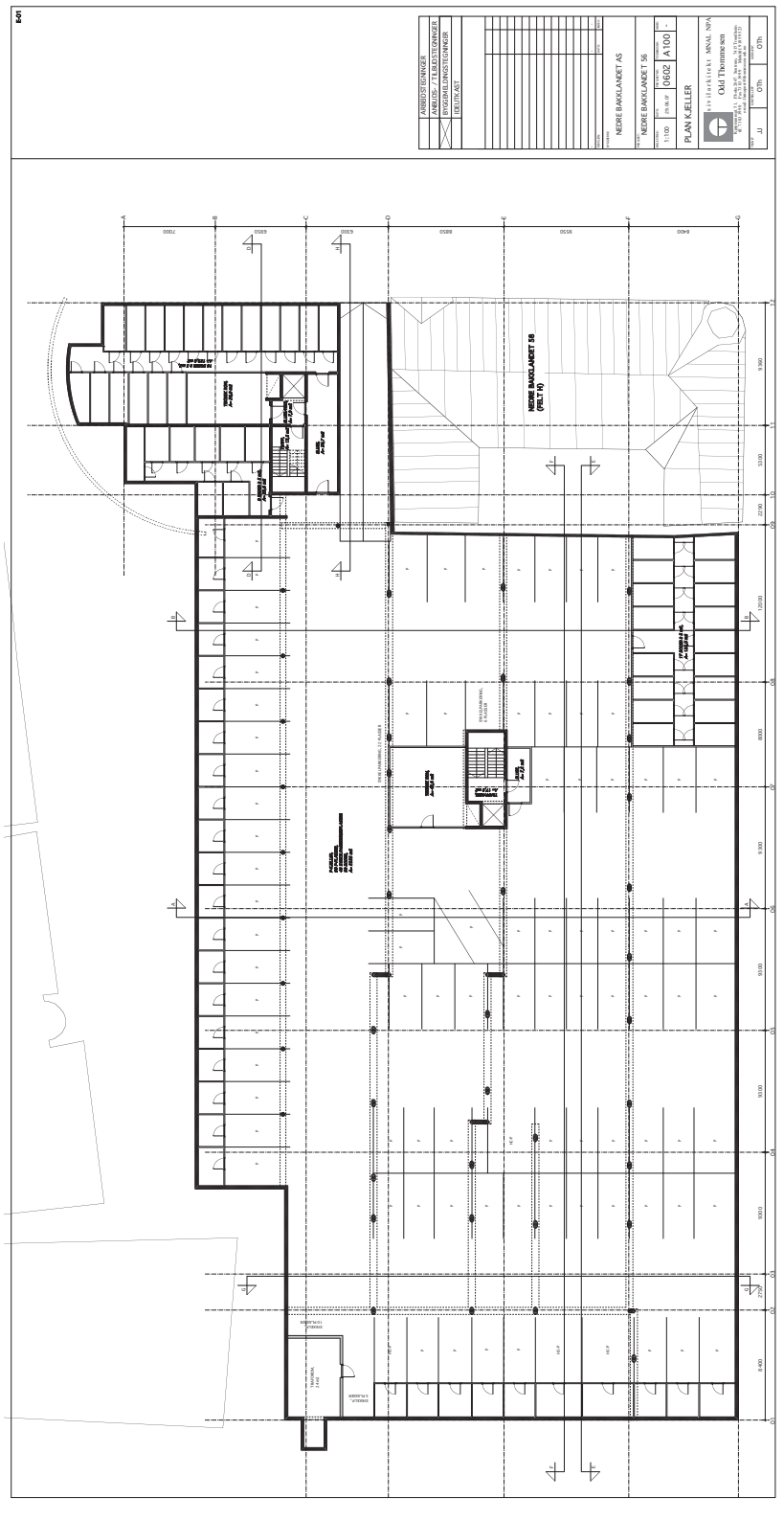
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

Postadresse:	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


NEDRE BAKKLANDET 56
(FELT H)
NEDRE BAKKLANDET AS
F. STENSRUD AS
ØKOVENT AS
UNION VVS AS
EL MILJØ AS
SKANSKA
Odd Thommesen
NEDRE BAKKLANDET 56
PLAN KJELLER
A100
1:100

