

aktiv.



Nedre Bakklandet 6, 7014 TRONDHEIM

**Særegen og unik selveierleilighet
over to plan med fantastisk utsikt |
Etterspurt beliggenhet ved Nidelva**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Felleskostn.: Kr 2 628,-
Selger: Hanna Lee

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1790
BRA-i/BRA Total 77/77 kvm
Tomtstr.: 310 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 408, bnr. 26
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1710260103

Velkommen til Nedre Bakklandet 6!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Nedre Bakklandet 6 -en spennende, luftig og innbydende 3-roms selveierleilighet over to plan. Beliggenheten er særdeles attraktiv, med umiddelbar nærhet til koselige spisesteder, kafeer og Gamle bybro, samt kort vei til skoler, butikker og busstopp. Videre kan eiendommen stolt skilte med misunnelsesverdig utsikt over Nidelva, bybroa og over til Nidarosdomen fra store vinduer.

Noen av boligens kvaliteter:

Stilrent og arealeffektivt kjøkken

To pene soverom, ett med hems

Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom

Vakre detaljer og kunstnerisk atmosfære

Unik, naturlig lyssetting via flere takvinduer

Innbydende stue med flott utsikt utover Nidelva, gamle bybro og Nidarosdomen

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Energiattest	64
Vedtekter	65
Byggetegninger	74
Ferdigattest	76
Planoversikt	77
Kommuneplanens arealdel	79
Reguleringsplaner	81
Reguleringskart	83
Reguleringsbestemmelser	84
Hyblifiseringssone	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 0 kvm

BRA totalt: 77 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje: BRA-e: 0 kvm - Kjellerbod

3. etasje: BRA-i: 42 kvm - Gang/trapp, bad/vaskerom, to soverom og bod.

4. etasje: BRA-i: 35 kvm - Stue/trapp/gang og kjøkken.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 53m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

LOFT

GUA: 48

BRA: 35

ALH: 13

KJELLER

GUA: 5

BRA: 0

ALH: 5

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimlinger / lav takhøyde. Pga skjevheter i gulv så kan måleregul på 1,9 meter ha mindre avvik. Kjellerbod har et gulvareal på 5m². Takhøyden er under 1,9 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

310 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles attraktivt til på etterspurte Bakklandet - helt nede ved Nidelva. Utsikten fra stuen er misunnelsesverdig, og det naturlige lysinnslippet fra både takvinduer og store vindusflater er helt unikt. Leiligheten har adkomst via en felles port og gang med oppheng for sykler, og den lille, koselige bakgården har steinbelagt dekke og noe beplantning.

Beliggenhet

Bygningen ligger i et svært attraktivt og sentralt område i den koselige bydelen Bakklandet i Trondheim kommune. Her kan du rusle i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og glede deg over koselige kafeer og unike butikker. Fra Bakklandet kan du også gå videre over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen. Det er i tillegg umiddelbar nærhet til Solsiden.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter i havneområdet. Det er også kort vei til Småbergan, et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde.

Fra eiendommen er det også kort vei til Ladehammerkaia der du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi populære bade- og lekeplasser.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Bispehaugen barneskole og Rosenborg ungdomsskole. I tillegg ligger Trondheim International School i gangavstand. Området har også flere barnehager, og det er kort vei til flere videregående skoler.

Det er også kort vei til flere studiesteder som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne. Videre er det kort vei til Portalen som huser 3T-treningssenter, SiT-treningssenter og søndagsåpen dagligvare.

Rema 1000 og Bunnpris er nærmeste dagligvare. I nærheten finner du også Solsiden kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er i tillegg gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud i en sjarmerende atmosfære.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet består av buss, tog og flybuss, og nærmeste holdeplass er Bakkegata som ligger ca. 500 meter unna. Trondheim sentralbanestasjon ligger ca. 1 kilometer unna.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Roger Stokke

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Roger Stokke kommenterer følgende om byggemåte: Leiligheten ligger i 3. etasje og loft i bryggebygning oppført i en trekonstruksjon på pælefundamentering. Fasader med malt trekledning, og vinduer med koblet glass og isolerglass. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Leiligheten har elektriske varmekilder. Mekanisk ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Det var noen skader på balkongdøren på grunn av lekkasje pga dårlig trekk.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2022

- Firmanavn: Nyttige Never - Trøndelag AS Org nr 935 161 363.

- Beskrivelse av arbeidet: Byttet døren, og i løpet av denne tiden har de tørket gulvene skikkelig.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: En av vinduene sprakk mens jeg malte i mars 2026. Det ble estimert at det koster 15-20 knok å bytte vinduet.

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

- Svar: 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?

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Ventilasjonsledningene ble fjernet, og det ble reparert i april 2022.

Luftfilteret ble byttet i mars 2026. Dette dekkes av Sameie.

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2022

- Firmanavn: Økovent AS

- Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsledningene ble reparert.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

- Beskrivelse: Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Den månedlige felleskostnaden for denne seksjonen er 1752 nok. Vi betaler for tiden 50 % økt felleskostnad (2628 nok), men dette vil gå ned til normalbeløpet etter sommeren.

Innhold

Entré: Leiligheten ligger i tredje etasje, og har adkomst via en utvendig trapp i en felles, lun bakgård. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en langstrakt, pen entré på ca. 16 kvm. Entreen har hvitmalte vegger mot gylne parkettgulv, og langs én hel vegg er det synlige, originale trebjelker i fin kontrast. Vakre, unike detaljer er gjennomgående for hele leiligheten, og i kombinasjon med beliggenheten gir det en spennende, nesten kunstnerisk atmosfære.

Kjøkken: Kjøkkenet har et stilrent, pent og arealeffektivt design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og grå, ekstra dyp laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Stuen er på ca. 24 kvm, og oppleves som stilfull, luftig og innbydende. Veggene er malt opp i en tidsmessig grønn tone, og rommet har videre hvitmalt skråhimling og

gyllent, trestavs parkettgulv. På endeveggen er det en dobbel terrassedør med store vindusflater ut mot Nidelva. Her kan man åpne opp og slippe sommeren inn, og fra sofakroken ser man rett bort på Gamle Bybro og Nidarosdomen.

Bad/wc/vaskerom: Badet i leiligheten fremstår som velholdt og pent, og måler ca. 7 kvm. Her er det hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det en enkel servant, et speil og god belysning, og badet er videre utstyrt med vegghengt toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe: Det er to pene soverom i leiligheten - ett på ca. 10 kvm og ett på ca. 4,5 kvm. Det minste soverommet er arealeffektivt og luftig, noe som understrekes med takvindu, luftig takhøyde og et sprossevindu ut mot gangen. En hems gir ytterligere plass til seng eller oppbevaring.

Hovedsoverommet er holdt i delikate farger som står godt til parkettgulvet, og synlige bjelker i himlingen og på én vegg gir en lun kontrast. Det er garderobeskap på hovedsoverommet, og leiligheten har lagringsplass i en innebod på ca. 2,5 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - VINDUER OG DØRER: ELDRE ENN 1990

OPPSUMMERING: Det anmerkes sprekk i det innerste glasset i takvindu på stue. Selger opplyste at det er innhentet tilbud på utskifting av vinduet og at denne prisen ligger på rundt 20 000,-. Det ble registrert slitasje med blant annet rustdannelser, malingsavflassing og manglende utvendige beslag på vinduer med koblet glass og isolerglass fra 1988. Manglende beslag i topp og bunn av vindu kan medføre fuktinntrekk i konstruksjonen. Vinduene har behov for overflatebehandling og etablering av utvendige beslag. TG er satt pga alder og slitasje med behov for tiltak.

ANBEFALTE TILTAK: Vinduene har behov for overflatebehandling og etablering av utvendige beslag. Takvindu med sprekk i glass må påregnes en utskifting.

TG 2 - VÅTROM: OVERFLATER

OPPSUMMERING: Det anmerkes at gulv ved varmtvannsberederen heller mot dør, samt at høydeforskjellen mellom topp sluk til topp membran ved dør er mindre enn 25mm. Skulle det oppstå en lekkasje i rommet så er det risiko for at vann kan renne ut ved dør. I dusjonen så er gulvet stedvis flatt med påfølgende vannansamling etter dusjing. I enkelte partier så ble det registrert bom / hullrom i gulvflis. Videre så anmerkes det misfarging i flisfuger. TG 2 er satt på grunn av avvik på fall på gulv, bom i flis og misfarging i fuger.

ANBEFALTE TILTAK: Som et forebyggende tiltak så anbefales det å undersøke muligheten å foreta bedre fuktsikring ved dørterskel. Videre så må det påregnes svabring etter dusjing.

TG 2 - VÅTROM: MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Overgangen mellom sluk og gulv er dekket med flislim eller gulvstøp, noe som ikke gjør det mulig å kontrollere utførelsen med slukmansjett og klemring. Det gjøres oppmerksom på badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid. TG 2 er satt på grunn badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

ANBEFALTE TILTAK: For å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger så anbefales det å undersøke muligheten å etablere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

TG 2 - VÅTROM: SANITÆRUTSTYR

OPPSUMMERING: Ingen symptomer på skader ble registrert. Den innebygde toalettsisternen er ikke utstyrt med synlig system for å håndtere lekkasjevann. Dersom det skulle oppstå en lekkasje fra den innebygde sisternen, vil vannet ikke bli ledet ut i rommet, og det kan føre til skjulte skader. TG 2 er satt på grunn av manglende utførelse for håndtering av lekkasjevann.

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

OPPSUMMERING: Det ble registrert godt merkbare skjevheter i gulvene i begge etasjer. Skjevheter målt på stue på loftet er over 10 cm. I front av luftebalkong på stue så ble det registrert skade i parkett. Kostnadsestimatet gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Pga at bygget er en eldre brygge så må det påregnes skjevheter utover normalen. Utbedring av skjevhetene vil normalt være krevende og forbundet med betydelige kostnader, da tiltak ofte vil innebære omfattende tiltak. På bakgrunn av byggets alder og konstruksjon vurderes dette ikke som hensiktsmessig å utbedre.

KOSTNADSESTIMAT: Under 20 000,-

Innbo og løsøre

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har ikke en fast leverandør, dette betyr at hver enkelt ordner dette selv.

Parkering

Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser, det er soneparkering i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring , polisenummer SP0000698588

Diverse

AREAL

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

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

GUA OG ALH

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med

tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp elektrisk, og badet er utstyrt med gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 130 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 128 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for desember 2025 på Kr. 1 594,- endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 042 355 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 169 420 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

109/669

Felleskostnader inkluderer

- Felles bygningsforsikring
- Buffer for fremtidige bedringer i sameiet

ENDRING I FELLESKOSTNADENE

Det betales nå Kr. 2 628,- i felleskostnader i måneden, dette er for at sameiet skal få en større buffer. Felleskostnadene skal øke ytterligere 20%. Felleskostnadene vil dermed bli Kr. 3 154,- fra og med april 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 628

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nedre Bakklandet 6

Organisasjonsnummer

999178634

Om sameiet

Sameiet Nedre Bakklandet 6 er et lite eierseksjonssameie som ligger i den historiske bydelen Bakklandet i Trondheim. Sameiet består av få seksjoner, noe som gir et oversiktlig og rolig bomiljø med tett samarbeid mellom beboerne.

Sameiet ble opprinnelig stiftet i 2007 og organisert som et eierseksjonssameie, med egen adresse i Nedre Bakklandet 6. Bygningen har historiske røtter og ligger i et område kjent for trehusbebyggelse og nærhet til Nidelva, noe som gir stedet en særpreget og attraktiv beliggenhet.

Som et lite sameie har det typisk begrenset fellesgjeld og moderate felleskostnader, og driften omfatter blant annet vedlikehold av bygget og felles forsikring. Dette bidrar til et enkelt og oversiktlig fellesskap, der beboerne ofte har stor grad av innflytelse på beslutninger i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2025 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 45 178,-
- Egenkapital: Kr. 45 178,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ifølge selger er det tillatt med dyrehold i sameie.

Forretningsfører

Forretningsfører

Trond Vatten

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 408, bruksnummer 26, seksjonsnummer 5 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/408/26/5:

GRUNNDATA

21.12.2007 - Dokumentnr: 1058389 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 200/669

Ny seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 109/669

1989/10255-2/107 08.05.1989 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 200/669

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

HEFTELSE

Det er ingen registrerte heftelser på eiendommen.

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for endring av planløsninger og fasadeendring datert 25.03.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 20.06.2006. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Takstmann opplyser om følgende forhold:

- Innvendig trapp mangler håndløper, noe som anbefales etablert med tanke på sikkerhet.
- Rekkverk på luftebalkong er 88 cm og lavere enn dagens krav på min. 100 cm.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligen ligger i et område med arealformål bevaring kulturmiljø, sentrumsformål - fremtidig og bevaring naturmiljø, boligen ligger i byggesone 1.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Bakklandet nord for Gamle Bybru. Planen omfatter Nedre Bakklandet

til og med 36 og 39 og Nygata til og med 15 og 28 Plan" med planID r0251, datert 27.08.1987.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bevaringsområde og blanding av boliger, forretninger og kontor.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20160014

Plannavn: Kjøpmannsgata

Hensikt: Formålet med planarbeidet er å sikre bevaring av bygningsmiljøet i

Kjøpmannsgata, samtidig som det skal kartlegges og bestemmes hvilken type bruk

hver enkelt brygge kan ha. Planforslaget skal bidra til vitalisering av bryggene og området i sin helhet, og at arealene utnyttes så godt som mulig innenfor hensynet til verneverdiene. Vollen i Kjøpmannsgata skal samtidig videreutvikles som en ressurs for byen.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

PlanID: r20180001

Plannavn: Nordøstre kvadrant i Midtbyen

Hensikt: Hensikten med områderegeringsplanen for nordøstre kvadrant i Midtbyen er å legge til rette for:

- Å styrke Midtbyen som identitetsbærer for hele byens befolkning gjennom å bevare og foredle de unike historiske kvalitetene og det eksisterende kulturmiljøet, særlig trehusmiljøet, og bygge bro mellom fortid, nåtid og framtid.
- Å styrke Midtbyen som regionens viktigste handels- og kultursentrum gjennom å legge til rette for bedre steder å drive handel, service og kultur.
- En mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og samtidig gi et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.
- At den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø med gårdsrom, gatestruktur, plasser og parker sikres og opprettholdes. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet.

HYBLIFISERINGSSONE

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

ANTI-KVARISK KASSIFISERING

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 1 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til Kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 20 905,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.03.2026

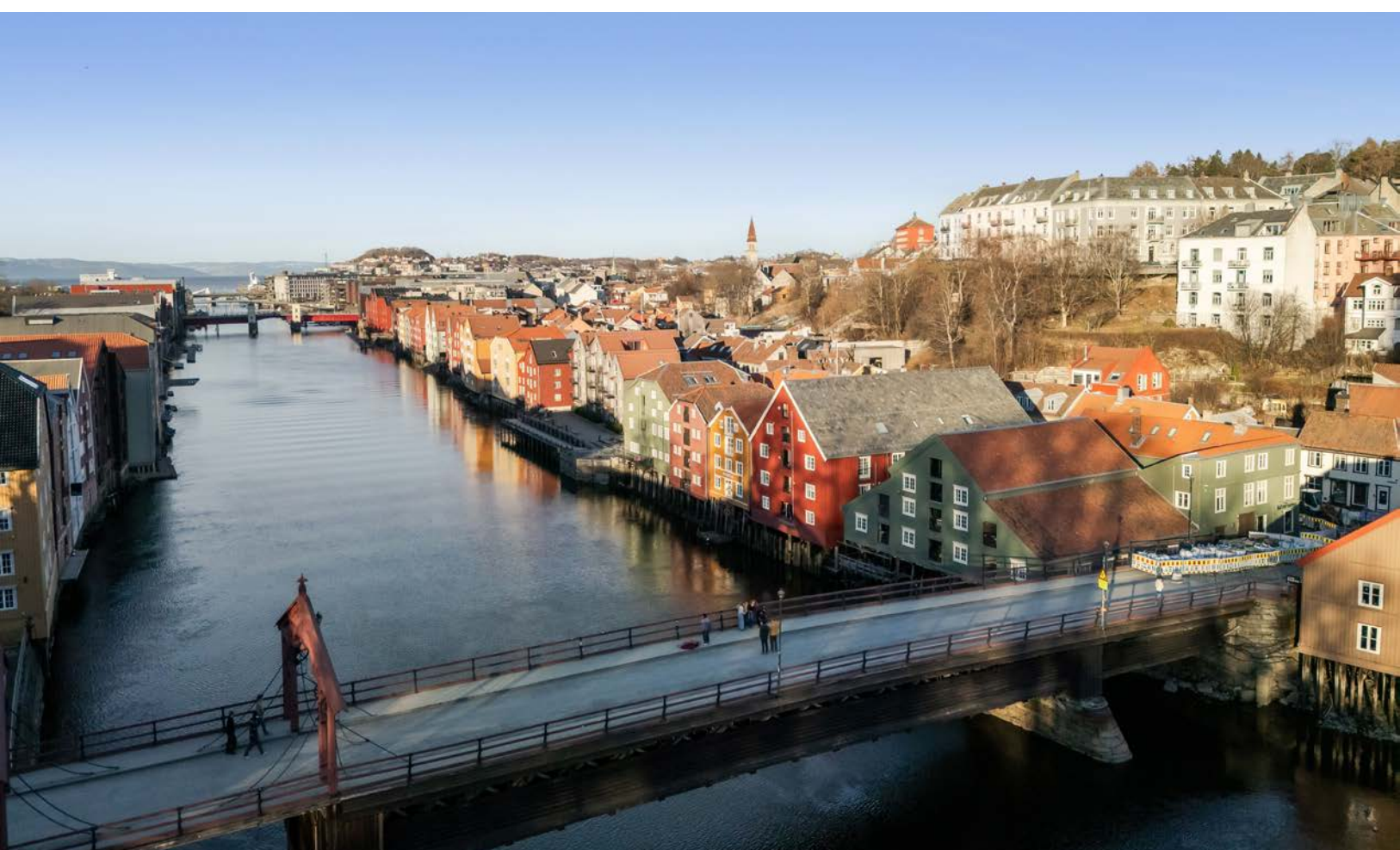




















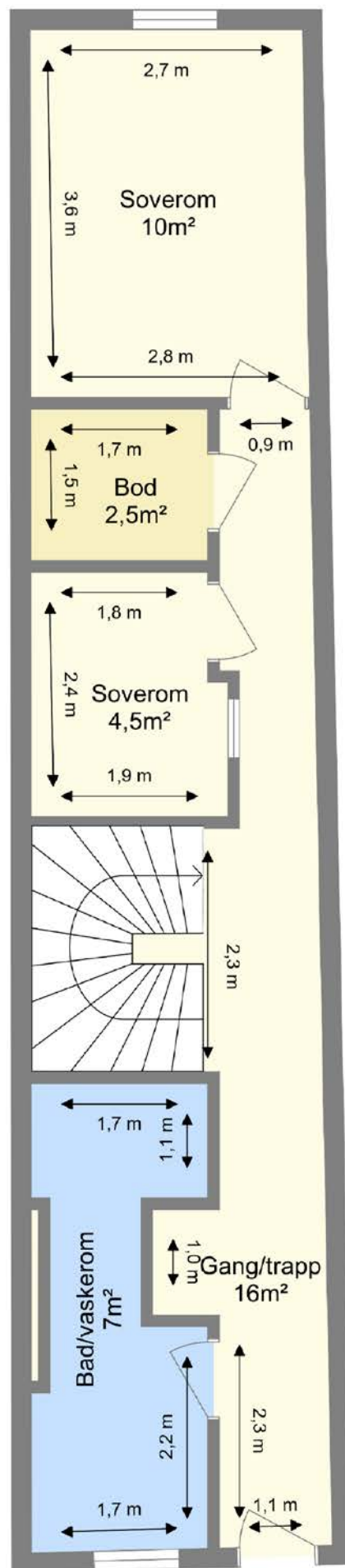






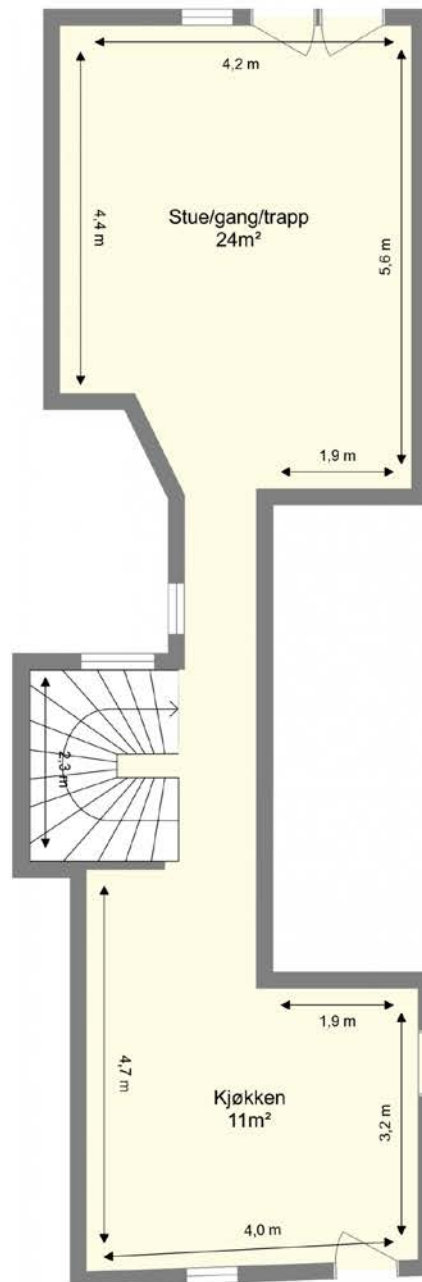






Nedre Bakklandet 6 SNR 5

Loft



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Nedre Bakklandet 6 - Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 250 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakkegata	7 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.6 km	
St. Olavs gate	11 min
Linje 9	
0.9 km	
Trondheim S	15 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.3 km	
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Birralee International School Trondheim (...)	9 min
293 elever, 20 klasser	
0.8 km	
Nidelven skole (1-10 kl.)	11 min
36 elever, 5 klasser	
0.9 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	12 min
290 elever, 17 klasser	
0.9 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	15 min
476 elever, 31 klasser	
1.1 km	
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	24 min
553 elever, 27 klasser	
1.8 km	
Bybroen videregående skole	4 min
210 elever	
0.3 km	
Thora Storm videregående skole	5 min
1100 elever	
0.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