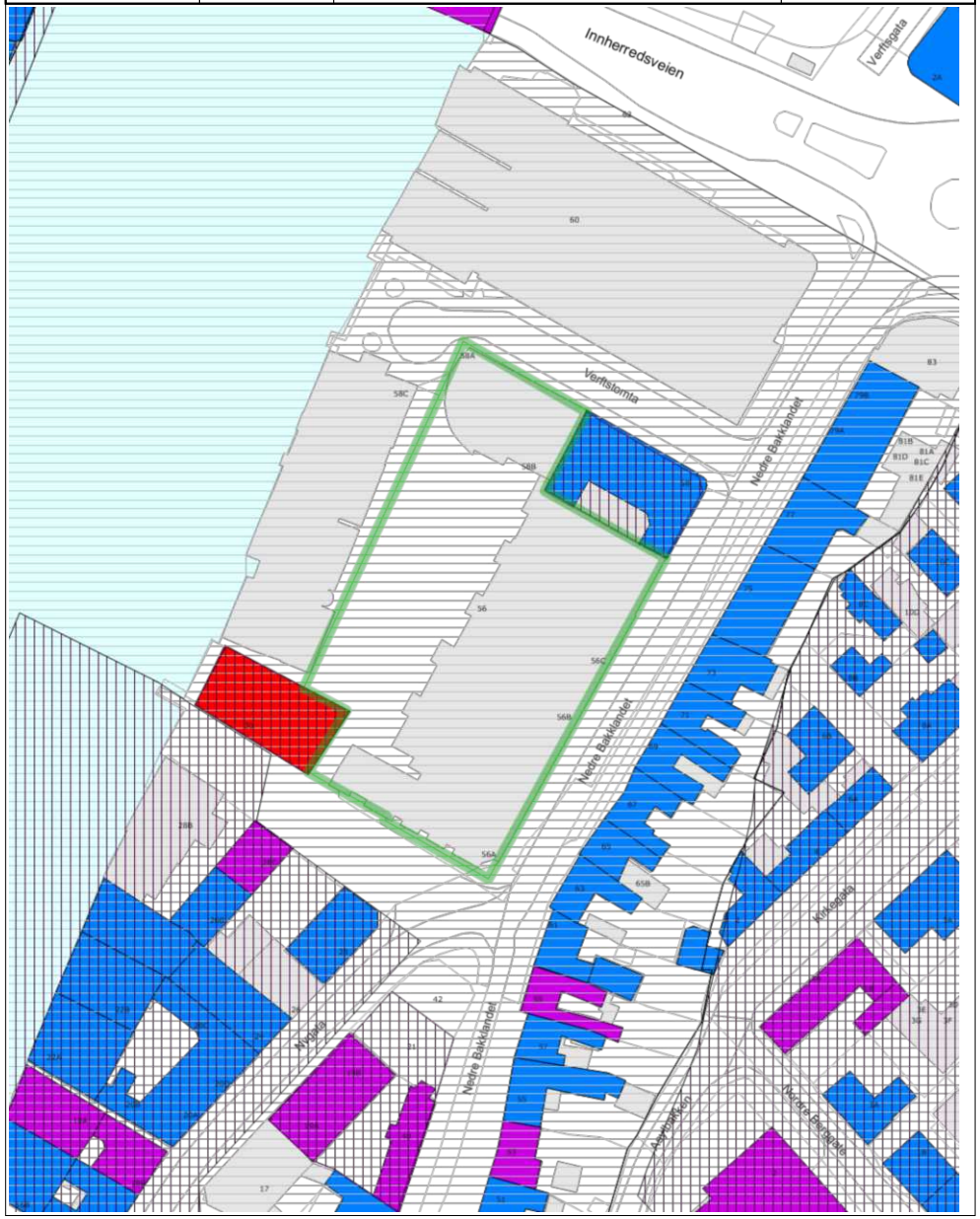

NEDRE BAKKLANDET 56
(FELT H)
NEDRE BAKKLANDET AS
NEDRE BAKKLANDET 56
PLAN KJELLER
A100
1:100
Odd Thommesen

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Nedre Bakklandet 56 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000


Innherredsveien
Verftsgata
Verftsbrua
Nedre Bakklandet
Kjøpmannsgata
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Kjøpmannsgata
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet
Nedre Bakklandet

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1, TRONDHEIM SENTRUM
POSTBOKS 6054, TORGARDEN
7435 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristina Østli Erevik 32180204
Vår referanse: 1476706/6915779
Bestilling: B1 2018-05-02 37