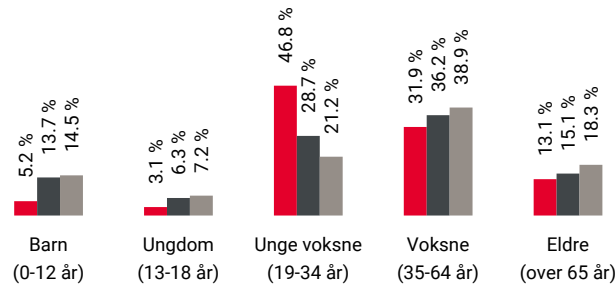
Veldig bra 80/100



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)	9 min
61 barn	
0.7 km	
Birralee barnehage (3-6 år)	9 min
46 barn	
0.8 km	
Kristiansten barnehage (1-5 år)	12 min
75 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Bakklandet	5 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	
Bunnpris Bakklandet	6 min
Søndagsåpent	
0.5 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

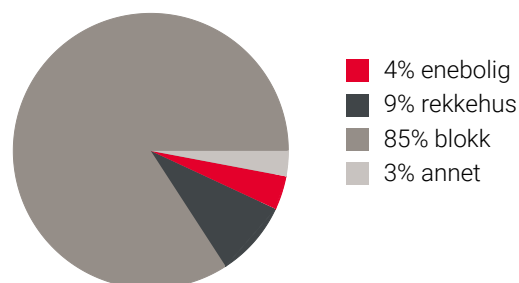
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 75/100

Sport

-  T.h. katedralskole 6 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Duedalen ballplass 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  3T-Midtbyen 7 min 
-  Treningsklubben Napha 8 min 

Boligmasse



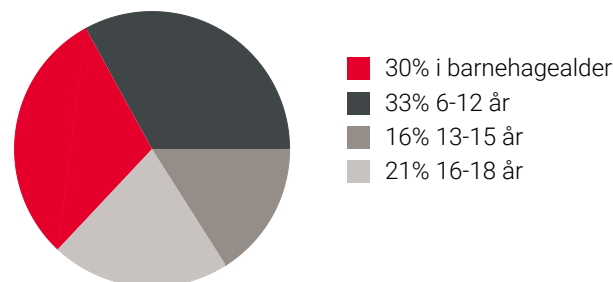
«Flott, rolig, landlig og sentralt!»
Sitat fra en lokalkjent



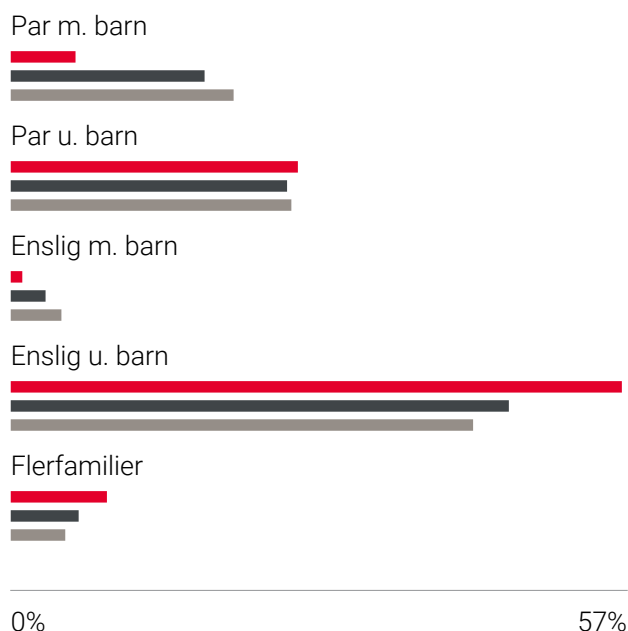
Varer/Tjenester

-  Mercursenteret 7 min 
-  Boots apotek Nordre 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

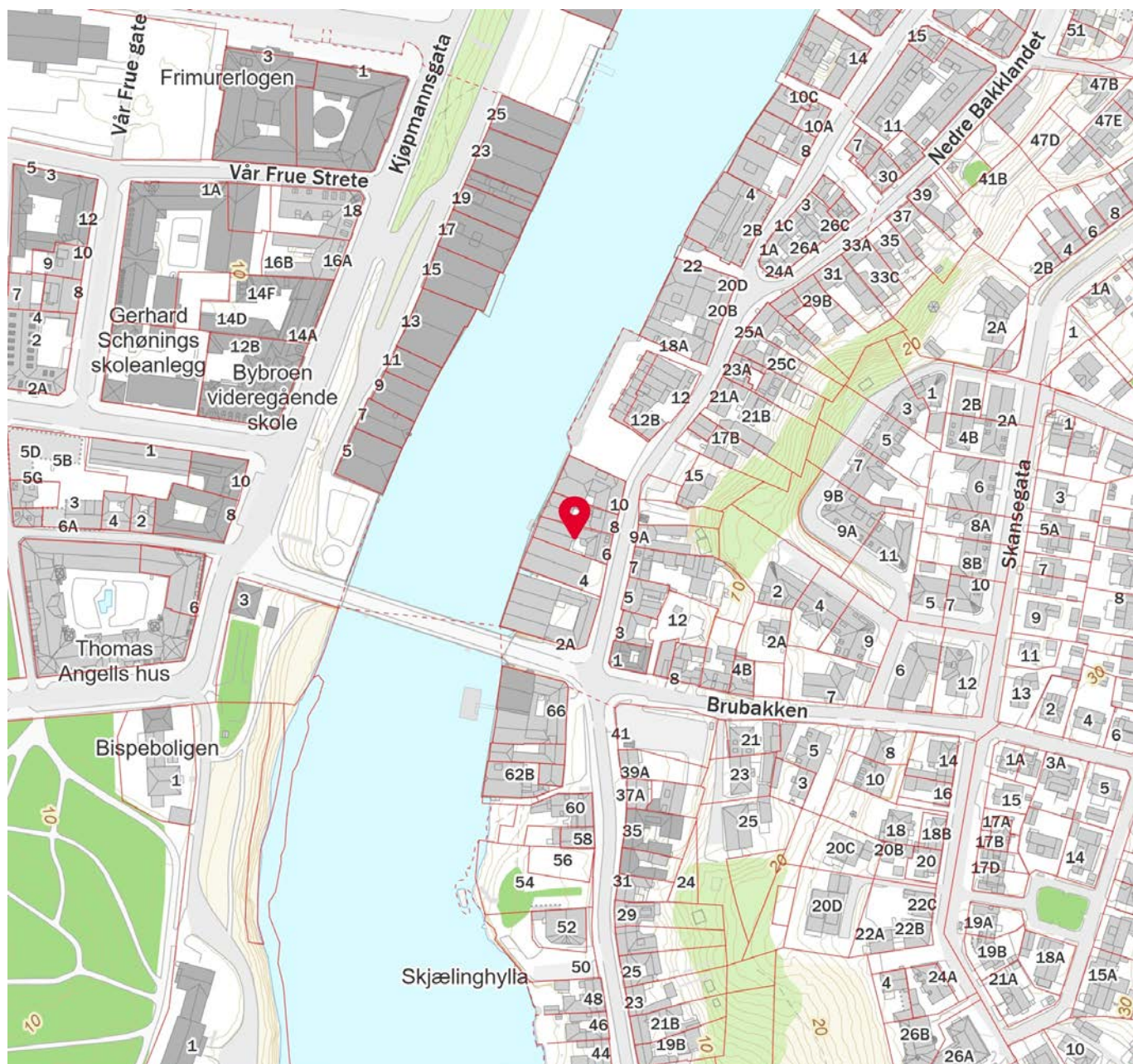
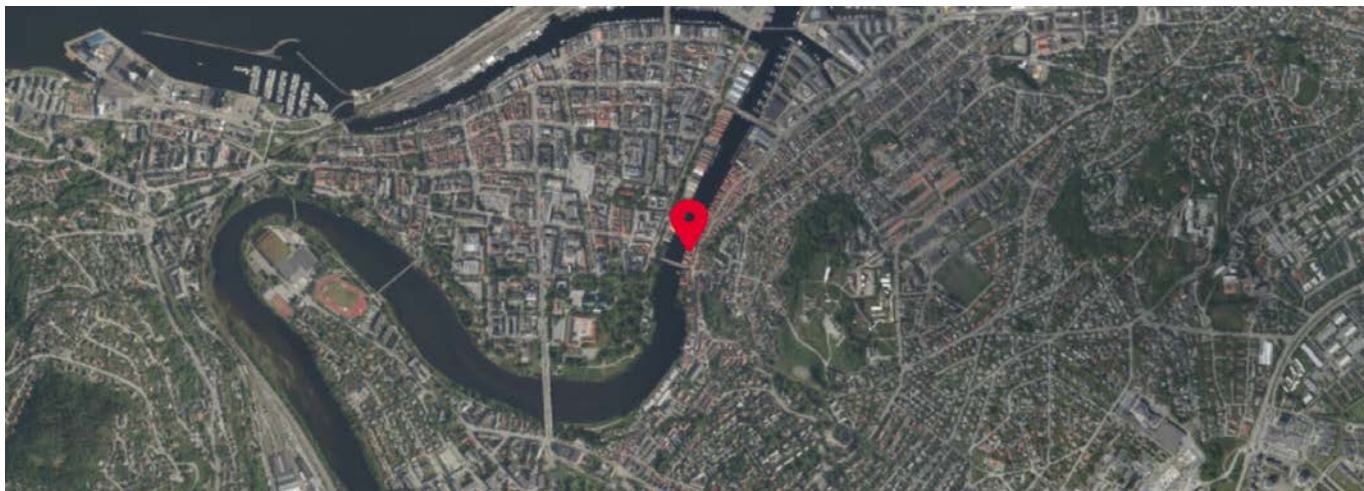


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hanna Lee

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Bakklandet 6

7014 Trondheim

5001-408/26/0/5



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var noen skader på balkongdøren på grunn av lekkasje pga dårlig trekk.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Nyttige Never - Trøndelag AS Org nr 935 161 363.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet døren, og i løpet av denne tiden har de tørket gulvene skikkelig.

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

♦ **Ja**

En av vinduene sprakk mens jeg malte i mars 2026. Det ble estimert at det koster 15–20 knok å bytte vinduet.

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

♦ **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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ventilasjonsledningene ble fjernet, og det ble reparert i april 2022. Luftfilteret ble byttet i mars 2026. Dette dekkes av Sameie.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Økovent AS

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsledningene ble reparert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Den månedlige felleskostnaden for denne seksjonen er 1752 nok. Vi betaler for tiden 50 % økt felleskostnad (2628 nok), men dette vil gå ned til normalbeløpet etter sommeren.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nedre Bakklandet 6 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1790

BRA: 77 m²

BRA-i: 77 m²

Rapportdato: 5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40612>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 3 er satt pga godt merkbare skjevheter, stedvis over 10 cm.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Eldre enn 1990	TG er satt pga alder og slitasje med behov for tiltak.
Våtrom - Overflater	TG 2 er satt på grunn av avvik på fall på gulv, bom i flis og misfarging i fuger.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt på grunn badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG 2 er satt på grunn av manglende utførelse for håndtering av lekkasjevann.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt på grunn av begrenset kontroll / lukket konstruksjon.
Våtrom	TGIU er satt på grunn av at det ikke er foretatt åpninger i vegg mot dusjsonen.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper, noe som anbefales etablert med tanke på sikkerhet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på luftebalkong er 88 cm og lavere enn dagens krav på min. 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2026

Rapportdato
5.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hanna Lee**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frønde Forsikring**

Telefon: **91848248**
Epost: **roger.stokke@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Takstmann/byggmester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Bakklandet 6, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	408	Bruksnr:	26	Festenr:
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1790** - Opprinnelig byggeår er ca 1790. Det ble foretatt ombygging i 1989 og 2007.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 3. etasje og loft i bryggebygning oppført i en trekonstruksjon på pælefundamentering. Fasader med malt trekledning, og vinduer med koblet glass og isolerglass. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Leiligheten har elektriske varmekilder. Mekanisk ventilasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	42	42 Romfordeling: Gang/trapp, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.	0	0	0
Loft	35	35 Romfordeling: Stue/trapp/gang og kjøkken.	0	0	0
Kjeller	0	0	0 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	48	35	13
Kjeller	5	0	5
Totalt m²	53	35	18

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimlinger / lav takhøyde. Pga skjevheter i gulv så kan måleregul på 1,9 meter ha mindre avvik.
Kjellerbod har et gulvareal på 5m². Takhøyden er under 1,9 meter.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Eldre enn 1990



Malingsavflassing og manglende beslag.



Sprekk i glass i takvindu.

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass og isolerglass. Dør til luftbalkong har isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Leilighetens vinduer har variabel alder. De fleste vinduene har koblet glass av ukjent dato og isolerglass som er datert 1988.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det anmerkes sprekk i det innerste glasset i takvindu på stue. Selger opplyste at det er innhentet tilbud på utskifting av vinduet og at denne prisen ligger på rundt 20 000,-
Det ble registrert slitasje med blant annet rustdannelser, malingsavflassing og manglende utvendige beslag på vinduer med koblet glass og isolerglass fra 1988. Manglende beslag i topp og bunn av vindu kan medføre fuktinntrekk i konstruksjonen. Vinduene har behov for overflatebehandling og etablering av utvendige beslag. TG er satt pga alder og slitasje med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduene har behov for overflatebehandling og etablering av utvendige beslag. Takvindu med sprekk i glass må påregnes en utskifting.

6.2 Vinduer og dører: Nyere enn 2019

Beskrivelse

Vinduer og dør til luftbalkong av tre med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Soveromsvindu og dør til luftbalkong på stue er datert 2019 og 2022 (Ut mot elva).

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på vindu / dør nyere enn 2019.	

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Taket har saltaksform og er oppført som en lukket konstruksjon. Det forutsettes en riktig oppbygging, og da spesielt med tanke på materialvalg av undertak, lufting av konstruksjonen og bruk av dampspærre mot varme rom. Dette lar seg ikke kontrollere uten å foreta destruktive åpninger, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. TGIU er satt på grunn av begrenset kontroll / lukket konstruksjon.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Bygget er opprinnelig en eldre brygge, slik at skjevheter utover det som er normalt må påregnes.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det ble registrert godt merkbare skjevheter i gulvene i begge etasjer. Skjevheter målt på stue på loftet er over 10 cm. I front av luftebalkong på stue så ble det registrert skade i parkett. Kostnadsestimatet gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Pga at bygget er en eldre brygge så må det påregnes skjevheter utover normalen. Utbedring av skjevhetene vil normalt være krevende og forbundet med betydelige kostnader, da tiltak ofte vil innebære omfattende tiltak. På bakgrunn av byggets alder og konstruksjon vurderes dette ikke som hensiktsmessig å utbedre.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen er utstyrt med mekanisk avtrekk over nedsenket platetopp. Videre så er det opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Innredningen fungerte som tiltenkt, men det anmerkes stedvis slitasje i flere skuffefronter. Ingen symptomer på fuktskader ble registrert med bruk av fuktindikator på gulv i front av vanninstallasjoner.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det ble registrert avtrekk fra ventilator over stekesonen. Det er ukjent utførelse med tanke på utkastet fra ventilatoren.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Det er tegninger som er datert 20.06.2006 som ligger til grunn for vurderingen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
--	----

Innvendig trapp mangler håndløper, noe som anbefales etablert med tanke på sikkerhet.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på luftebalkong er 88 cm og lavere enn dagens krav på min. 100 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Leiligheten er tilkoblet sprinkleranlegg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er trolig fra ombygging i 2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og det er ikke kontrollert om avløpssystemet er luftet over tak. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er trolig fra ombygging i 2007.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. For full visshet om tilstand av anlegget så det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det anmerkes at det ikke er fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Fravær av dokumentasjon gir redusert sporbarhet og sikkerhetsvurdering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For fullverdig kontroll av anlegget så anbefales det en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonen har synlige rørføringer. På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Selve ventilasjonsaggregatet ble ikke besiktiget da dette ikke ble påvist i leiligheten.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er trolig fra ombyggingen i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det anmerkes at gulv ved varmtvannsberederen heller mot dør, samt at høydeforskjellen mellom topp sluk til topp membran ved dør er mindre enn 25mm. Skulle det oppstå en lekkasje i rommet så er det risiko for at vann kan renne ut ved dør. I dusjsone så er gulvet stedvis flatt med påfølgende vannansamling etter dusjing.

I enkelte partier så ble det registrert bom / hullrom i gulvflis. Videre så anmerkes det misfarging i flisfuger. TG 2 er satt på grunn av avvik på fall på gulv, bom i flis og misfarging i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak så anbefales det å undersøke muligheten å foreta bedre fuktsikring ved dørterskel. Videre så må det påregnes svabring etter dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Overgangen mellom sluk og gulv er dekket med flislim eller gulvstøp, noe som ikke gjør det mulig å kontrollere utførelsen med slukmansjett og klemring. Det gjøres oppmerksom på badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid. TG 2 er satt på grunn badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
For å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger så anbefales det å undersøke muligheten å etablere et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med varmtvannsbereder, vegghengt wc, servant i skap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Ingen symptomer på skader ble registrert. Den innebygde toalettsisternen er ikke utstyrt med synlig system for å håndtere lekkasjevann. Dersom det skulle oppstå en lekkasje fra den innebygde sisternen, vil vannet ikke bli ledet ut i rommet, og det kan føre til skjulte skader. TG 2 er satt på grunn av manglende utførelse for håndtering av lekkasjevann.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Dusjonen grenser mot yttervegg og trapp og det ble derfor ikke foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert synlige symptomer på avvik, og øvrige kontrollpunkter ga ingen indikasjoner på skader på befaringen. TGIU er satt på grunn av at det ikke er foretatt åpninger i vegg mot dusjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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



Adresse

Nedre Bakklandet 6, 7014 TRONDHEIM

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266620

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

196100040

Gårdsnummer

408

Bruksnummer

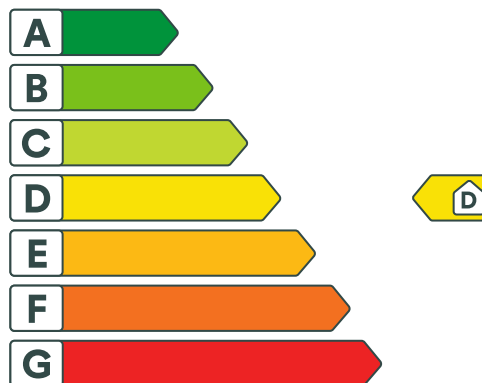
26

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

184,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

195,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 451 kWh

Det er ombyggingsåret 1989 som er lagt til grunn for energiattesten. Opprinnelig byggeår på bygget er ca 1790.

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 6

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 6. OKTOBER 2009

§ 1 Sameiet Nedre Bakklandet 6

Sameiets navn er **Nedre Bakklandet 6**

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen, gnr. 408 bnr. 6 i Trondheim kommune, som er seksjonert i henhold til seksjonsbegjæring datert den 07.02.2007

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 5.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene er angitt ved gnr. 408, bnr. 26 og er et seksjonsnummer spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig eller næringsseksjon med tilsluttede arealer og ideell eierandel av fellesareal og fellesanlegg i henhold til sameierbrøk fastsatt i den § 1 omhandlende seksjoneringsbegjæring. Hver seksjon skal ha adgang til å disponere minst en bod. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetens bruksareal.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 – fjorten dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten.

Den enkelte sameier skal ha bostedsadresse på Nedre Bakklandet 6.

Utleie av leiligheten skal varsles til styret.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i h.h.t. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold (unnnlatelse av betaling av fellesutgifter og andre pålagte utgifter) har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorer.

§ 5 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til skriftlig sameiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel.

Innkallelsen sendes til seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden.

Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut innen utgangen av februar måned.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøte skal nevnes i innkallelsen, når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært sameiermøte. Om nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 – tre – dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Denne må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandling i sameiermøte

Sameiermøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse.
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallelsen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

§ 7 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert regnskapsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 8 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet på den vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt herom av sameiermøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

Vet utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 9 Mislighold

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser, skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. Eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. Foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i § 26, 2. ledd.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. Ovennevnte, jfr. Eierseksjonsloven § 27, 1. ledd, § 26, 1. ledd.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelse overfor Sameiet, kan styrt kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. Eierseksjonen § 27, 2. ledd. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til sameieren, jfr. Eierseksjonsloven § 26, 1. ledd.

Begjæring¹⁾ om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Lars Fasting	
Adresse Nedre Bakklandet 6	
Postnr. 7014	Poststed Trondheim
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 220738	Ref.nr.