Dato
02.05.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
190886	200	17.3.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	409	87	0	0

[X] 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 wwww.seeiendom.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

Skjemaet returneres til:

Doknr: 190886 Tinglyst: 17.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring 1) om:
[X] Oppdeling i aksjeseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim	409	87		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	988 484 946	FISCHE ASA	

3. Begjæring

S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	10	B	13	B	34	B	25	B	73	B	37	B	64	B	49	B	52	B
2	N	1		14	B	41	B	26	B	57	B	38	B	92	B	50	B	38	B
3	N	1		15	B	61	B	27	B	52	B	39	B	41	B	51	B	58	B
4	N	107		16	B	92	B	28	B	38	B	40	B	43	B	52	B	78	B
5	N	398		17	B	42	B	29	B	58	B	41	B	40	B	53	B	68	B
6	N	793	B	18	B	43	B	30	B	78	B	42	B	80	B	54	B	68	B
7	N	55		19	B	40	B	31	B	63	B	43	B	105	B	55	B	68	B
8	B	61	B	20	B	80	B	32	B	63	B	44	B	73	B	56	B	98	B
9	B	46	B	21	B	81	B	33	B	63	B	45	B	67	B	57	B	63	B
10	B	43	B	22	B	73	B	34	B	63	B	46	B	58	B	58	B	80	B
11	B	43	B	23	B	67	B	35	B	63	B	47	B	73	B	59	B	61	B
12	B	34	B	24	B	58	B	36	B	75	B	48	B	57	B	60	B	135	B

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 6198 = nevner: 6198

4. Supplerende tekst 7)

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Rett kopi bekreftes

Dato	Partenes underskrift
20.12.18.	Odd Einar Eriksen for Fische ASA

Kan Tinglyses
EiendomsMegler 1
17/12-00

Begjæring [1] om:

Skjemaet returneres til:

- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1601	Trondheim	409	87		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	988 484 946	FISCHE ASA	

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	43	B	13	B	88	B	25				37				49			
2	B	43	B	14	B	19	B	26				38				50			
3	B	80	B	15	B	67	B	27				39				51			
4	B	105	B	16	B	140	B	28				40				52			
5	B	73	B	17	B	42	B	29				41				53			
6	B	67	B	18	B	44	B	30				42				54			
7	B	58	B	19	B	163	B	31				43				55			
8	B	73	B	20	B	72	B	32				44				56			
9	B	42	B	21				33				45				57			
10	B	44	B	22				34				46				58			
11	B	64	B	23				35				47				59			
12	B	137	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 6198 = nevner: 6198

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
10.12.08.	Odd Eivar Eriksen v/Odd Eivar Eriksen iht. fullmakt for Fische ASA iht. Nedre Bakklandet AS

Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret
Kan Tinglyses EiendomsMegler 1 17/12/08

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
X Trondheim 10.12.08	X Odd Eivar Eriksen v/Odd Eivar Eriksen iht. fullmakt fra Fische ASA iht. Nedre Bakklandet AS	STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret
Kan Tinglyses EiendomsMegler 1 17/12/08

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
409	87		

TRONDHEIM **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
TRONDHEIM 02.03.2009	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