Doknr: 1058389 Tinglyst: 21.12.2007 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
1601	Trondheim	408	26		4,5

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
2, 2, 0, 7, 3, 8	Lars Fasting	300/669
1, 3, 0, 1, 6, 9	Tor Anders Hafell	85/669
9, 4, 8, 4, 6, 5, 1, 4, 0	ANS Nedre Bakklandet 6	284/669

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	84	B	13				25				37			
2	B	100		14				26				38			
3	B	85		15				27				39			
4	B	128		16				28				40			
5	B	109		17				29				41			
6	N	72	N	18				30				42			
7	B	91	B	19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				669				= nevner:				669			

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.
Reseksjoneringen går ut på at seksj.w. 4 deles i 2, en ny varingsseksj. w. 6 og resterende del av seksj. 4 endres formål og avgir en del til fellesareal og en del til tilleggsareal for seksj. 1. Boligseksjon w. 5 fradeles en bokenhet som blir seksj. 7.

Caro Fasting

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ 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) ☒ 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 bruksenheter, 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, dato Trondheim 09.11.07 Caro Fasting Caro Fasting Tor Anders Hafell	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) LARS FASTING TOR ANDERS HAFELL ANS NESSE BAKKUMET 6	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
kart- og oppmålingskontoret

L. F.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

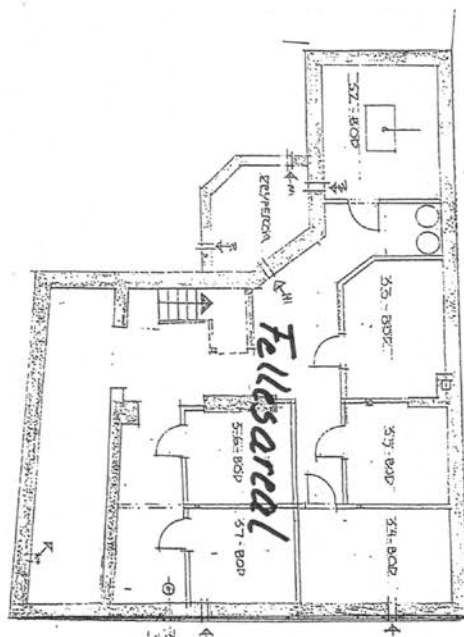
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾					
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
408	26		1,4005	TRONDHEIM	kommune
Dato		Stempel og underskrift			
17.12.2007		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) Fellet for ideell andel utfyldes bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en 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 tvingningsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

Plan kjeller



Revisjonsnotering/reseksjonering
Gnr. 408 Bnr. 26
Seksjon nr.:
Felles

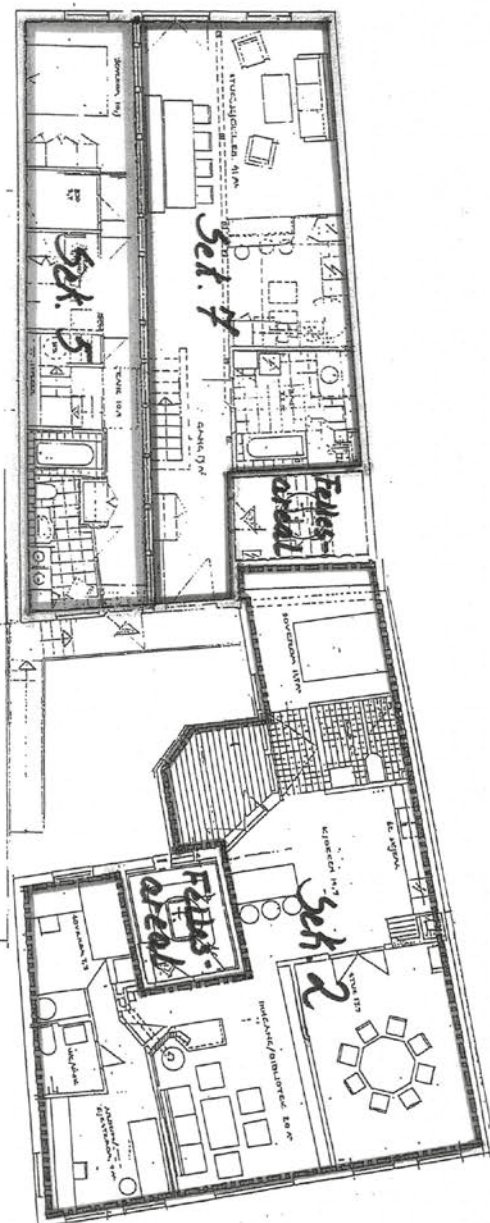
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

side 1

Plan 3. etg.

Plan 2. etg.



Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 408 Bnr. 26
Seksjon nr.: 2-5-7
Felles

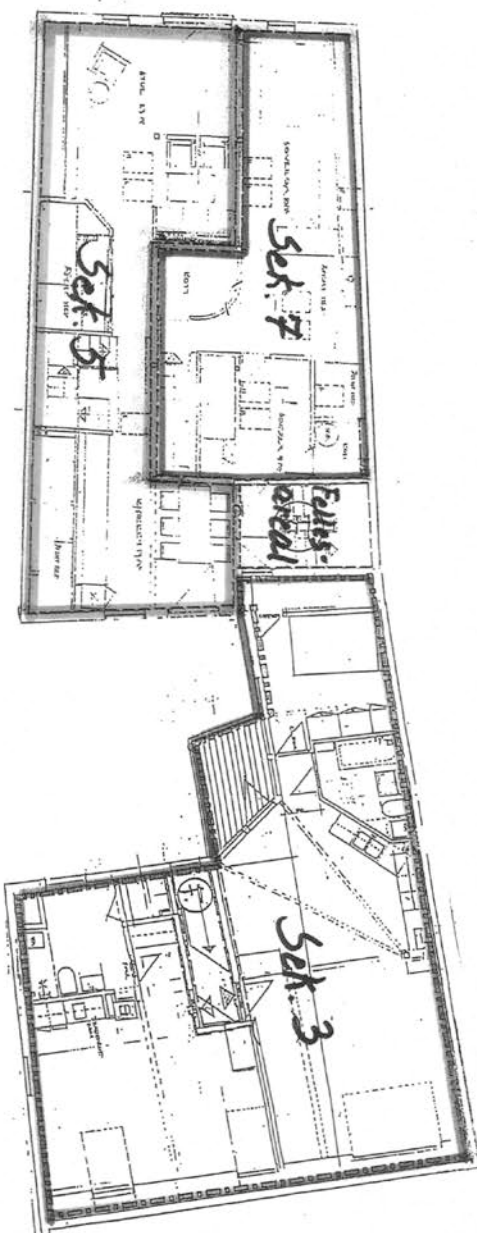
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

side 4

Plan 4. etg.

Plan 3. etg.

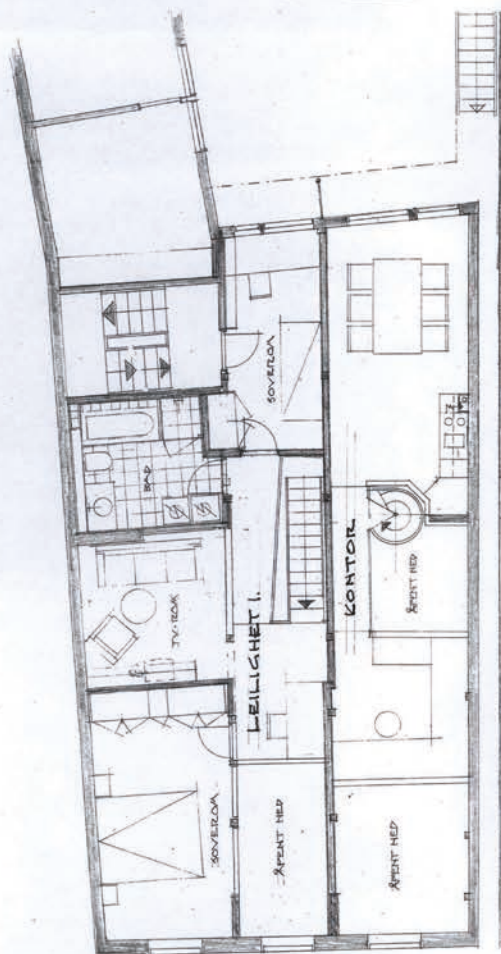


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE,
Kart- og oppmålingskontoret

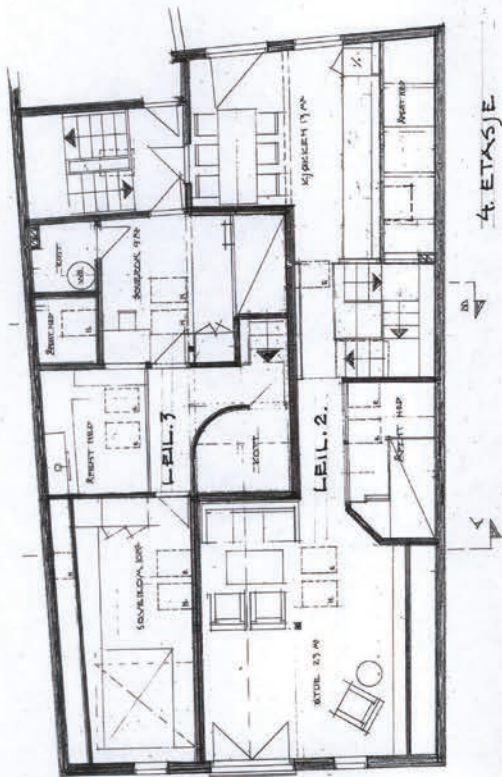
Handwritten signature/initials

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 408 Bnr. 26
Seksjon nr.: 3-5-7
Felles

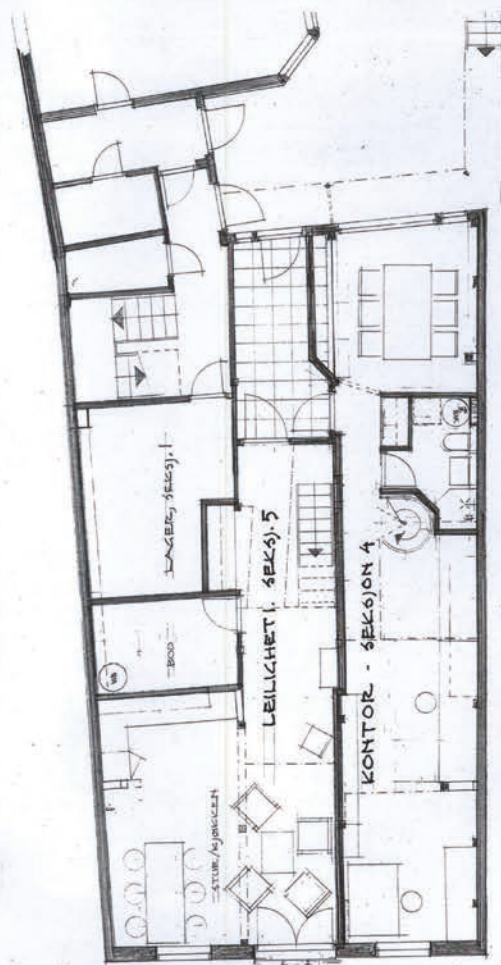
side 5



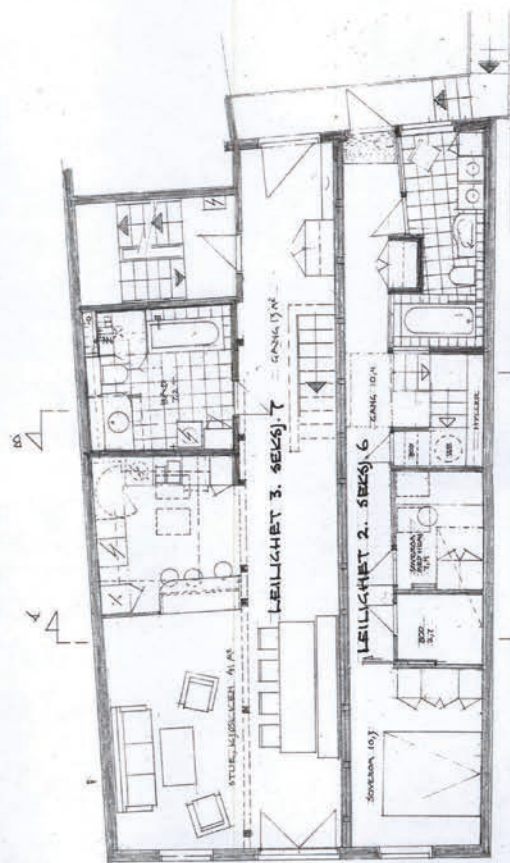
2. ETASJE



4. ETASJE



1. ETASJE



3. ETASJE

NEDRE BAKKLANDET 6 - OMBYGGING AV BRYGGA

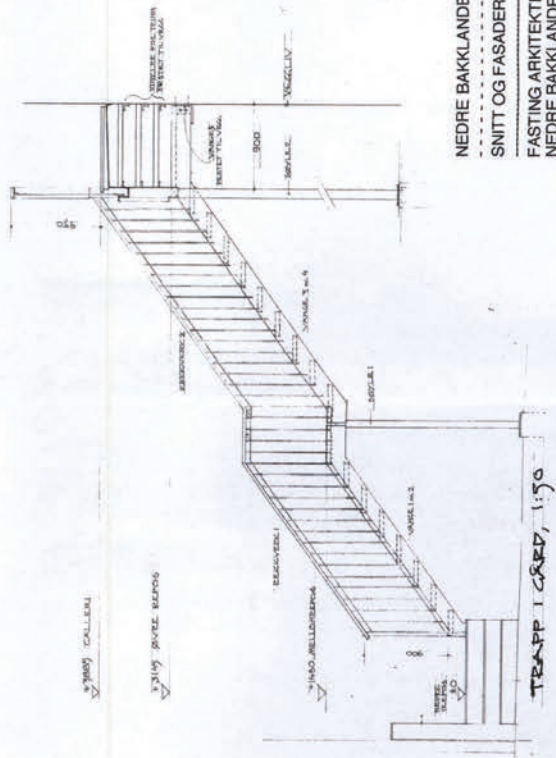
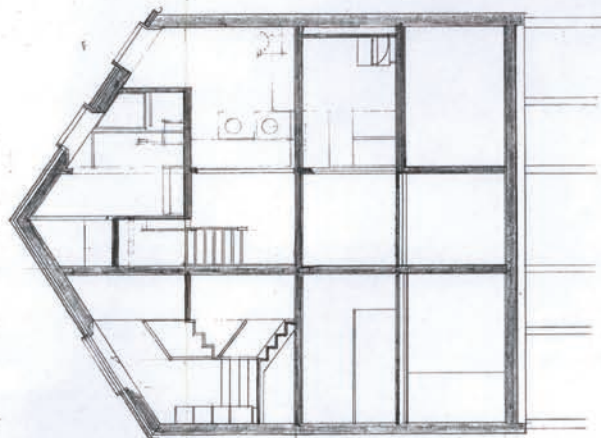
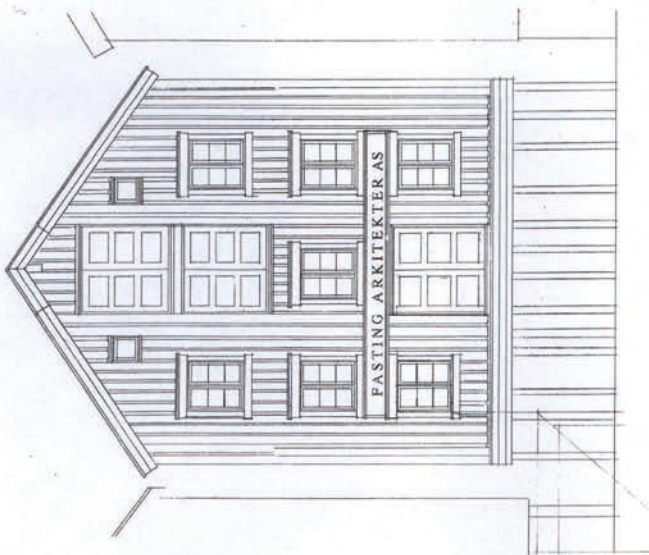
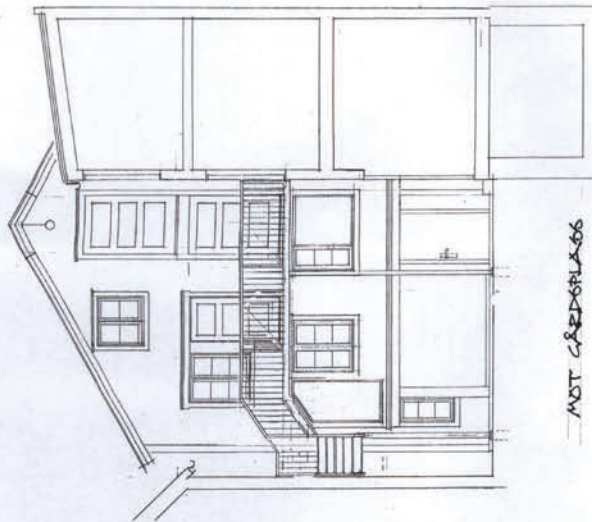
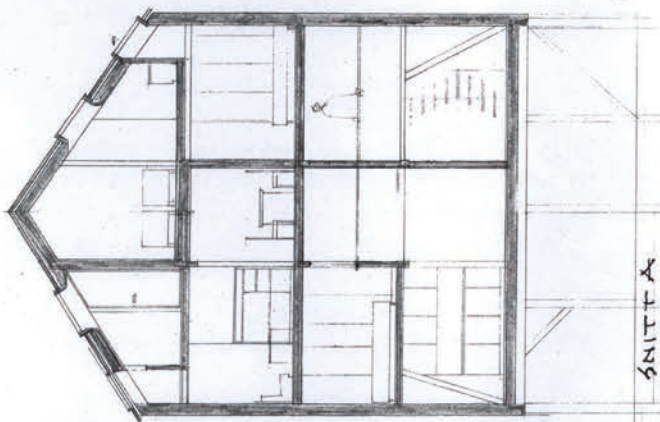
PLANER

dato: 20.06.06

mål: 1:100

FASTING ARKITEKTER AS, MNAL
NEDRE BAKKLANDET 6 7014 TRONDHEIM, TEL 73 84 58 50

tegn. nr
0506 - 002



NEDRE BAKKLANDET 6 - OMBYGGING AV BRYGGA

dato: 20.06.06

SNITT OG FASADER, OPPRISS AV UTVENDIG TRAPP

mål: 1:100 / 1:50

FASTING ARKITEKTER AS, MNAL
NEDRE BAKKLANDET 6 7014 TRONDHEIM, TEL 73 84 58 50

tegn nr

0506 - 003



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 947/08

Fasting arkitekter AS v/Lars Fasting
Nedre Bakklandet 6

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
06/26688
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
25.03.2008

Nedre Bakklandet 6, søknad om ferdigattest for endring av planløsninger og fasadeendring

Byggested: Nedre Bakklandet 6 Gnr.: 408 Bnr.: 26
Bygningsnummer: 182168521
Ansvarlig søker: Fasting arkitekter AS v/Lars Fasting
Tiltakshaver: ANS Nedre Bakklandet 6 v/Lars Fasting
Tiltaksart: §93. Arbeid som krever byggetillatelse
Bygningstype: Boligbygning

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 14.03.2008.

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 2657/06, FBR IP 3239/06 og FBR IP 2646/07.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

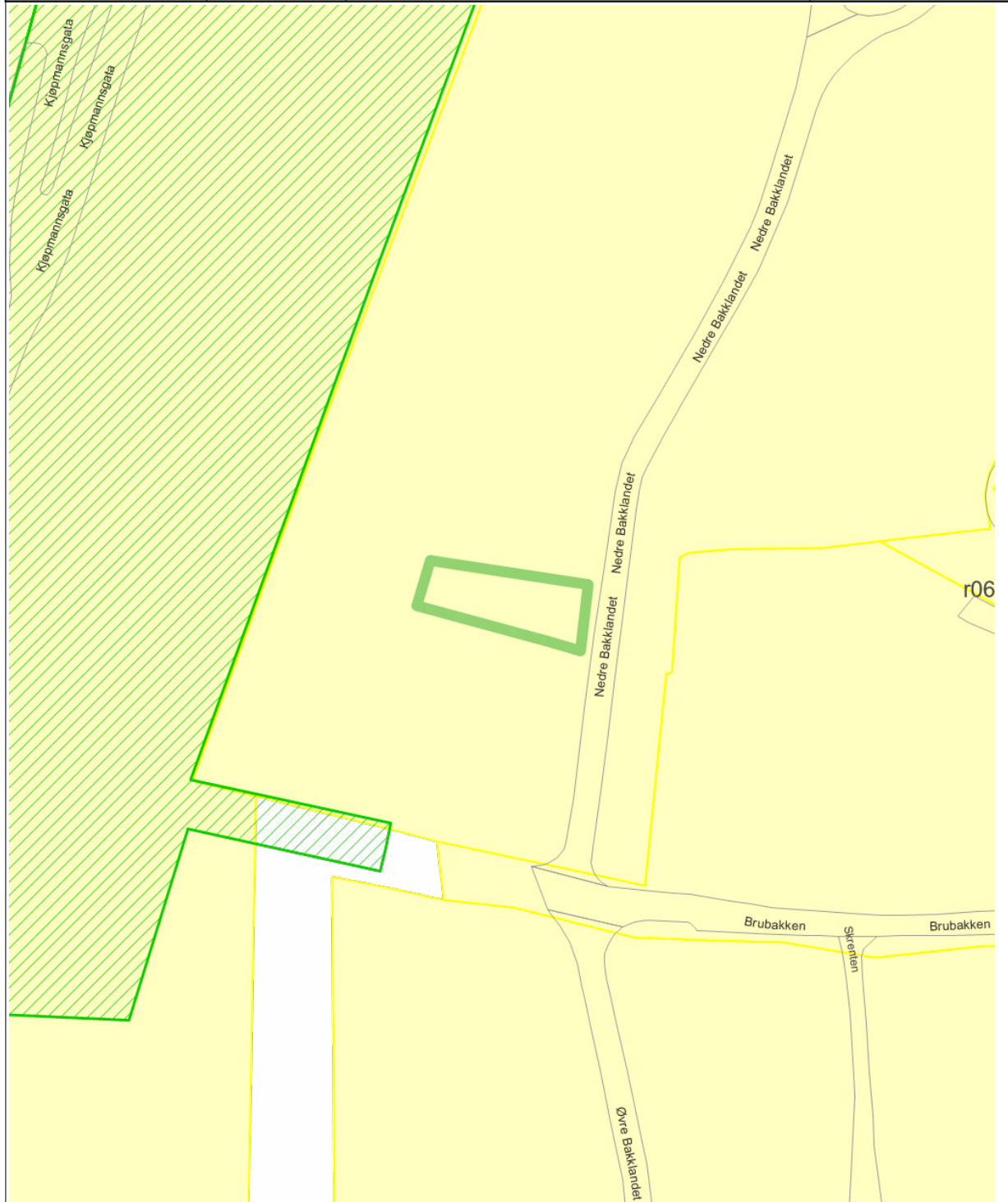
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 26	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Nedre Bakklandet 6 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