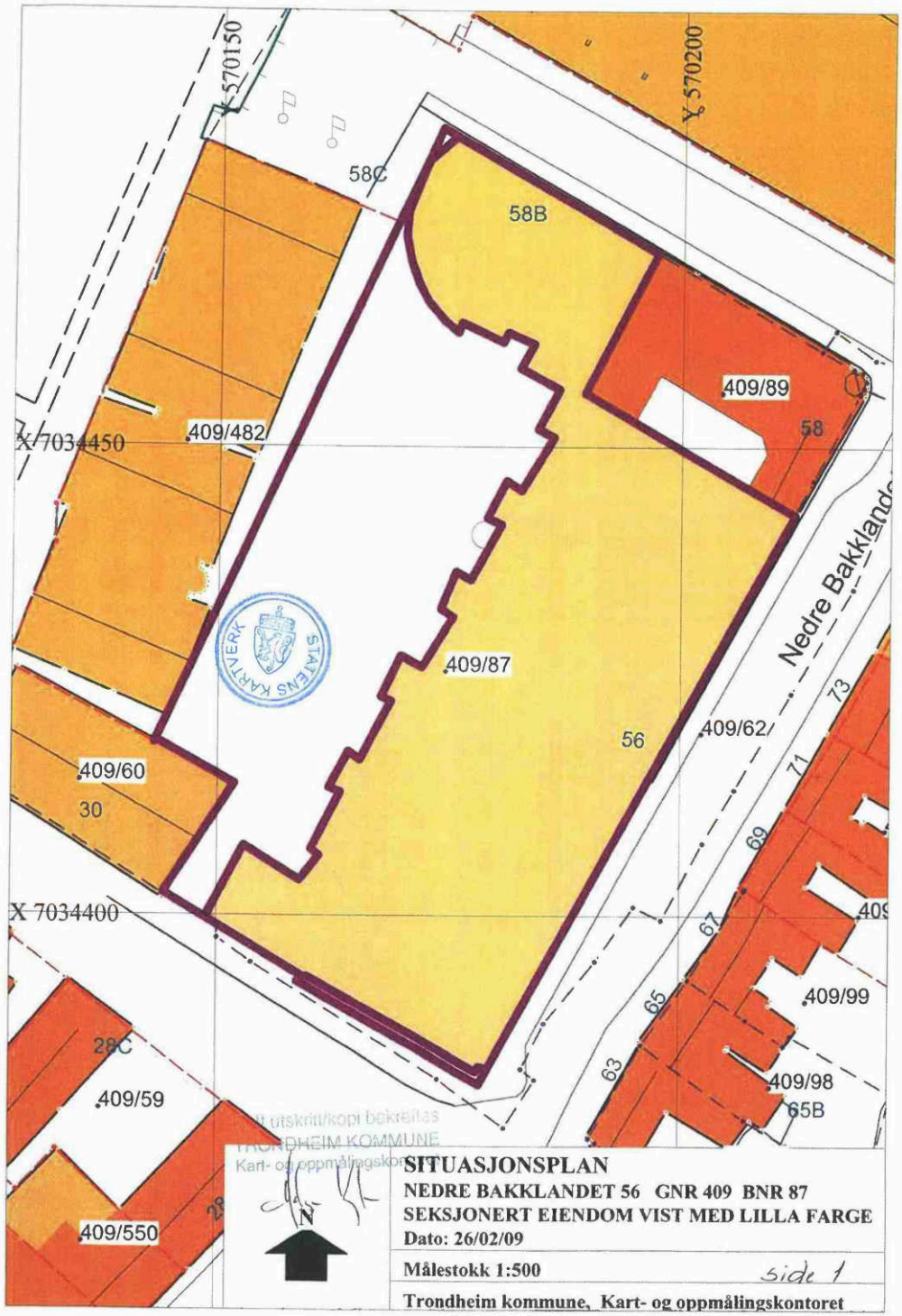
Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
10.12.08.	x Odd Einar Eriksen i ht. fullmakt fra Frosta ASA til Nedre Bakklandet As.

Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

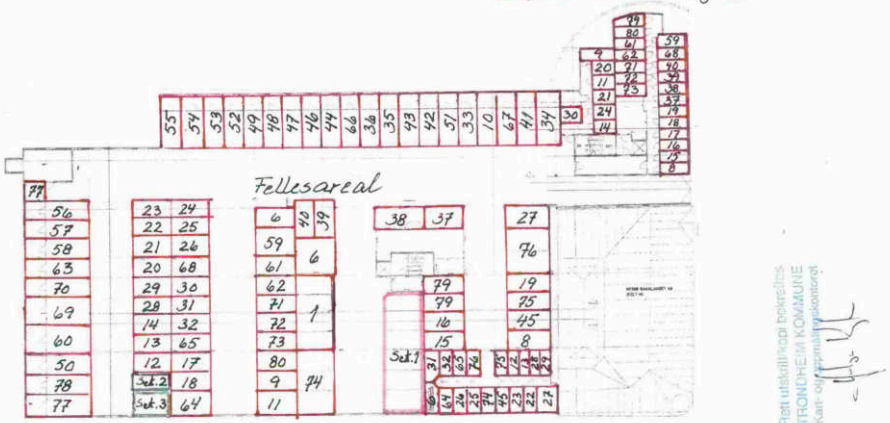
Kan Tinglyses 17/12 08
EiendomsMegler 1



Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 1-2-3
Felles

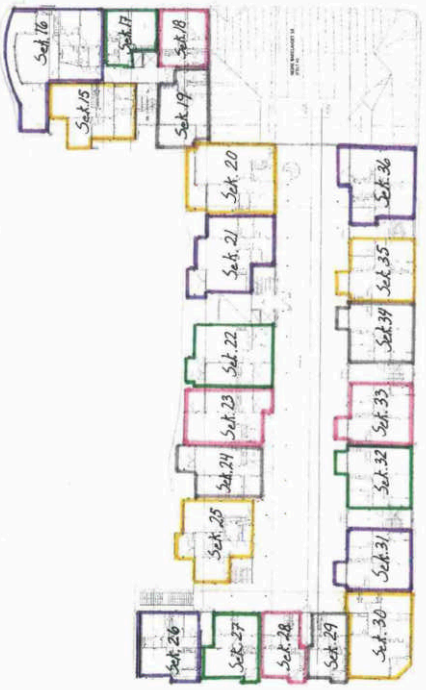
Tilleggsareal til seksjon:



Plan kjeller

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
Felles



Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

98

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25
Felles 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36

Plan 2. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 59-60-61-62-63-64-65-66-67
Felles 68-69-70



Plan 4. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46
Felles 47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58

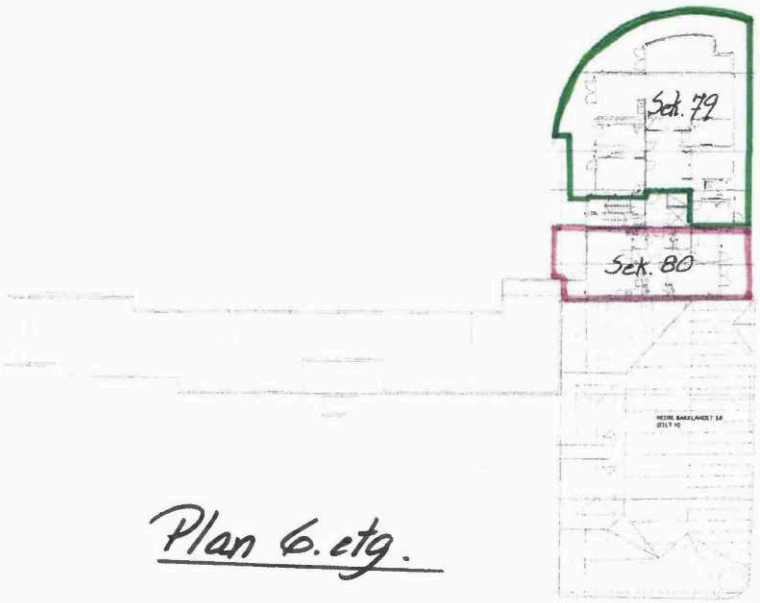


Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 79-80
Felles



Plan 6. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 71-72-73-74-75-76-77-78
Felles



Plan 5. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

FULLMAKT

Fische ASA, org. nr. 988 484 946 som hjemmelshaver til eiendommen:

Nedre Bakklandet 56 og 58B

Gnr. 409, bnr. 87 og 90 i Trondheim kommune

gir herved ugjenkallelig fullmakt til: Nedre Bakklandet 56 AS, org.nr. 889 490 802
eller den Nedre Bakklandet 56 AS utpeker – med hensyn til å disponere over vår eiendom på enhver måte, herunder også

- utstedelse og tinglysning av dokumenter, herunder erklæringer, sikringsobligasjon, urådighetssperre, skjøter
- begjæring om deling, sammenføyning, målebrev, seksjonsbegjæring
- pantsettelse
- byggemelding og alle tilhørende dokumenter hermed

og for øvrig ethvert tiltak i forbindelse med regulering, deling, bygging og salg o.l av eiendommen.

Denne fullmakt er gyldig til og med 31.12.2009.

Sted/dato: Tr. Heim 8.9.08

Fische ASA STIG FISCHE

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. f. 31.10.69 adresse. FORTUNALIA 51, 7057 JONSVATNET

Navn med blokkbokstaver: ROGER LØKVIK

2. Arvid S. Fische f. 080862 adresse. Othilienborgtunet 19
7033 TRONDHEIM

Navn med blokkbokstaver: ARVID S. FISCHE

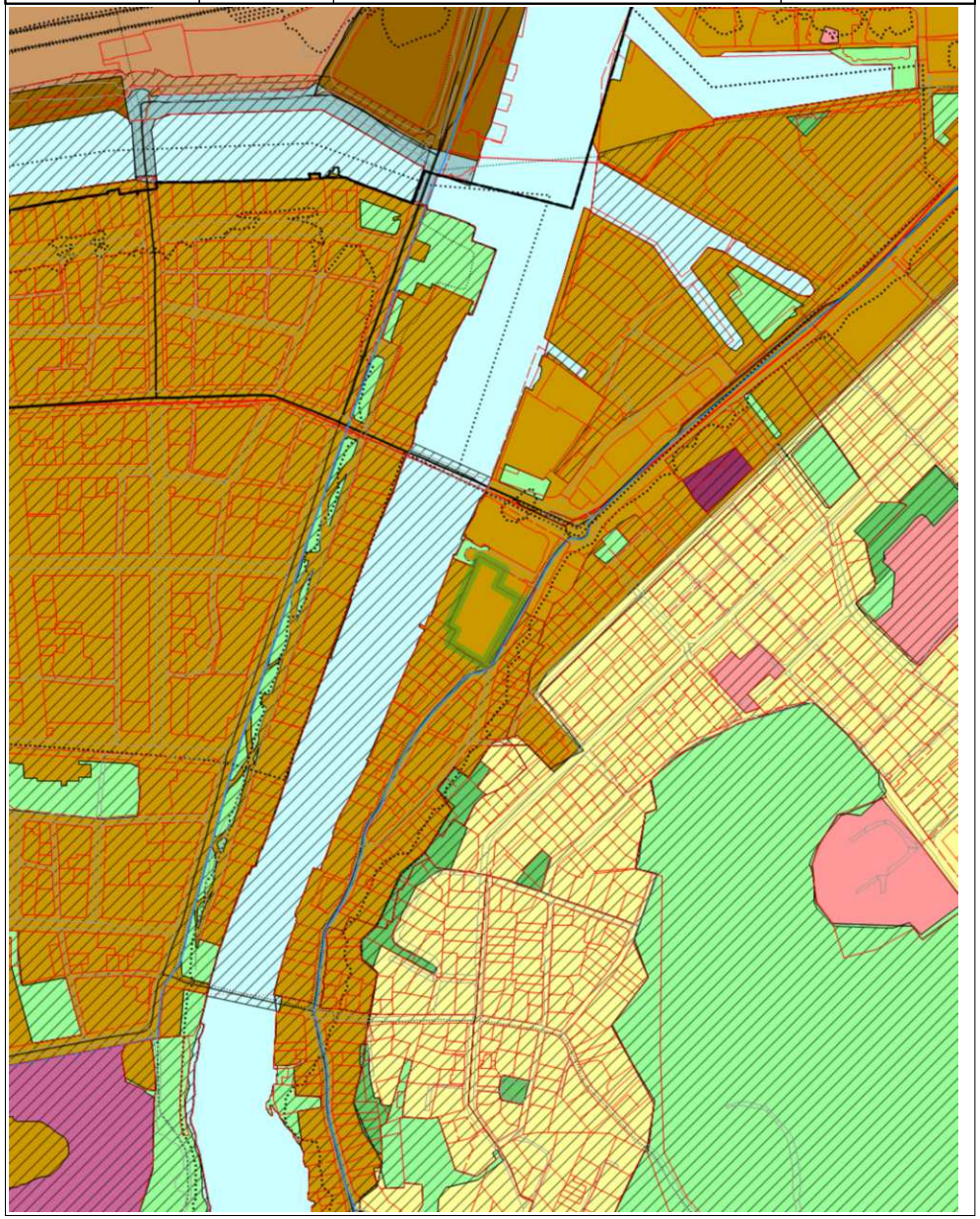
STATENS KARTVERK

Lena Bløsmo Ydstie
statsautorisert eiendomsmegler
EiendomsMegler 1

RETT KOPI BEKREFTES
Fullmakten gjelder fortsatt
Dato 14/3-09 Sign

Lena Bløsmo Ydstie

Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 12
	Adresse:	Nedre Bakklandet 56 7014 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grav- og urnelund - Framtidig
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250171 / Islam Gerikhanov, tlf. 462 15 058
Nedre Bakklandet 56, 7014 Trondheim.
Gnr. 409, Bnr. 87, Snr. 12, 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 10 500,- 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: 31250171
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.04.2025

EiendomsMegler 1

Islam Gerikhanov
Salgsleder/Eiendomsmegler

462 15 058
islam.gerikhanov@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no