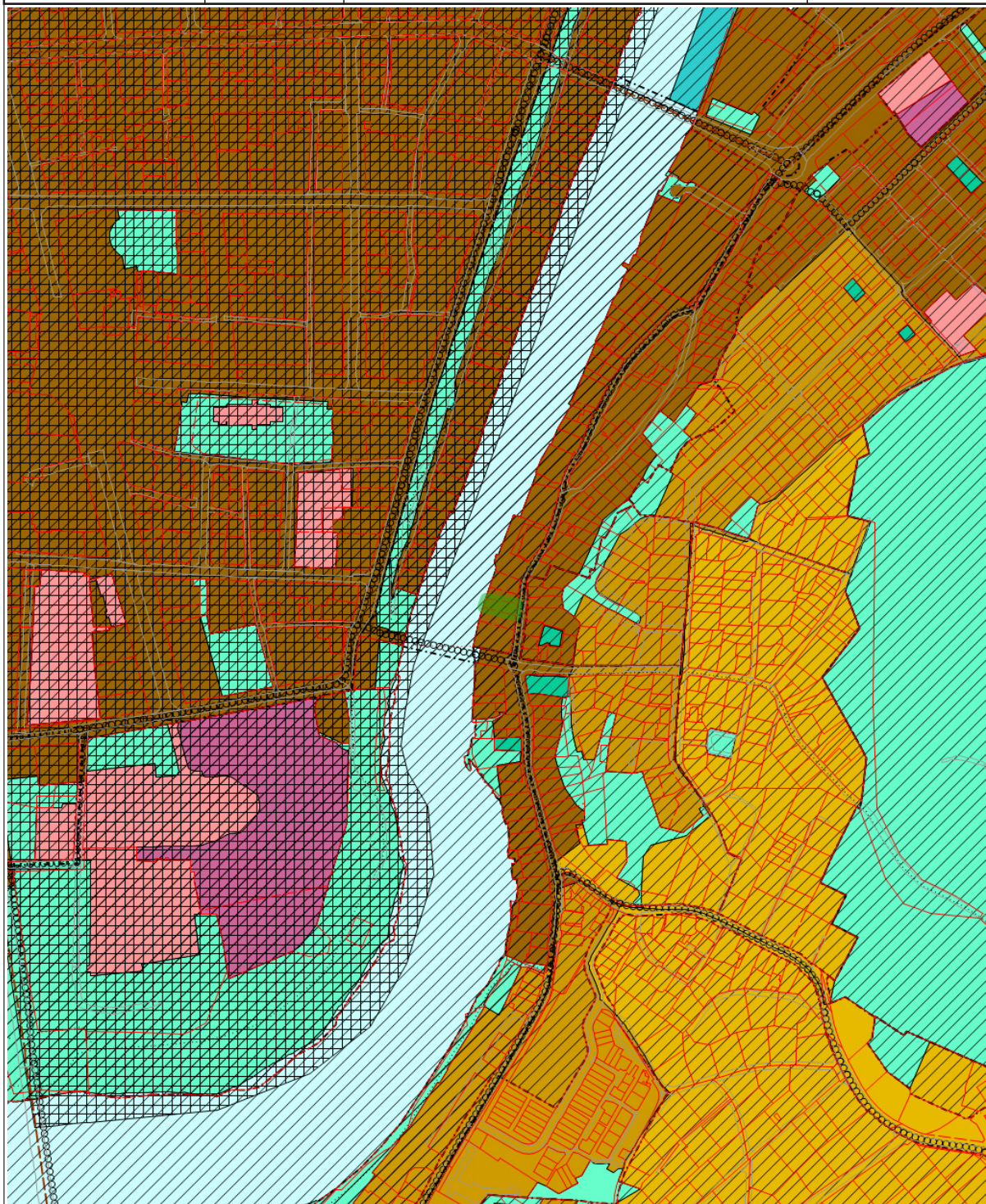


RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

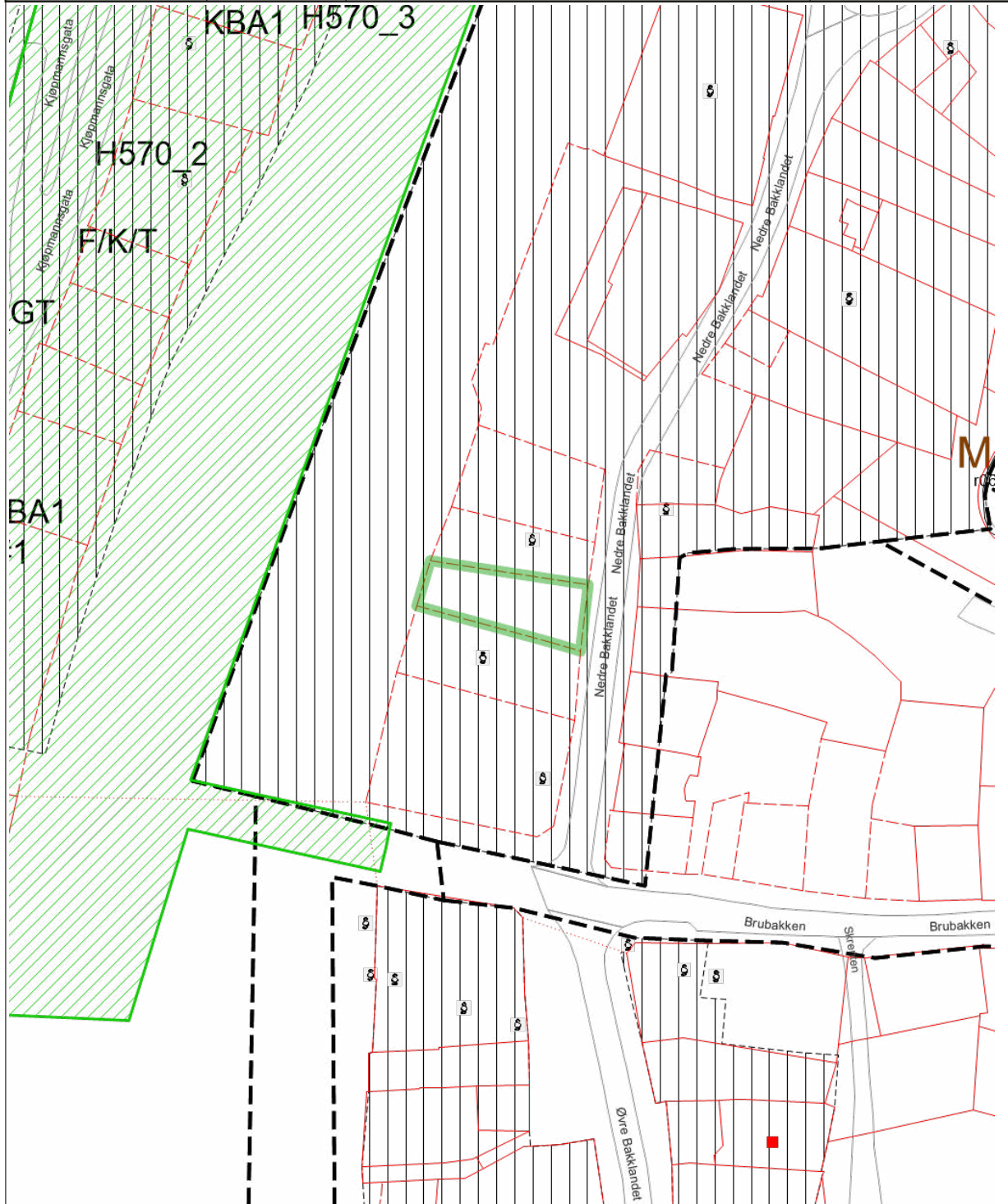
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 26	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Nedre Bakklandet 6 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 26	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Nedre Bakklandet 6 7014 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	Plan mindre endring		RpGrense		Regulert tomtegrense
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger		



REGULERINGSPLAN FOR BAKKLANDET NORD FOR GAMLE BYBRU.
PLANEN OMFATTER NEDRE BAKKLANDET TIL OG MED NR. 36 OG
NR. 39 OG NYGATA TIL OG MED NR. 15 OG NR. 28. PLANEN
AVGRENSER MOT SKRENTEN I ØST OG MOT VEST I ØVRE ELVEHAVN.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende
reguleringsbestemmelser er:

1. Å bevare og videreutvikle Bakklandets boligmiljø
med tradisjonelt islett av håndverk og ervervs-
virksomhet.
2. Å legge tilrette for en økning av antall bosatte
på Bakklandet.
3. Å rehabilitere og komplettere bebyggelsen med
henblikk på å bevare og styrke områdets
antikvariske og kulturhistoriske verdi.

Reguleringsbestemmelser innen reguleringsplanens
avgrensning.

AREALBRUK

Plan- og Bygningsloven § 25 gir følgende
reguleringsformål:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1. Byggeområder | 5. Fareområder |
| 2. Landbruksområder | 6. Spesialområder |
| 3. Trafikkområder | 7. Fellesområder |
| 4. Friområder | 8. Fornyelsesområder |

Hele planområdet er regulert til spesialområde
bevaringsverdig bebyggelse, men bestemmelsene følger
allikevel plan- og bygningslovens angivelse av arealbruk.

BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGOMRÅDER

Bebyggelsen skal primært nyttes til boligformål.
Bygningsrådet kan tillate mindre forretninger og
verksteder.

1.2 BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER

Bebyggelsen skal nyttes til boliger, forretninger og mindre håndverksbedrifter.

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke.

Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Varehus og forretninger som ifølge sin virksomhet stiller krav til store parkeringsarealer kan ikke etableres innen området.

1.3 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Eksisterende bygninger avmerket med kraftig strek på planen skal bevares. Bestående aldersverdier i eksisterende bebyggelse, også inne i bygningene, må så langt mulig beholdes. Istandsetting forutsetter at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres. Ut mot elva skal trepeling under bryggene beholdes med tradisjonell utførelse.

Apne partier mellom bevaringsverdig bebyggelse på naboeiendommer og eksisterende portrom må ikke igjenbygges.

1.4 UTFORMING AV NY BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Fasade mot gate, plass og elvehavn skal ligge i byggegrensen.

Strukturen med gatehus/bakgård og gatehus/brygge skal følges. Hvor det er angitt i planen må det bygges portrom.

Fasadeoppdeling skal følge de gamle eiendoms-grensene.

I bakgårdene tillates ombygging og nybygging som supplement til gatehuset. Eventuell slik ombygging, nybygging og riving må imidlertid ikke tillates uten etter samråd med Byantikvaren. Etter hva bygningsrådet finner rimelig og i tråd med tradisjonen på Bakklandet, kan bebyggelse legges i tomtegrense til nabo. Det må legges tilrette for at nabo kan bygge inntil.

Bygninger mot gate, plasser og elvehavn skal ha takform med møneretning som eksisterende eller tidligere bebyggelse. Brygger kan ha en mindre valm over loftsetasjen.

Takvinkelen skal ligge mellom 30° og 45° og tilpasses nabobebyggelsen. Tak tekkes med tegl eller skifer.

Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

I bakgårder tillates pulttak og takvinkler etter hva som er rimelig av hensyn til nabo og strøkets karakter.

Hovedhus skal ha murt pipe.

Fasaden skal utformes i tråd med bygningstradisjonen på Bakklandet. Veggene skal ha et homogent uttrykk med vinduer, porter og dører som innordner seg og markerer veggflaten.

Detaljene skal nøye følge den tradisjonelle utformingen når det gjelder panel, omramminger, vannbord, vindus- og dørtyper m.v.

Husene skal være malt. Fargen skal være i nøye samsvar med tradisjonell farvesetting (sent 1700-tall til tidlig 1900 tall). Fargevalget skal avklares særskilt med bygningsmyndighetene, og i samråd med antikvariske instanser.

Mot gate og Øvre Elvehavn tillates ikke inntrukket eller utstikkede bygningselementer som balkonger, karnapper o.l. Mot Øvre Elvehavn tillates inntrukket veranda innordnet i veggflaten som de gamle portåpningene.

I bebyggelse som ikke eksponeres mot gate eller elv kan balkonger, karnapp, kobbhus og takterrasser tillates.

Bebyggelse mot Nedre Bakklandet og Nygata skal kles med panel eller utføres i pusset murverk etter hva som er naturlig i forhold til nabobebyggelsen.

Mot elva skal bebyggelsen kles med panel. Eventuell underetasje må være tilbaketrukket og trepelerekke må føres ned i elva i fronten.

Byggemelding skal gi uttømmende framstilling av bebyggelsens forhold til nabobygninger, gate og gårdsrom.

1.5 BEBYGGELSENS HØYDE

For bebyggelsen mot Nedre Bakklandet og Nygata skal gesimshøyden ikke være større enn 7 m. Gesimshøyden måles fra bakken og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan.

Bak- og sidebebyggelse mot gårdsrom må ikke være høyere enn 6 m. Bygningsrådet kan påby mindre høyde hvis forholdene tilsier det. I bryggerekken vil høydene i gårdsrom bestemmes av gatehus/brygge.

Møne på bryggene må ikke ligge over cote 16. Gesimshøyden bør være avpasset, men ikke sammenfallende med nabobryggen.

1.6 PARKERINGSNORM

Ved ny bebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg minst være en bilplass pr. leilighet. Kravet gjelder også for småleiligheter og hybler.

Skal det innredes nye småleiligheter eller hybler i eksisterende bebyggelse må det også for disse etableres en bilplass pr. enhet.

Forøvrig gjelder Trondheim kommunes vedtekter om parkering.

1.7 PARKERINGSANLEGG I BYGGEOMRADENE

I ny bebyggelse på tomtene Nedre Bakklandet 14 og 16 skal det anlegges 6 parkeringsplasser.

I ny bebyggelse på tomtene Nygata 2 og 4 skal det anlegges ca. 20 parkeringsplasser, i Nygata 8, ca. 8 plasser og i Nygata 12 og i tilslutning til verneverdige bebyggelse på nr. 14 ca. 15 plasser.

I kvartalet mellom Nedre Bakklandet og Nygata anlegges parkeringsanlegg med ca. 20 plasser.

Bygningsrådet kan komme tilbake til gjennomføringen av parkeringskravene i forbindelse med plan for utbygging av området.

1.8 REKKEFØLGE FOR UTBYGGING

Ledige tomter kan bare bebygges hvis tilliggende parkeringsanlegg er bygget eller utbyggingen av parkeringsanlegg ikke blir vanskeliggjort.

Tomt nord for Nygata 7 kan ikke bebygges før tilsvarende lekeplass er opparbeidet et annet sted i planområdet.

2 LANDBRUKSOMRÅDER inngår ikke i planen

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges: Kjøreveger m/fortau og gatetun (adkomst, parkerings- og lekegater)

3.2 I området Krana anlegges pumpestasjon for kloakknettet.

3.3 Trafikkområdet skal inndeles i kjøre- og gangareal som vist på planen. Arealfordelingen innen trafikkområdene kan justeres ved detaljprosjektering.

3.4 Gater og plasser skal utformes og møbleres i samsvar med strøkets karakter og opprinnelige preg. Dette gjelder også hvor gate/plass er regulert til gatetun.

3.5 Elvehavna skal nyttes til allmen ferdsel.

Det kan ikke anlegges småbåthavn, brygger eller anlegg av permanent karakter i elveløpet.

4 FRIOMRÅDER inngår ikke i planen.

V0212037/BYGNRÅD

R251

5 FAREOMRÅDER

Det skal anlegges nettstasjoner for elektrisitetsforsyningen. En stasjon på Nedre Bakklandet 11/16 og en i bebyggelse på Nygata 2/4.

6 SPESIALOMRÅDER

Hele planområdet er regulert til spesialområde av kulturhistorisk og antikvarisk verdi.

7 FELLESOMRÅDER

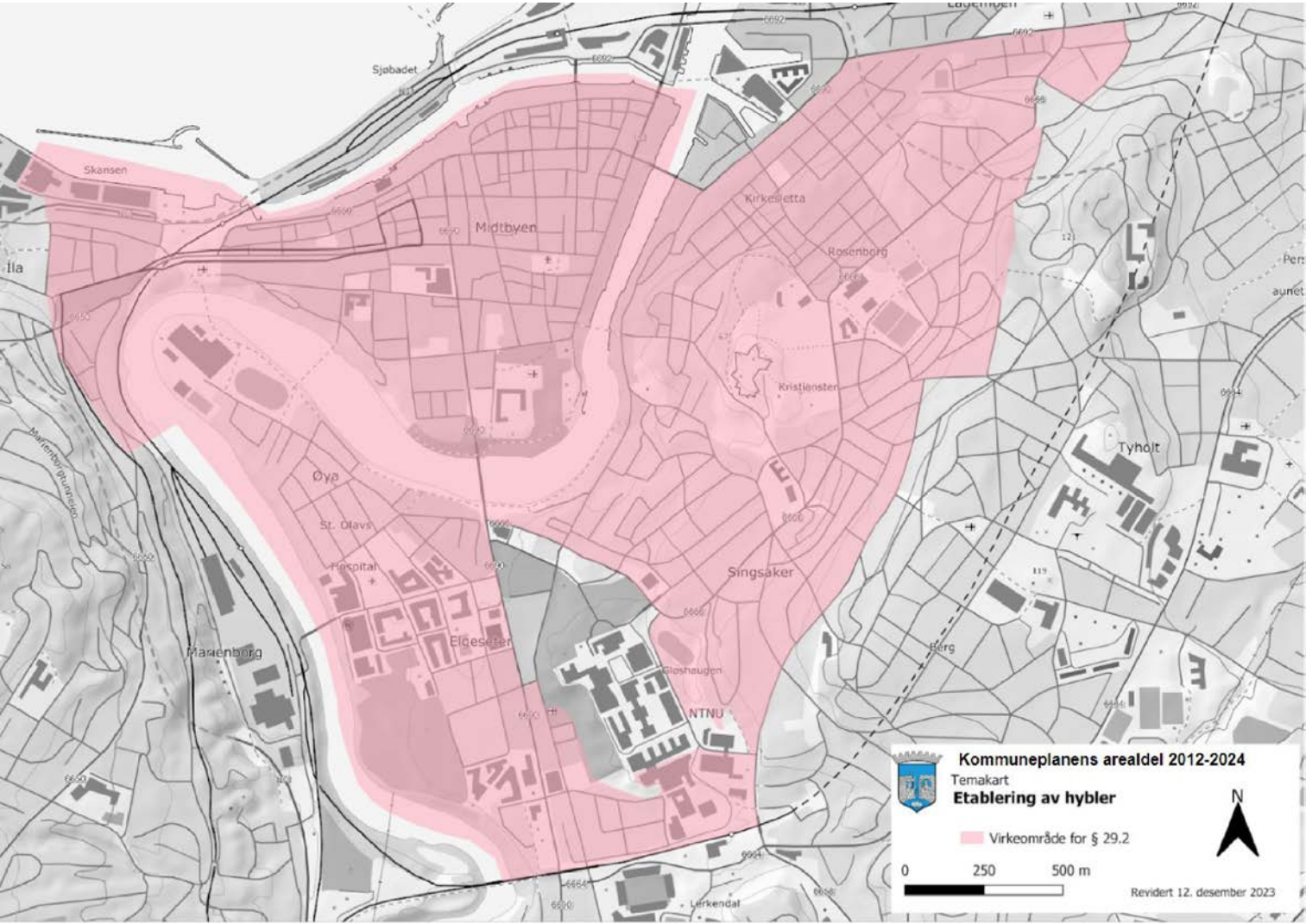
7.1 Felles avkjørsel i bryggerekken er felles for de tilliggende bryggene.

7.2 Felles lekeareal er felles for beboerne i Nedre Bakklandet, Nygata, Krangata og Skrenten.

1. i Eidsvoll bystyres møte
27.03.1957 17.04.1957

[Signature]
ordfører

[Signature]
formannskapssekretær



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

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

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

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

Behandling:

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

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

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

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

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

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Bakklundet 6
7014 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre