



aktiv.

Teglbrennerveien 31, 7016 TRONDHEIM

**Enderekkehus med ettertraktet
beliggenhet | Ekstremt lave
felleskostnader | P-plass i felles
garasje | Tre plan | Tre soverom**



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 7 980 000,-
Omkostn.: Kr 200 890,-
Total ink omk.: Kr 8 180 890,-
Selger: Per Kvistad Uddu

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 141/141 kvm
Tomtstr.: 120.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 407, bnr. 312
Oppdragsnr.: 1710250345

Velkommen til Teglbrennerveien 31!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Teglbrennerveien 31! Enderekkehuset ligger i et ettertraktet, men tilbaketrukkent område på Bakklandet. Boligen kan by på ca. 141m² med BRA-l, og alt man måtte trenge fra en bolig.

Noen av boligens kvaliteter:

- Tre soverom
- Egen p-plass i felleskjeller
- Boligen går over tre plan
- Ekstremt lave felleskostnader
- Veldig attraktiv og rolig beliggenhet på bakklandet
- To baderom som ble pusset opp i 2019 og bod på loft på 4m²
- Boligen har en terrasse på ca. 38 kvm og inngangsparti/terrasse på ca. 30kvm og balkong
- Minimalt strømforbruk pga stue og kjøkken er i 2.etg, peis/varmeovn er meget effektivt plassert, dette gjør at varmen holder seg lengre enn normalt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	46
Energiattest	66
Vedtekter	68
Regnskap	73
Byggetegninger	79
Ferdigattest	88
Matrikkelkart	89
Reguleringskart og bestemmelser	92
Målebrev	94
Reguleringskart	98
Reguleringsbestemmelser	100
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 141 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 76 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 60 kvm Entre, gang, to baderom og tre soverom.

2. etasje:

BRA-i: 57 kvm Stue og kjøkken.

3. etasje:

BRA-i: 24 kvm Gang/arbeidsrom, tv-stue og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

68 kvm - Terrasse og inngangsparti/terrasse.

2. etasje:

8 kvm - Balkong.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 30 m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

120.2 kvm

Beliggenhet

Boligen har en svært ettertraktet, fin og rolig beliggenhet ved Nidelvens bredd, i den ekstremt sjarmerende bydelen Bakklandet i Trondheim. Området er spesielt kjent for

sin trivelige atmosfære med trehus, brosteinslagte gater og et bredt utvalg av unike butikker og fantastiske kafeer. Her vil du bo i et rolig og avslappende miljø, samtidig som at du har gang- og sykkelavstand til så og si "alt" Trondheim har å by på. Kun ca. 10 minutters gange er midtbyen, her finner du et bredt utvalg av restauranter, gallerier, severdigheter, butikker og kulturtilbud.

Dagligvarehandelen kan man ta på Joker og Bunnpris Samfundet, kun fem minutters gange unna. I tillegg har man Trondheim Torg i umiddelbar nærhet, med et variert butikktilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i all hovedsak av gamle, sjarmerende bygårder og rolige brosteinsgater, dette er med på å sette stemningen på hele området.

Barnehage/Skole/Fritid

Bakklandet barnehage ligger kun en åtte minutters gåtur unna boligen. Singsaker barneskole, Rosenborg ungdomsskole og flere videregående skoler er i umiddelbar nærhet til boligen. Det er også kort gangavstand til flere høyskoler, BI Trondheim, NTNU Gløshaugen og Handelshøyskolen i Trondheim ligger alle i nærhet av boligen.

Området har ekstremt flotte turmuligheter, rett utenfor døren kan man gå langs nydelige Nidelva. Om vinteren er det skøytebane i Duedalen, som også har en fin akebakke for de unge. Boligen er også nært Kristiansten festning, som er en populær turistattraksjon, her vil man få en nydelig utsikt over Sentrum.

For trening ligger 3T Midtbyen og Fresh Fitness ved Bakke bru kun en kort spasertur unna. Sit-treningssenteret på Høgskoleringen ligger under 10 minutters gange fra boligen, og det nye Sit-senteret på Elgeseter er også lett tilgjengelig til fots.

Offentlig kommunikasjon

Samfundet er nærmeste kollektivknutepunkt og nås til fots på få minutter. Herfra går metrobuss og flere busslinjer til hele byen, inkludert flybussen. Trondheim sentralstasjon ligger også innen gangavstand, og tilbyr togforbindelser til resten av landet.

Denne boligen kombinerer en fredelig og attraktiv beliggenhet med nærhet til byens fasiliteter og et rikt utvalg av kultur- og rekreasjonsmuligheter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Alexander Storsve

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Alexander Storsve har opplyst følgende om byggemåte: Rekkehus oppført over underliggende garasjeanlegg som er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning og teglsteinsforblending. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

- Firmanavn: Fagfolk

Beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble pusset opp.

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

- Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

- Beskrivelse: Velforeninga blåste nylig opp alle sluk

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

- Svar: Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

- Beskrivelse av arbeidet: Vi satte inn et nytt vindu, 3. etasje

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Firmanavn: Borettslaget.

- Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i garasjen tror jeg.

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

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Firmanavn: Borettslaget.

- Beskrivelse av arbeidet: Alle avløp ble blåst opp nylig.

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

- Svar: Ja

- Beskrivelse: Kommunen sendte ut noe nylig, for et meget stort område

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Primærrom:

1. Etasje: Entre, gang, to baderom og tre soverom.

2. Etasje: Stue og kjøkken.

Loft: Gang/arbeidsrom og tv-stue.

Sekundærrom:

Loft: Bod.

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 - STØTTEMUR:

Det er påvist betydelig skjevheter på støttemur

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

TG 2 - BALKONG, TERRASSE, PLATTING:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og begynnende råteskader. Rekkverk på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - VINDUER OG DØRER:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og oppsprekking i treverk. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer/dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - YTTERVEGGER:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og oppsprekking i trepanel. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

TG 2 - RENNER OG NEDLØP:

Renner og nedløp er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av høyde over bakken, men det gjøres likevel oppmerksom på at de vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens renner og nedløp.

TG 2 - TAKTEKKING:

Utvendig takteking er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av høyde over bakken, men det gjøres likevel oppmerksom på at takteking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens utvendige takteking.

TG 2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN:

Utover noe skjevheter/helningsavvik er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 - AVLØPSRØR:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

TG 2 - VANNLEDNINGER:

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

TG 2 - ELEKTRISK:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens anlegg, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler av anlegget er av eldre dato og at det ikke foreligger komplett historikk/dokumentasjon på anlegget.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og at det ikke foreligger komplett historikk/dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

TG 2 - VÅTROM: BADEROM, OVERFLATER:

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

TG 2 - VÅTROM: BADEROM, SANITÆRUTSTYR:

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene. Videre bemerkes det skader på innredning.

ANBEFALTE TILTAK: Påviste skader anbefales utbedret

TG 2 - VÅTROM: BADEROM

OPPSUMMERING: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Forhold som har fått TG3:

TG 3 - UTSTYR PÅ TAK:

Det vurderes å ikke være etablert tilfredsstillende snøfangere fra utvendige takflater.

ANBEFALTE TILTAK: Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

UTBEDRINGSKOSTNADER: 10 000 - 50 000,-

TG 3 - TRAPP:

Det er påvist manglende rekkverk på deler av trappen. Utover dette bemerkes også manglende håndløper på vegger og for store lysåpninger mellom trinn.

ANBEFALTE TILTAK: Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

UTBEDRINGSKOSTNADER: 10 000 - 50 000,-

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Plass i felles garasje følger leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg forsikring, polisenummer 5276236

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 (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.

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

- Elektrisk.
- Ved.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 980 000

Omkostninger kjøper

7 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 500 (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))

200 890 (Omkostninger totalt)

212 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

215 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 180 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 192 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 195 590 (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 20 076 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 november 2025 på kr 1 673,- endringer kan forekomme.

Eiendomsskatt

Kr 12 178 for år 2023

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 163 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 655 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter**FELLESKOSTNADER**

Felleskostnadene har forfall hver 3 måned og er på Kr. 2 677,- dette blir Kr. 10 708,- i året.

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER

- Vaktmestertjenester
- Energi, felles
- Løpende vedlikehold
- Forretningsførerhonorar

Velforening**OM VELFORENINGEN**

Øvre Bakklandet 1A Velforening, Trondheim, heretter kalt Vellet, er et eget rettssubjekt som skal registreres i Enhetsregisteret som forening/innretning.

Vellet skal opparbeide, vedlikeholde og drifte medlemmenes felles eiendom gnr. 407 bnr 261 i Trondheim kommune, som er fellesareal for medlemmene, samt felles garasjer, boder mv og ivareta medlemmenes felles interesser overfor myndigheter og nabolag.

Det er pliktig medlemskap i Øvre Bakklandet 1A.

VEDTEKTER

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

STYREGODKJENNELSE

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

SIKRINGSORDNING

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FORSIKRING

Ny eier av boligen må tegne egen byggningsforsikring og innboforsikring. Velforeningen har forsikring på garasjeanlegget og fellesboder, som er inkludert i fellekostnadene.

INNMELDINGSAVGIFT

Alle huseiere og eiere av seksjonerte leiligheter innen boligområdet har rett og plikt til å tegne medlemskap ved å betale et engangsbeløp på Kr. 500,-.

ØKONOMI

Velforeningens økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 173 905,-
- Egenkapital: Kr. 987 241,-
- Disponible midler: Kr. 987 241,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 33 927,-

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 407, bruksnummer 312 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:

HEFTELSE

PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 15 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1213889

PANTSETTELSESERKLÆRING

PRIORITET ETTER: 95%

AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID

UTEN OPPTRINNSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 407 BNR: 261

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 31.01.1989

AVVIK

Megler har kontrollert byggetegninger opp mot dagens planløsning:

1. Etasje:

- Tidligere bad og vask er blitt slått sammen til et stort baderom.
- Baderommet er også blitt utvidet mot gang, og det er dermed blitt gjort en liten justering i forhold til soverommene.
- Tidligere soverom på 16,6 kvm, er nå blitt til to separate soverom.
- Terrassen på ca. 38 kvm er et tilbygg som ikke var på originale byggetegninger.

2. Etasje:

- 2. etasjen er lik de originale byggetegningene.

Loft:

- Tv-rom i de originale byggetegningene er blitt omgjort til gang/arbeidsrom, tidligere loft er omgjort til Tv-stue og bod.
- Bruksendring fra bod til tv-stue er et søknadspliktig tiltak, dette er ikke omsøkt og godkjent av kommunen

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.1989.

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, hvor boligen ligger i byggesone 2. Boligen ligger i område for nåværende sentrumsformål.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan:

PlanID: r0301h

Plannavn: Trondhjem Aktieteglverk, Boligområde på Bakklandet

Vedtaksdato: 10.03.1987

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning 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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% 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. 2 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 33 064,-. 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

13.02.2026



Teglbrennerveien 31 er endehuset til venstre.



Stue



Utsikt til Nidarosdomen fra loft



Stue



Stue



Balkong



Balkong



Kjøkken



Kjøkken



Bad nr. 1



Bad nr. 1



Bad nr. 2



Soverom på ca. 8,5 kvm



Soverom på ca. 11,5 kvm



Inngangsparti/terrasse



Inngangsparti/terrasse



Entre



Entre



Tv-stue loft

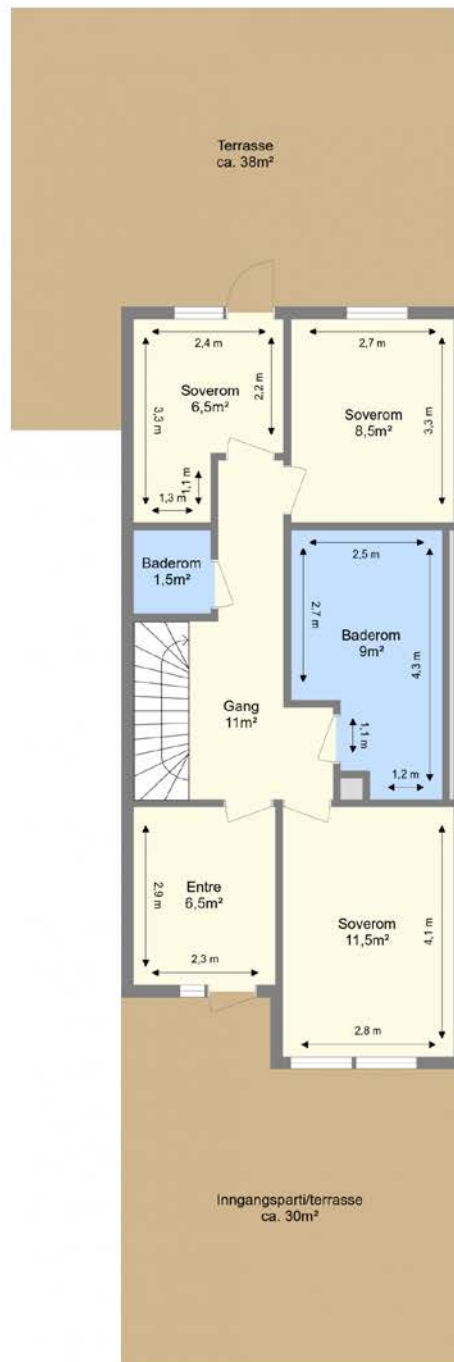


Gang/arbeidsrom



Teglbrennerveien 31

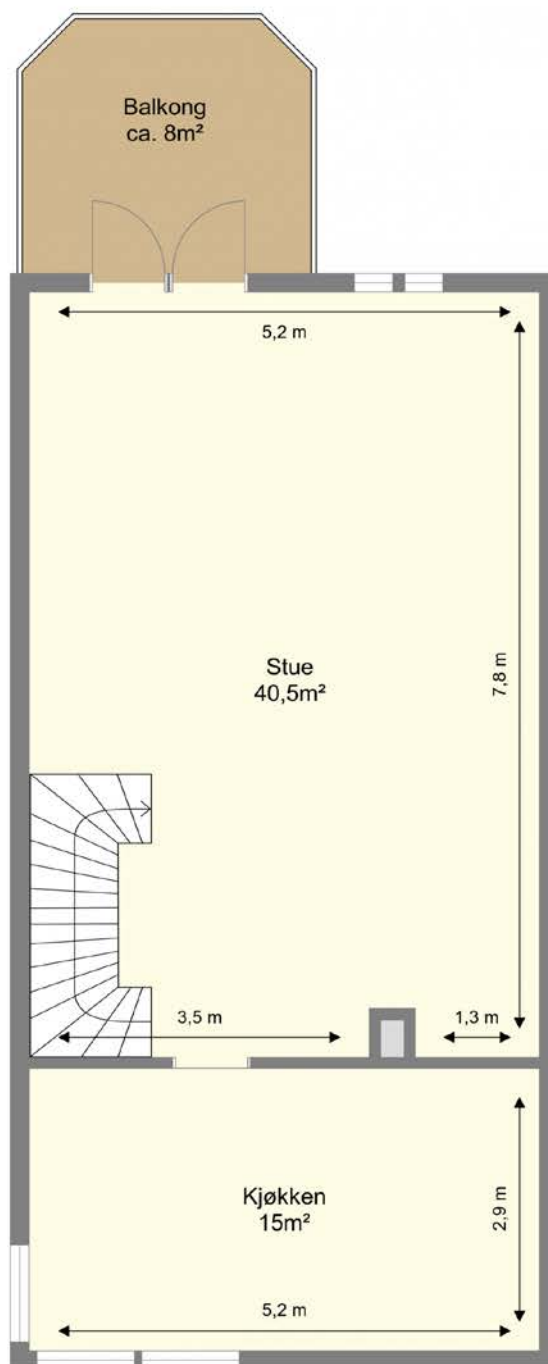
1.etg (målsatt)



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.

Teglbrennerveien 31

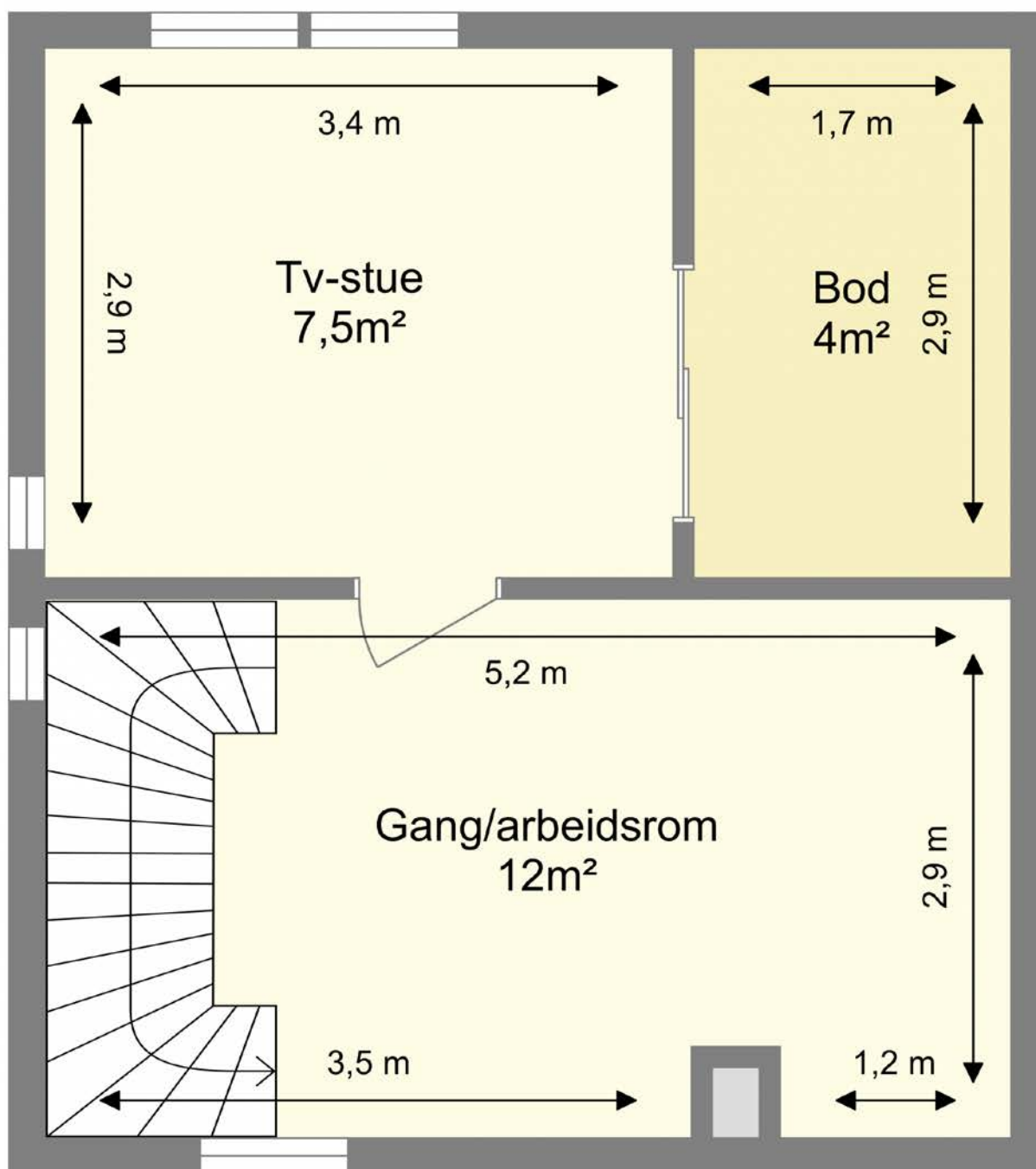
2.etg (målsatt)



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.

Teglbrennerveien 31

Loft (målsatt)



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

Teglbrennerveien 31 - Nabolaget Øvre Bakklandet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Studentersamfundet Totalt 31 ulike linjer	6 min 0.5 km
St. Olavs gate Linje 9	16 min 1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	17 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 1.6 km
Trondheim Værnes	32 min

Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	11 min 0.8 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	11 min 1 km
Birralee International School Trondheim (...13 min 289 elever, 20 klasser	1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	18 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Bybroen videregående skole 210 elever	8 min 0.7 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

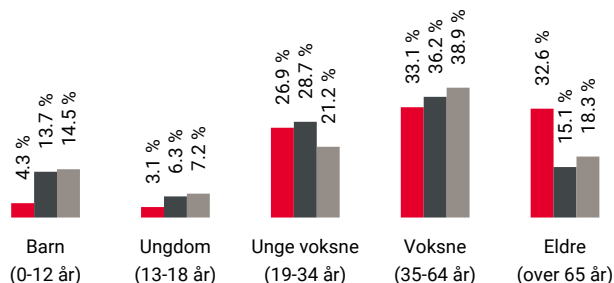
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Bakklandet	699	446
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Singsaker barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 1 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Samfundet PostNord	4 min 0.3 km
Joker Samfundet Søndagsåpent	7 min 0.6 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 2025

Primære transportmidler

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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

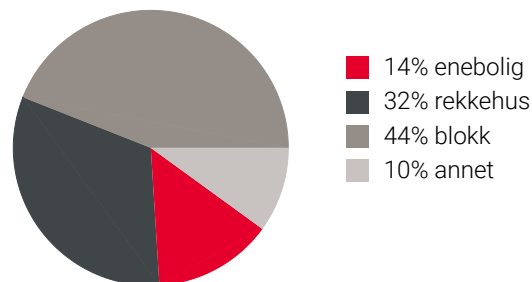
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

Sport

-  Duedalen ballplass 7 min 
Ballspill 0.5 km
-  Gløshaugen idrettshall 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  High Energy Trondheim 7 min 
-  3T-Midtbyen 12 min 

Boligmasse



«Rolig; idyllisk beliggenhet;
sentrumsnært; historisk»

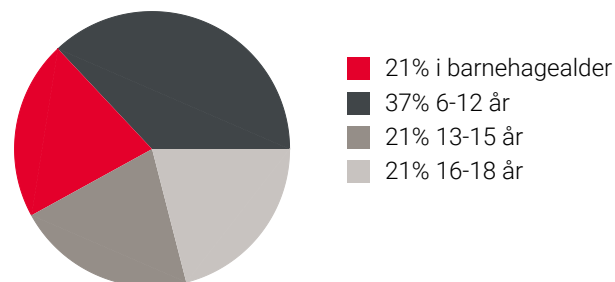
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Mercursenteret 11 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

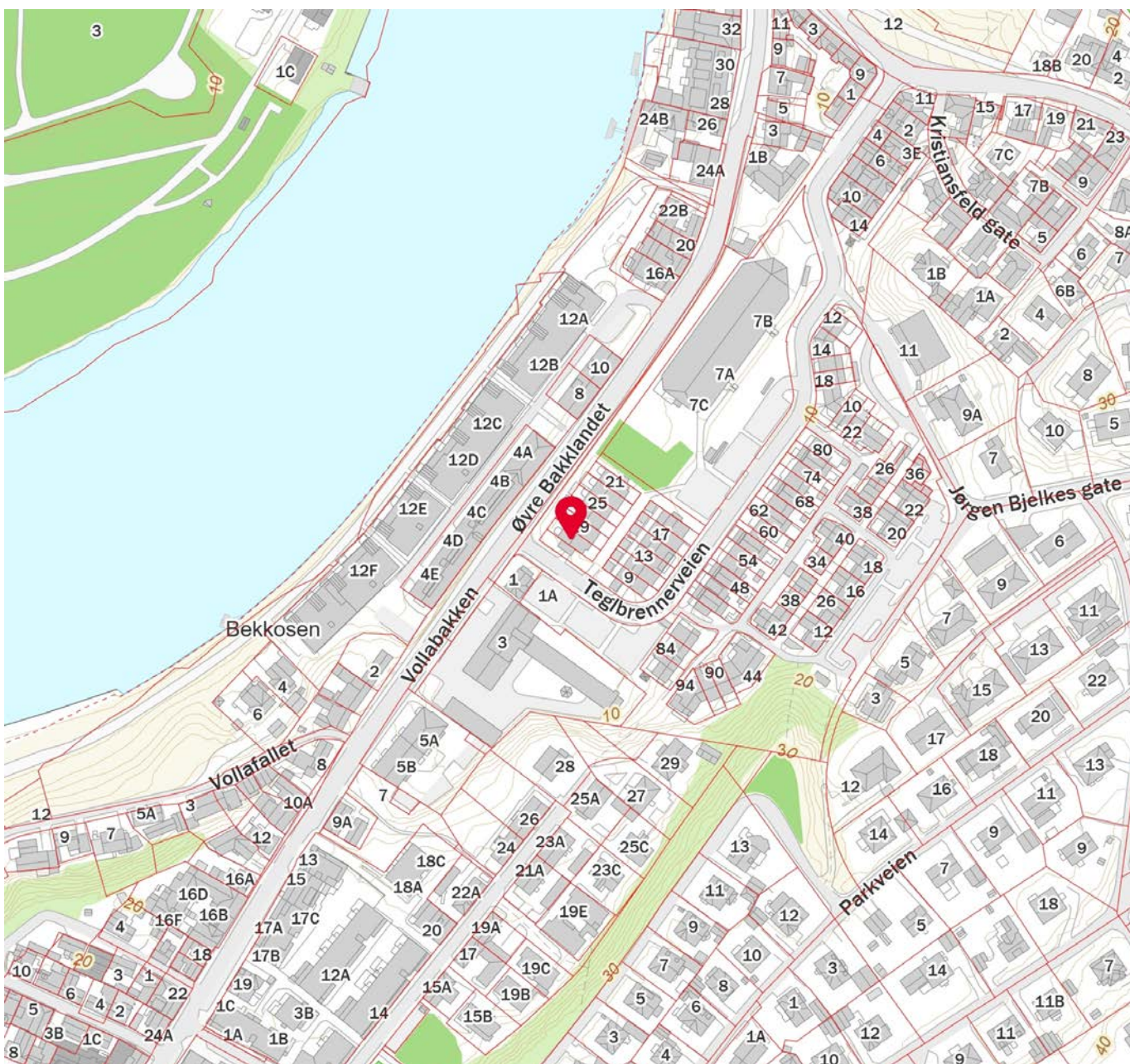
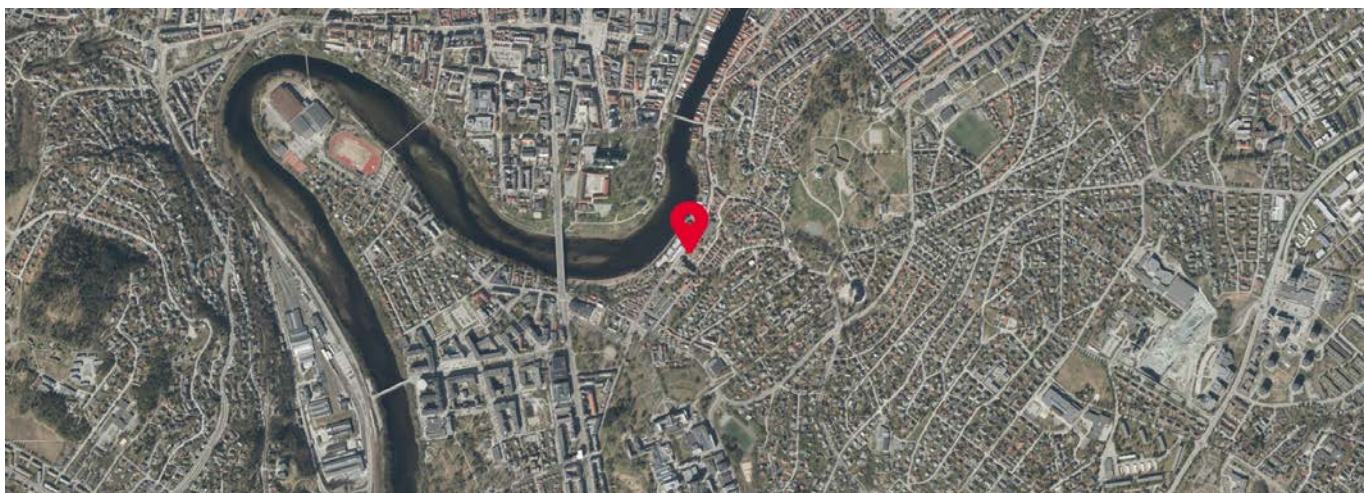


0% 50%

-  Øvre Bakklandet
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Per Kvistad Uddu

Boligen

Teglbrennerveien 31
7016 Trondheim

5001-407/312/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Fagfolk

Beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble pusset opp.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Velforeninga blåste nylig opp alle sluk

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Vi satte inn et nytt vindu, 3. etasje

6. 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i garasjen tror jeg

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alle avløp ble blåst opp nylig

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

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

♦ **Ja**

Kommunen sendte ut noe nylig, for et meget stort område

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Teglbrennerveien 31 7016 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1987

BRA: 141 m²

BRA-i: 141 m²

Rapportdato: 12.12.2025 (Gyldig til 12.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

2

TG-IU

4

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/38276>

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
Utstyr på tak	Det vurderes å ikke være etablert tilfredsstillende snøfangere fra utvendige takflater.
Trapp	Det er påvist manglende rekkverk på deler av trappen. Utover dette bemerkes også manglende håndløper på vegger og for store lysåpninger mellom trinn.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Det er påvist betydelig skjevheter på støttemur.
Balkong, terrasse, platting	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og begynnende råteskader. Rekkverk på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav.
Vinduer og dører	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist fuktinntrekk, oppsprekking, harde pakninger og vinduer/dører som tar i karm.
Yttervegger	Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe fuktinntrekk, oppsprekking, manglende lufting og mangelfull musetetting.
Renner og nedløp	Renner og nedløp vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Taktekking	Taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er påvist noe skjevheter/helningsavvik.
Avløpsrør	Deler av anlegget har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Deler av anlegget har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Elektrisk	Deler av anlegget er av eldre dato og at det ikke foreligger komplett historikk/dokumentasjon på anlegget.
Våtrom: Baderom – Overflater	Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.
Våtrom: Baderom – Sanitærutstyr	Det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene.
Våtrom: Baderom	Det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene og det er påvist skader på innredning.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Boligen er oppført over felles parkeringskjeller og det er derfor ikke foretatt noen kontroll av utvendig fuktsikring.
Grunnmur og fundament	Boligen er oppført over felles parkeringskjeller og det er derfor ikke foretatt noen kontroll av grunnmur.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Konstruksjonen fremstår i lukket utførelse og det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er innebygd på baderom og er derfor ikke kontrollert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1.etg: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger.
2.etg: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger.
Loft: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Tv-stue er kun godkjent som bodareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.12.2025

Rapportdato
12.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Kvistad Uddu

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Teglbrennerveien 31, 7016 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 407

Bruksnr: 312

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1987

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført over underliggende garasjeanlegg som er oppført i støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning og teglstensforblending. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	0
2. etasje	57	57	0	0	0
Loft	24	24	0	0	0
Totalt m²	141	141	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	30	24	6
Totalt m²	30	24	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	Entre, gang, 2 badrom og 3 soverom.	Ingen.
2. etasje	57	57	0	Stue og kjøkken.	Ingen.
Loft	24	20	4	Gang/arbeidsrom og tv-stue.	Bod.
Totalt m²	141	137	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Boligen er oppført over felles parkeringskjeller og det er derfor ikke foretatt noen kontroll av utvendig fuksikring.

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Boligen er oppført over felles parkeringskjeller og det er derfor ikke foretatt noen kontroll av grunnmur.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur er oppført i betongstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det er påvist betydelig skjevheter på støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og begynnende råteskader. Rekkverk på balkong er lavere enn dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og oppsprekking i treverk. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon. Flere vinduer/dører har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktinntrekk og oppsprekking i trepanel. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetetting vurderes å være mangelfull.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er innredet og fremstår i lukket utførelse. Kontrollen ble svært begrenset og det forutsettes derfor riktig oppbygging og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik, men dette kan ikke utelukkes på øvrige innkledde deler av konstruksjonen.	

6.8 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Renner og nedløp er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av høyde over bakken, men det gjøres likevel oppmerksom på at de vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens renner og nedløp.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Det er ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.10 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-2

Utvendig takteking er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av høyde over bakken, men det gjøres likevel oppmerksom på at takteking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens utvendige takteking.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det vurderes å ikke være etablert tilfredsstillende snøfangere fra utvendige takflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Utover noe skjevheter/helningsavvik er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

1.etg: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger.
2.etg: Dagens innredning og bruk er i all hovedsak i samsvar med godkjente byggetegninger.
Loft: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Tv-stue er kun godkjent som bodareal.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig tiltak datert 1989.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er påvist manglende rekkverk på deler av trappen. Utover dette bemerkes også manglende håndløper på vegger og for store lysåpninger mellom trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligens anlegg, men det gjøres likevel oppmerksom på at deler av anlegget er av eldre dato og at det ikke foreligger komplett historikk/dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og at det ikke foreligger komplett historikk/dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Varmtvannsbereder er innebygd på baderom og er derfor ikke kontrollert.

6.21 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Utover mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken ventileres boligen med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	
Boligens ventiler vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

TG-1

6.22 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

TG-2

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene. Videre bemerkes det skader på innredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Påviste skader anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

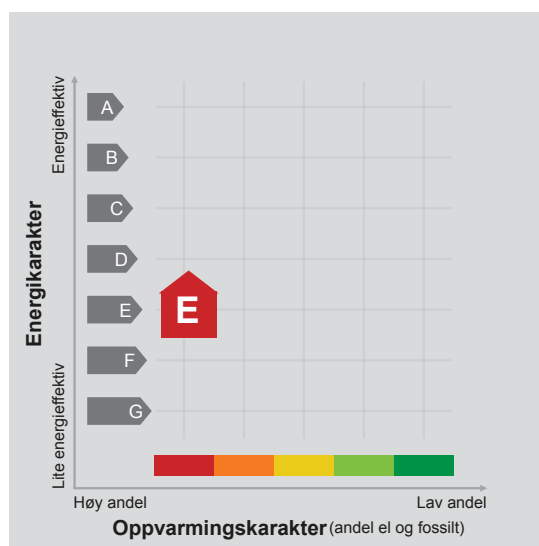
6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Teglbrennerveien 31
Postnummer	7016
Sted	TRONDHEIM
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	407
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182730254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ce4eafe8-2903-4149-b9b8-1e33350bc521
Dato	11.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

VEDTEKTER FOR ØVRE BAKKLANDET 1A VELFORENING I TRONDHEIM KOMMUNE

STIFTET 12.12.2012 – VEDTEKTER VEDTATT 12.12.2012,
REVIDERT I ÅRSMØTE 23.04.2013, SAK 12
SIST ENDRET 02.09.2013
REVIDERT I ÅRSMØTE 11.04.2016, SAK 11
REVIDERT I ÅRSMØTET 09.04.2018, SAK 10.
REVIDERT I ÅRSMØTE 28.05.2020, SAK 9
REVIDERT I ÅRSMØTE 03.03.22, SAK 6
REVIDERT I ÅRSMØTET 27.03.2023, SAK 5,2

§ 01. Velforeningens navn og rettslige status

Øvre Bakklandet 1A Velforening, Trondheim, heretter kalt *Vellet*, er et eget rettssubjekt som skal registreres i Enhetsregisteret som forening/innretning.

Som eget rettssubjekt kan Vellet eie fast eiendom og inngå bindende avtaler.

Medlemmene i Vellet er ikke ansvarlige foreningens forpliktelser overfor tredjemann, verken proratarisk eller solidarisk. Medlemmenes plikter er begrenset til deltakelse i Vellets arbeid samt innbetaling til Vellet de kontingenter og utgiftsandeler som styret eller årsmøtet fastsetter.

§ 02. Virksomhet og formål

Vellet skal opparbeide, vedlikeholde og drifte medlemmenes felles eiendom gnr. 407 bnr 261 i Trondheim kommune, som er fellesareal for medlemmene, samt felles garasjer, boder mv og ivareta medlemmenes felles interesser overfor myndigheter og nabolag.

§ 03. Eierskap til hus og seksjonerte leiligheter

Hvert medlem er eier av sitt hus eller sin seksjonerte leilighet i boligområdet. Drift og vedlikehold av disse enhetene er Vellet uvedkommende. For seksjonerte boenheter gjelder eierseksjonsloven.

§ 04. Medlemskapet

1. Alle huseiere og eiere av seksjonerte leiligheter innen boligområdet har rett og plikt til å tegne medlemskap ved å betale et engangsbetrag på kr. 500,-. Medlemskapet kan bare overdras sammen med eiendomsrett til bolig/leilighet innen området.
2. Medlemskapet følger eiendomsrett til bolig/leilighet innen området. Når boligen overdras til ny eier, skal selger informere Vellets forretningsfører og styre. Det føres medlemsregister med navn og adresse.
3. Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.
4. Vellets medlemmer er bundet av vedtak som treffes av Vellets årsmøte og styre innenfor velforeningens vedtekter. Dette innebærer at hvert medlem har uoppsigelig

plikt til å gjøre de innbetalinger til Vellet som følger av dets vedtekter og beslutninger,

så som utgifter til drift, reparasjoner og vedlikehold med mer av vellets eiendom og fellesanlegg.

5. Til de fleste medlemskap er knyttet bruksrett til garasjeplass i en av Vellets felles garasjeanlegg. Styret og forretningsfører har oversikt over dette.

§ 05. Bruk av Vellets grunn/medlemmers råderett

Medlemmene har ikke rett til å disponere over Vellets eiendom uten skriftlig samtykke fra styret eller årsmøtet.

Velforeningens eiendom gnr 407, bnr 261 skal ikke selges til medlemmer eller andre. Dersom det unntaksvis fremmes en søknad om kjøp av andel av Velforeningens eiendom, skal dette vedtas med 2/3 flertall i årsmøtet

Søknad om utbygging på Vellets grunn (eksempelvis oppføring av byggverk, terrasser, gjerder, mur, levegger mv) skal fremmes for årsmøtet. Utbygging kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke foreligger. Årsmøtet kan sette vilkår for tillatelsen.

Søknad om beplantning eller beskjæring av vekster ol. på Vellets grunn skal fremmes for styret. Beplantning og/eller beskjæring kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke foreligger. Styret kan sette vilkår for tillatelsen.

Hvert enkelt medlem har ansvar for å innhente de nødvendige offentligrettslige tillatelser og for øvrig sørge for at det til enhver tid gjeldende regelverk er oppfylt.

Parkering av motorkjøretøy på Vellets grunn skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser og/eller i garasjeanlegget. Styret har fullmakt til å fjerne feilparkerte motorkjøretøy for kjøretøyeiers regning. Nyttekjøring til privateiendommene er tillatt.

§ 06. Årsmøtet

Årsmøtet er Vellets øverste myndighet. I årsmøtet har hvert medlem en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller la seg representere av en annen person med skriftlig fullmakt. Fullmektig som ikke er medlem kan bare møte med én fullmakt. Fullmektig som er medlem kan møte med to fullmakter. Vedtak i årsmøtet fattes med flertallet av avgitte stemmer i møtet. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 1/10 av medlemmene er representert.

Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene

Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte finner sted innen utgangen av april måned. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig til alle medlemmene senest 14 dager før årsmøtet avholdes. Samtidig med innkalling til ordinært årsmøte sender styret årsmelding, med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, til medlemmene.

Vellets regnskap revideres av en beboer eller ekstern revisor valgt av årsmøtet.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på ordinært årsmøte må være styret i hende innen 15. februar det året saken ønskes behandlet.

Styreleder eller den styret har utpekt åpner årsmøtet. I det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

Opprop. Oversikt over hvem og hvor mange medlemmer som er til stede, hvem som er stemmeberettiget og hvor mange som eventuelt møter med fullmakt.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
3. Årsmelding
4. Årsregnskap
5. Disponering av årsoverskuddet
6. Budsjett og virksomhetsplan for kommende år, inkl. fastsetting av kontingent
7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
8. Valg i henhold til vedtektenes bestemmelser
9. Valg av revisor
10. Valg av valgkomite
11. Andre saker meldt i innkallingen til årsmøtet

Ekstraordinært årsmøte

Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte, men med 8 - (åtte) - dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte behandler kun de sakene som er varslet i innkallingen.

§ 07. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskudd treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av Vellets egenkapital
2. Avsetning til særlige, definerte prosjekt innenfor Vellets formål

§ 08. Styre

Vellet ledes av et styre, med 4 medlemmer og 1 varamedlem, som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av Vellet. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan kun bestå av medlemmer i velforeningen. Begge kjønn bør være representert i styret. Styret velges av årsmøtet. Styreleder velges av årsmøtet.

Styremedlemmenes minste funksjonstid er 1 år. Leder, styremedlemmene og varamedlem kan gjenvelges. Leder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer for 1 år. For å bevare kontinuitet i styret bør det følges et mønster hvor styreleder og et styremedlem er på valg i ett årsmøte mens de to andre styremedlemmene er på valg påfølgende årsmøte.

Vellet forpliktes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styreleder leder Vellets virksomhet og representerer det utad. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesareal,

felles garasjer mv i samsvar med vedtekter og vedtak fattet i årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester og eventuelt andre medhjelpere, gi instruks til dem, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan skrive ut ekstra kontingent til medlemmene ved uforutsette utgifter når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme, dog begrenset oppad til 1 gang kontingenten per år.

§ 09. Finansiering av vellets virksomhet

Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av Vellets virksomhet. Kontingenten fastsettes av årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere bestemt beløp mellom 1 og 2 ganger årskontingenten per år. Dette skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor Vellets formål.

Årsmøtet kan videre med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta låneopptak og pantsettelse/salg av Vellets eiendom, samt pålegge medlemmene økonomiske forpliktelser ut over dobbel årskontingent. Forslag om dette må fremmes og sendes medlemmene skriftlig minimum en måned før årsmøtet holdes.

Styret har mandat til å indeksregulere kontingenten ved behov en gang i året uten årsmøtebehandling. En eventuell endring skal varsles beboerne senest en måned før økt fakturert sum

§ 10. Oppløsning av Vellet og fordeling av nettoformuen

Vedtak om oppløsning av Vellet kan gjøres i årsmøte, der minst halvparten av medlemmene møter, med 4/5 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Vellets formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme ved at midlene tilfaller sameiet gnr 407 bnr 261 i Trondheim kommune. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§ 11. Tvister

1. Tvist mellom et medlem og Vellet søkes løst ved forhandlinger, gjerne ved hjelp av tredje person. Fører slike forhandlinger ikke fram, kan hver av partene forlange tvisten endelig avgjort ved lov av 14. Mai 2004 nr. 25 om voldgift. Voldgiftsretten treffer også avgjørelse om saksomkostninger.
2. Tvist mellom medlemmene, som er selvstendige eiere av respektive hus og leiligheter, er Vellet uvedkommende.

Øvre Bakklandet 1A Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		812 256	776 694	832 000	857 912
Andre driftsinntekter	1	98 578	363 090	98 000	98 000
Sum driftsinntekter		910 834	1 139 784	930 000	955 912
Driftskostnader					
Styrehonorar		-49 995	-49 950	-50 000	-50 000
Avskrivninger		0	-174 378	0	0
Forretningsførerhonorar		-108 236	-104 635	-108 236	-111 800
Eksterne honorar	2	-15 000	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	3	0	-6 875	0	0
Vaktmestertjenester		-201 306	-219 267	-205 000	-225 800
Løpende vedlikehold	4	-121 862	-53 082	-130 000	-120 000
Periodisk vedlikehold		0	-96 077	-200 000	-200 000
Forsikring		-43 758	-40 424	-44 000	-49 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-56 374	-37 660	0	-45 000
Eiendomsavgifter		0	0	-22 000	0
Energi, felles		-116 836	-109 625	-110 000	-126 000
Andre driftsutgifter	5	-59 535	-45 962	-34 300	-42 412
Sum driftskostnader		-772 902	-937 935	-903 536	-970 912
DRIFTSRESULTAT		137 932	201 850	26 464	-15 000
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		42 442	29 350	11 000	15 000
Finanskostnader		-6 469	-12 051	-11 558	0
Netto finansposter		35 973	17 299	-558	15 000
Resultat før skattekostnad		173 905	219 149	25 906	0
Ordinært resultat etter skatt		173 905	219 149	25 906	0
ARSRESULTAT	6, 9	173 905	219 149	25 906	0
Disponering av totalresultat:		173 905	219 149	25 906	0
Overført til annen egenkapital		173 905	219 149	0	0

Øvre Bakklandet 1A Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	2 574	0
Periodiserte kostnader	7	24 919	21 880
Mellomregning Klare Finans	7	2 574	7 461
Opptjente renter	7	42 115	29 202
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	969 329	988 022
Sum omløpsmidler		1 041 511	1 046 565
SUM EIENDELER		1 041 511	1 046 565

Øvre Bakklandet 1A Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	40 500	40 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	946 741	772 836
Sum egenkapital		987 241	813 336
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	10	0	139 978
Sum langsiktig gjeld		0	139 978
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 633	53 968
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		18 154	24 975
Påløpte kostnader		10 483	14 307
Sum kortsiktig gjeld		54 270	93 251
Sum gjeld		54 270	233 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 041 511	1 046 565

Sted: _____, dato: _____

Charles-Edmond François
Leder

Mari Nilsen Neira
Styremedlem

Astrid Hammer Strømman
Styremedlem

Gunn Kristin Moen Enge
Styremedlem

Kjell Corneliussen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	78 317	91 033
Salg anleggsmidler	0	231 857
Tilskudd	18 861	20 000
Tilknytningsavgift	0	8 000
Viderefakturerings	1 400	4 200
Viderefakturerings energi, strøm	0	8 000
Sum andre inntekter	98 578	363 090

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	15 000	0
Sum eksterne honorarer	15 000	0

Fakturerte tjenester gjelder utarbeidelse av takstrapport.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	6 875
Sum drifts- og serviceavtaler	0	6 875

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	38 007	16 836
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 337	11 437
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	26 850	6 227
Reparasjon og vedlikehold uteområde	47 375	9 690
Reparasjon og vedlikehold annet	2 294	8 892
Sum vedlikehold	121 862	53 082

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	26 894	21 649
Generalforsamling/årsmøte	6 000	10 463
Bankgebyrer	776	2 237
Andre gebyrer	2 930	1 327
Tilskudd bomiljø	13 024	310
Hjemmeside/internett/TV-abo	6 011	5 976
Julebord/styresamling	3 900	4 000
Sum andre driftsutgifter	59 535	45 962

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	953 314	582 471
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	173 905	219 149
Tilbakeført avskrivning	0	174 378
Avdrag lån	-139 978	-22 684
Årets endring i disponible midler	33 927	370 843
Disponible midler i periodens slutt	987 241	953 314
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	987 241	953 314

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	969 329	988 022
Sum bankinnskudd	969 329	988 022

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	813 336	594 187
Andelskapital 01.01	40 500	40 500
Andelskapital 31.12	40 500	40 500
Annen egenkapital 01.01	772 836	553 687
Årets resultat	173 905	219 149
Annen egenkapital 31.12	946 741	772 836
SUM EGENKAPITAL 31.12	987 241	813 336

Medlemskapitalen er kr 40 500 fordelt på 81 andeler à kr 500.
Hvert medlem har lik stemmerett på årsmøtet.

Note 10 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:

Svenska
Handelsbanken AB
NUF

Formål:

Installasjon
ladestasjoner

Lånenummer:

90517273626

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2018

Rentesats:

8.60 %

Betingelser:

Flytende rente

Beregnet innfridd:

12.07.2024

Opprinnelig lånebeløp:

250 000

Lånesaldo 01.01:

139 978

Avdrag i perioden:

139 978

Lånesaldo 31.12:

0

BYGGESAKSKONTORET

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 58 90 00

14

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr.	Øvre Bakklandet 1A	11.11.86	Sak nr. DB 2106/86

Husgruppe C1

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse for bolighus mottatt 30.09.86 fra Arkitektservice A/S på vegne av Selmer Furuholmen.

Det omsøkte huset kalt husgruppe C1 er den første enkeltsaken som fremmes innenfor dette prosjektet som ble prinsippgodkjent i bygningsrådet 16.09.86, sak B 221/86.

Huset er en trebygning i to etasjer med innredet loft og med parkeringskjeller.

Det er tenkt med steintekt saltak og med utvendig kledning av liggende panel innover mot området på østsiden, mens vestsiden og gavlene blir forblendet med 1/2 stens tegl, støpt dekke over kjeller, trebjelkelag ellers.

Huset vil romme 6 vertikaldelte leiligheter over bakkeplan, mens kjelleren vil gi garasjeplass for 24 biler.

Bebygd grunnareal 419 m² på 1. etasje plan, 615 m² på kjellerplan.

I følgeskriv til søknaden sier forfatteren at:

"Planløsningen er lagt opp med henblikk på størst mulig grad av tilpasning til beboernes ønsker og behov. Alle leilighetene kan således tilpasses rullestolbruker, fordi hver enhet vil kunne ha primærfunksjoner på 1. etasjes nivå."

Byggesakskontoret kan ikke si seg enig forfatterens betraktninger med hensyn til rullestoltilpasning. Det forholdet at planprinsippet med vertikaldelte leiligheter vanskelig lar seg tilpasse rullestolsbruker synes ikke endret med dette. Etterfølgende bygninger som type D og E inneholder imidlertid ettplansløsninger som har bedre utgangspunkt for å kunne tilfredsstille slikt funksjonskrav.

I geoteknisk rapport nr. 1 av 10.09.86 som følger søknaden sies bl.a. om hustype C:

"Laveste golv vil ligge på ca. kote 7,5. Utgravingen for kjeller kan utføres. Da dette er det laveste golvplanum bør denne gruppen bygges først, også med tanke på massedeponering innen området."

Byggesakskontoret vil i denne sammenheng også vise til den samme geotekniske rapportens pkt. 5 om gjenbruk av leirmasser.

Vedtak:

Søknaden godkjennes med den plassering som er vist på situasjonsplanen i mål 1:1000 som følger søknaden og som er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Det vises også til prinsippgodkjennelse av prosjektet av 16.09.86, sak B 221/86.

BYGGESAKSKONTORET

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 58 90 00

15

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr.		11.11.86	Sak nr. DB 2106/86

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Før byggetillatelse blir gitt, må alle spørsmål vedrørende veg, vann og avløpsforhold være avklart med Trondheim kommune, og avtale være inngått.

Likeså må avgift for tilknytning til offentlige ledninger være innbetalt til Trondheim kommune.

Rørleggerarbeider skal anmeldes til rørleggerkontrollen på vanlig måte av autorisert rørlegger.

Saken er oversendt brannsjefkontoret, og eventuelle merknader derfra må imøtekommes.

Forøvrig godkjennes planene på vilkår av at arbeidet utføres i samsvar med bestemmelsene i Byggeforskrift 85, bl.a. må:

- samtlige våtrom ventileres forskriftsmessig
- piper med ildsteder ha lovlig avstand til treverk
- samtlige oppholdsrom ha lovlig rømningsvei etter forskriftene
- garasje være utført slik at den tilfredsstiller kravene i kap. 34:4.

Valg av forblendingsstein, takstein, overflatebehandling og farger gjøres etter samråd med byggesakskontoret.

Statistiske beregninger av hovedbærekonstruksjoner skal sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.

Utstikking rekvireres ved byggesakskontoret, og høyde på topp grunnmur fastsettes av byggekontrollør i samråd med anmelder/byggherre etter at huset er stukket ut i marka.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
805/86/EN/AL



ØVRE BAKKLANDET 1 A - HUSGRUPPE C1 OG C2 - TRONDHJEMS
AKTIETEGLVÆRK - EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 24.10.86.

Sendes Byggesakskontoret.

Søknaden gjelder to boligfelt C1 og C2 bestående av rekke-
hus i 2 etasjer + loft og kjeller.
Brutto grunnflate er 420 m² på hver gruppe.
Garasje (i kjeller) utføres i betong og har utgang gjennom
port og dør direkte til det fri.

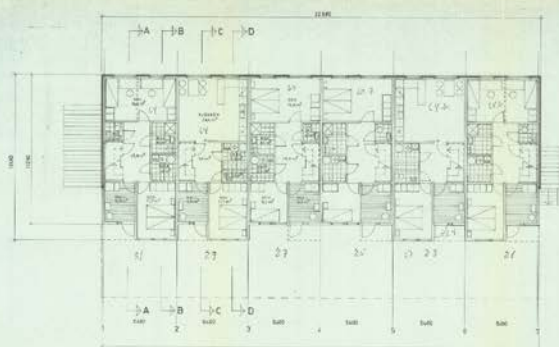
Bygningsmassen over garasjen utføres i bygningsklasse 4.
På loft er et av rommene forutsatt benyttet til oppholdsrom,
det andre rommet er ikke forutsatt innredet.

Trondheim brannvesen godkjenner planene under følgende
forutsetninger:

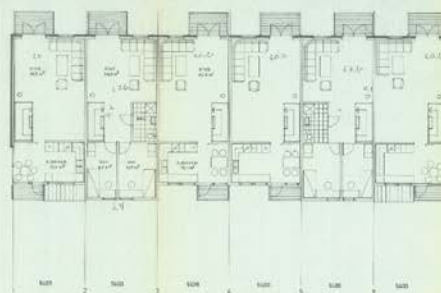
1. Håndslukkingsapparat monteres i garasjen.
2. Røykvarsler monteres i hver leilighet.
3. Branncellebegrensende vegg føres opp til tekking.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 28.10.1986

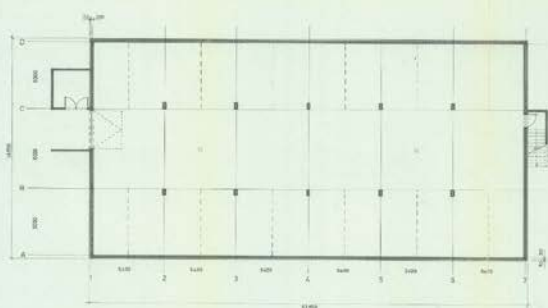
E. Nyberg.
Einar Nyberg
overingeniør



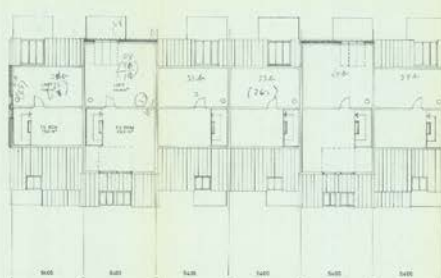
PLAN 1 ETO.



PLAN 2 ETO

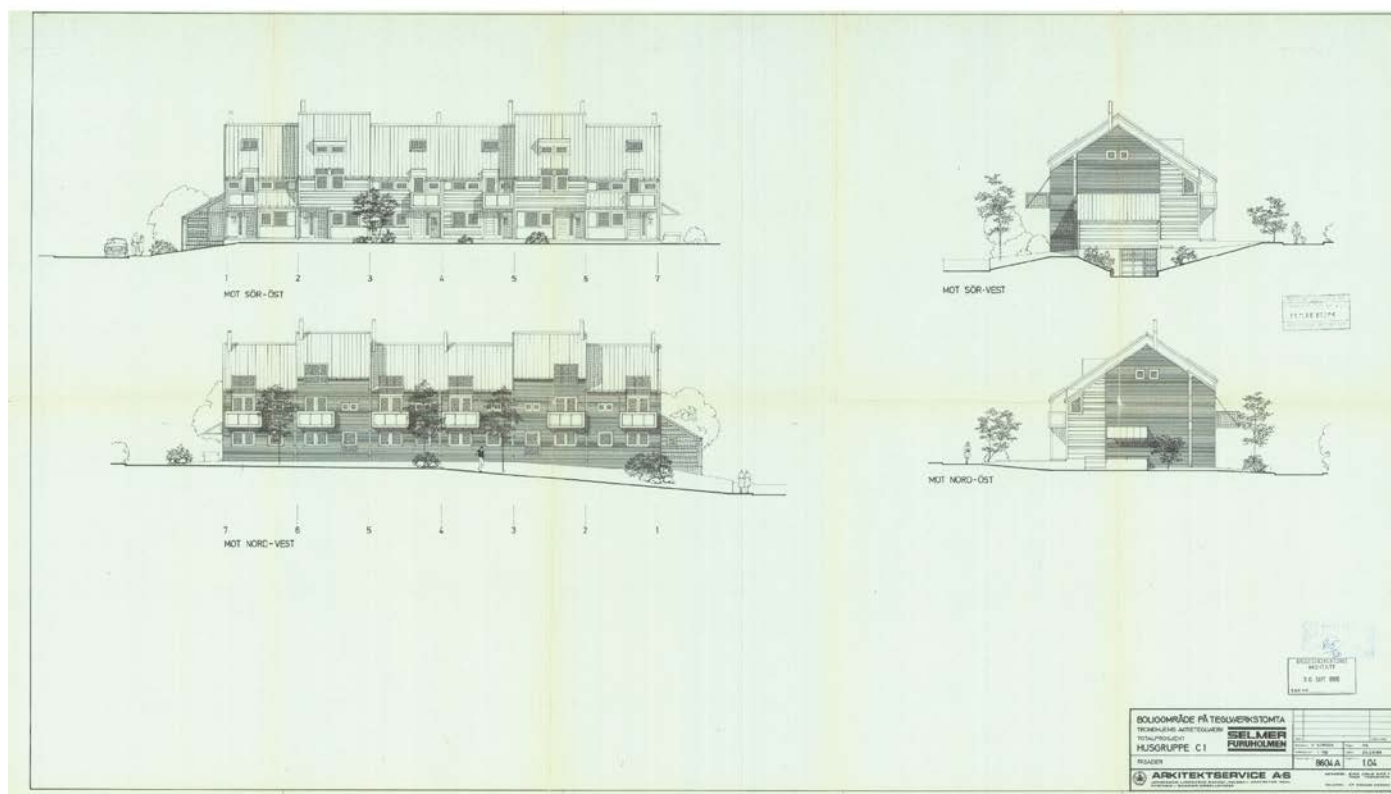


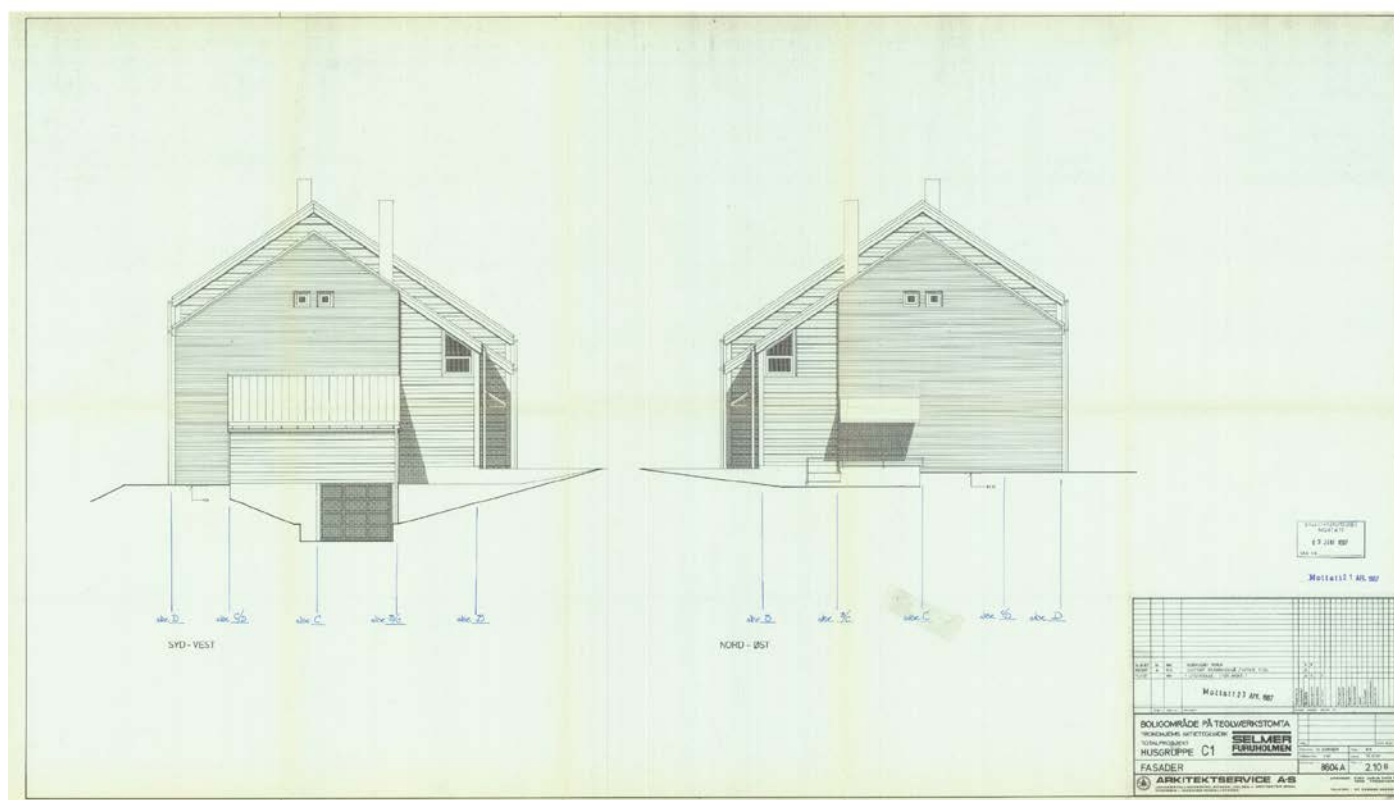
PLAN GARASJEKJELLER

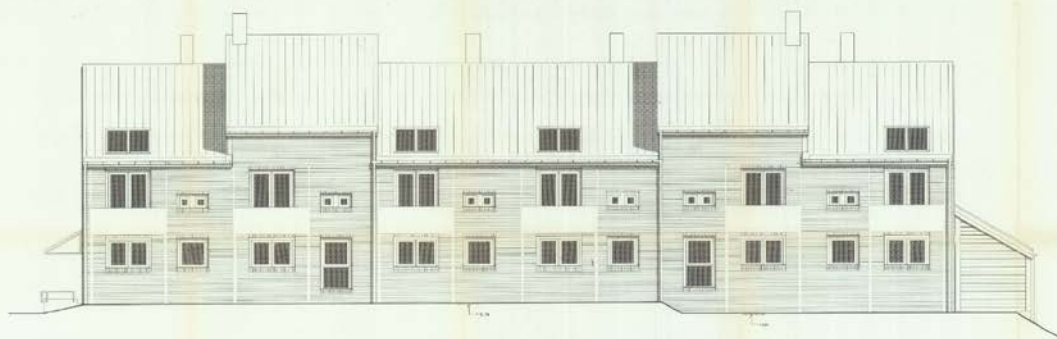


PLAN LOFT

BOLIGOMRÅDE PÅ TEGNERSTOMA		TEGNEROMRÅDE ANNEKSTEGNER	
TILHØRER		TILHØRER	
HUSGRUPPE C1		HUSGRUPPE C1	
PLANER		PLANER	
ARHITEKTSERVICE AS		ARHITEKTSERVICE AS	
800A		800A	
1.02		1.02	







C1-f
NORD-VEST

C1-e

C1-d

C1-c

C1-b

C1-a

13 JUN 197
2. Wollat 12.1 01.00

BOLIGOMRÅDE PÅTEGNERSTOMTA			
TEKNISKE ARBEJDSBESKRIVNINGER			
TEKNIKKEN			
HUSGRUPPE C1			
FASADE			
ARKITEKTSERVICE AS	800A	2.09	



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 2106/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Selmer Furuholmen
Sluppenveien 12 E
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Øvre Bakklandet 1 A, Husgruppe C 1
BYGGHERRE	Selmer Furuholmen
BYGGEARBEIDETS ART	Bolighus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besikket

11.11.1986

01.29

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret 31/1-89.

Eivind Skarv





Areal og koordinater

Areal: 120,20

Arealmerknad:

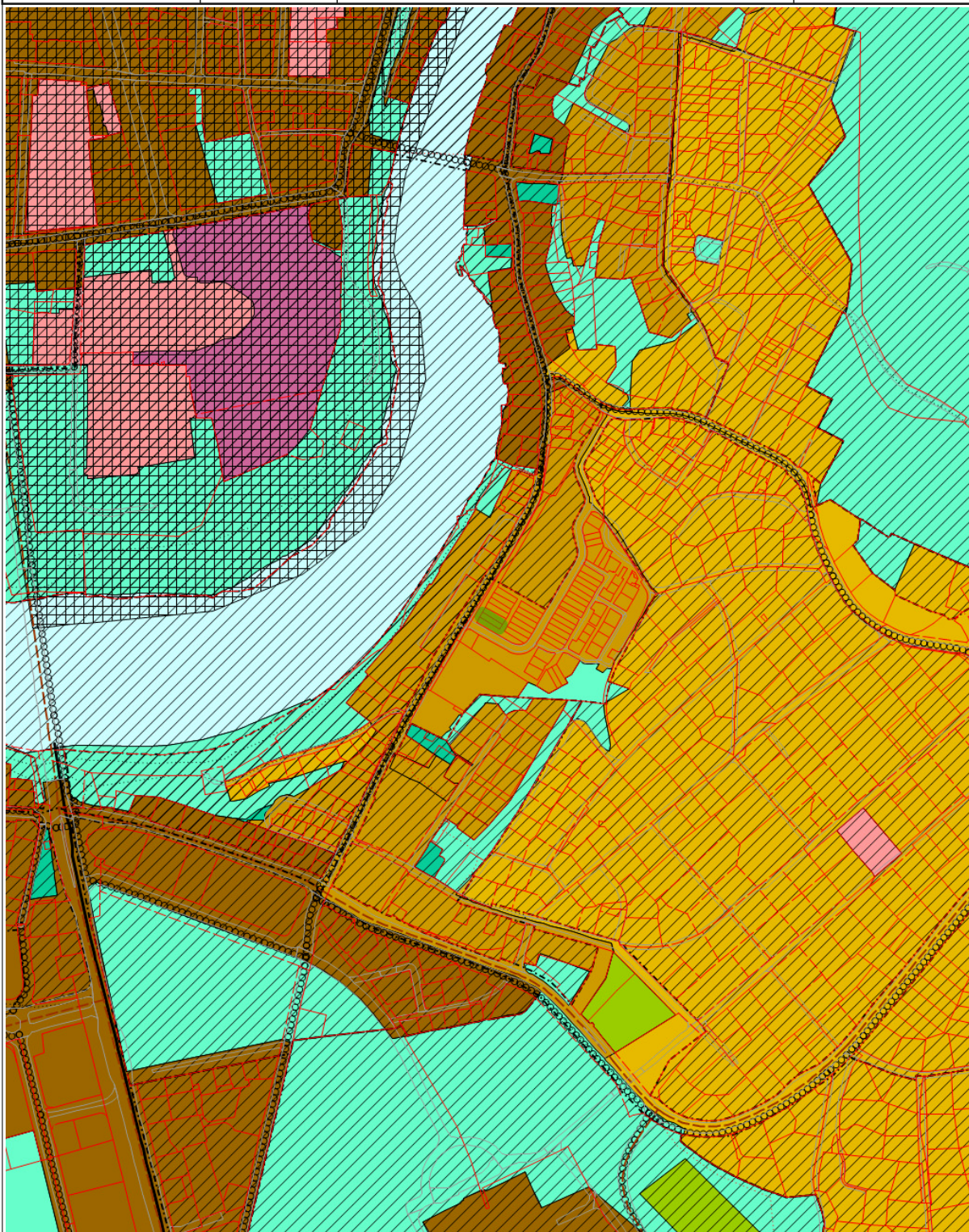
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033632,35 Øst: 570002,34

Ytre avgrensning

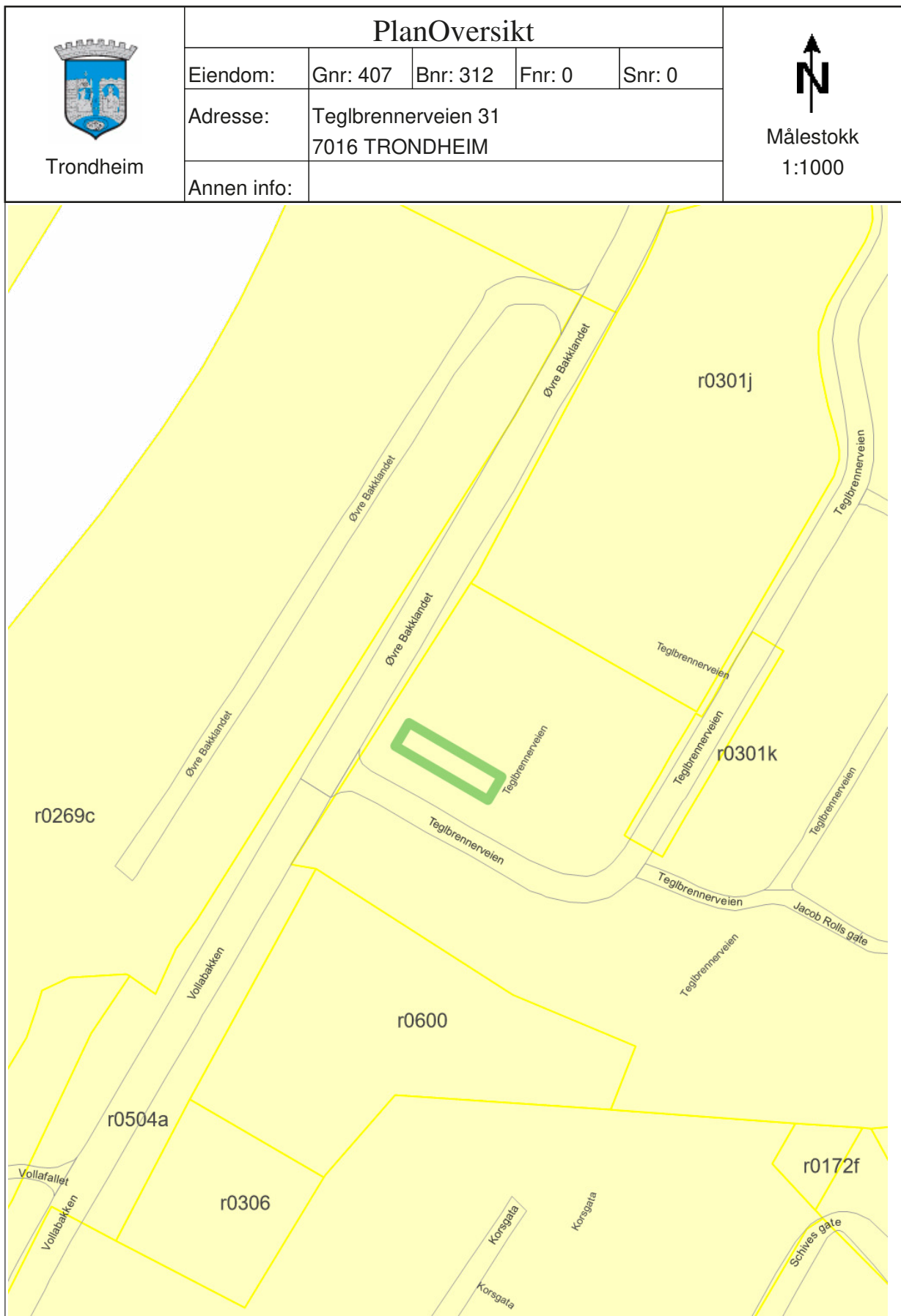
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7033623,89	570011,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21.95	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033634,92	569992,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,48	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033639,64	569995,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21.91	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033628,63	570013,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,48	Ikke hjelpelinje		11	

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 312	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Teglbrennerveien 31 7016 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
	Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		



Tegnforklaring



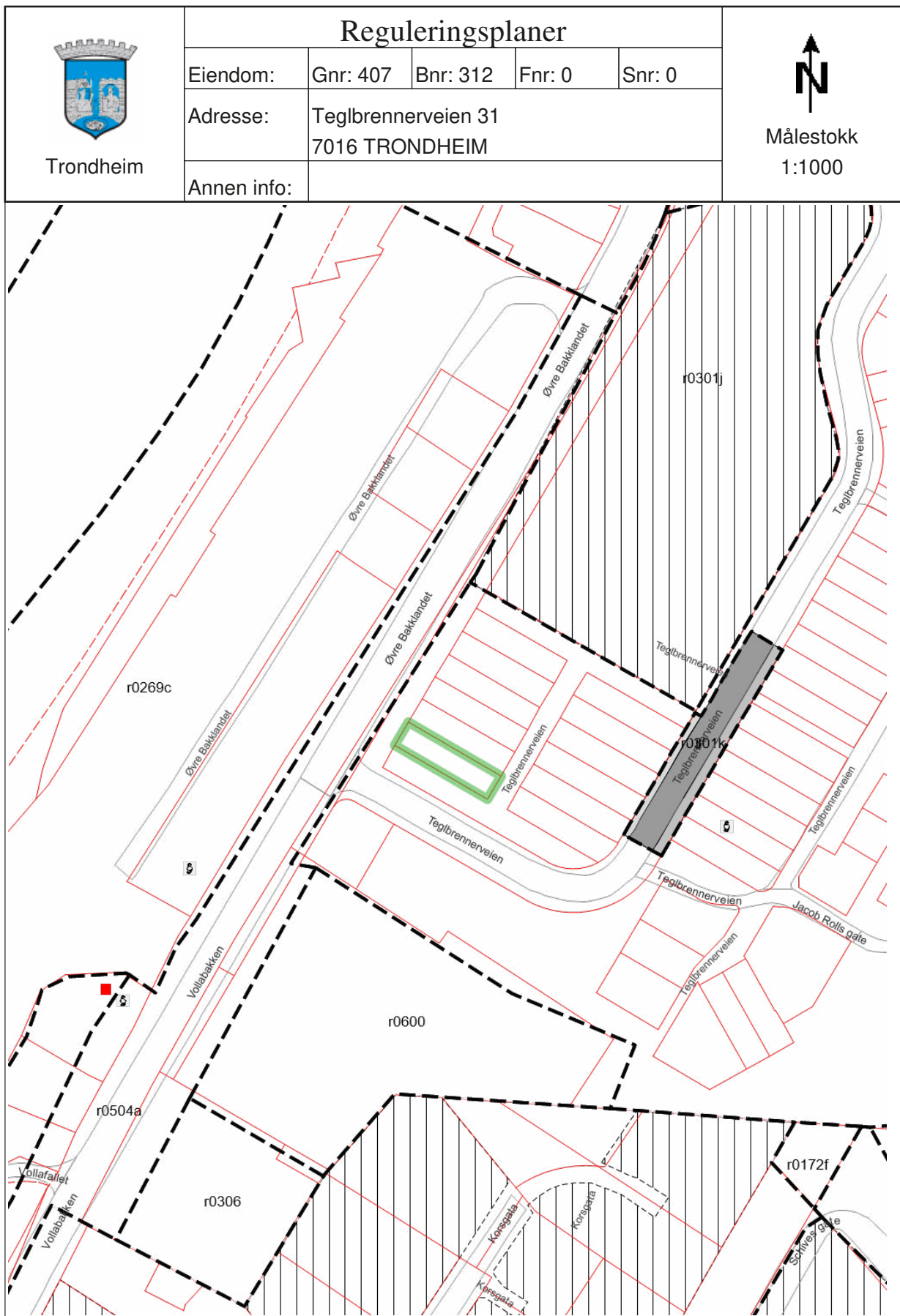
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpGrense		Stengning av avkjørsel		Bevaring av bygninger og anlegg
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg



R 301 g, skt. 24.04.86.
med korrigerent § 1.1.6
vedtatt i bygn.våd 24.06.86.

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR
TRONDHJEMS AKTIETEGLVÆRK, ØVRE BAKKLANDET 7 - TRONDHEIM
KOMMUNE.

Planen er datert.....13.7.1984.....
Siste revisjon av planen..8.11.1985.....
Bystyrets vedtak.....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder i området innenfor
reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
3. Trafikkområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

1.

BYGGEOMRÅDER

1.1.

Boliger

1.1.1.

Bebyggelsen skal planlegges og utformes slik at det er
arkitektonisk sammenheng innenfor og mellom de ulike
boligruppene.

Bygningene oppføres med saltakform, takvinkel 30 - 40°. ^o
Blanke eller reflekterende materialer skal ikke benyttes
som takteking.

1.1.2.

I område A2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med
sokkel mot gaten.

I sokkeletasje kan etableres et felles garasjeanlegg,
samt lokaler til næringsformål og nærservice.

Bebyggelsen skal utføres som sammenhengende bebyggelse
langs den regulerte gaten.

Maksimal gesimshøyde mot gaten skal være 7,5 meter, målt
fra fortauet.

Garasjer/parkeringsplasser skal innpasses i felles
garasje- og parkeringsanlegg i sokkeletasjen.

1.1.3.

I område B, D1 og D2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med sokkeletasje, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jørgen Bjelkes gate er sammenfallende med byggegrensene.

1.1.4.

I område C1 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Bebyggelsen skal arkitektonisk innordne seg til den gamle industribebyggelsen på teglverket og jernindustrien. Ytterveggene skal utføres i tegl, pusset mur eller pusset betong.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.5.

I område C2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med kjeller.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.6.

I område E1, E2 og E3 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med 2 sokkeletasjer, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Endret ved bygn. råd-vektak av 24.06.86

Mønehøyden skal ikke for noen del av husrekkene E 1 og E 2 rage over cote 28.0. For 1/3 av husrekkene skal mønehøyden ikke rage over cote 27.0.

For gruppe E 3 skal mønehøyden for øvre rekke ikke rage over cote 28.0. For nedre rekke skal mønehøyden ikke rage over cote 22.0.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jakob Rolles gate er sammenfallende med byggegrensen.

3.

TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1.

Offentlige veger og fortau/gangveger skal bygges som vist på planen.

3.12.

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøtende veger.

6.

SPESIALOMRÅDER

Områdene A1 og F, som er skravert med vertikale striper på plankartet, reguleres til spesialområder.

6.1.

Fredet område (F)

6.1.1.

I område F skal de fredede teglverksbygningene med tilhørende areal først og fremst brukes til museumsformål. I den grad dette ikke blir gjort kan nærservice og andre virksomheter, som ikke er til ulempe for bygningene eller for boligmiljøet omkring, bruke lokalene innenfor nærmere avtalte tidsgrenser.

6.1.2.

Alle bygnings- og bruksendringer innenfor det fredede området skal skje i samråd med de antikvariske myndigheter, og godkjennes av disse og av bygningsrådet.

6.1.3.

Kravet til parkeringsplasser innenfor det fredede området skal i forhold til bygningenes bruk fastsettes av bygningsrådet.

6.2.

Spesialområde for boliger

6.2.1.

I område A1 skal nye og eksisterende boliger bygges og istandsettes i en forpliktende kulturhistorisk sammenheng.

6.2.2.

Eksisterende bygninger kan settes i stand under forutsetning av at husenes hovedform og fasadedetaljer bevares.

Taktekking, paneltyper, dør- og vindusutforming, belistning, malingstyper og farger skal opprettholdes, eller tilbakeføres til en tidligere utførelse.

6.2.3.

Ny bebyggelse skal ha fasader i byggegrensen uten utstikkende eller inntrukne hoveddeler. Bygningene skal oppføres med saltak, og med takvinkel mellom 30° - 40°. Takene skal tekkes med takstein eller skifer. Gesimshøyden kan gjerne variere i samsvar med det som har vært vanlig i området.

6.2.4.

Det kan innredes mindre butikker eller verksteder i 1. etasje mot gate, i en målestokk som ikke sjenerer bomiljøet.

6.2.5.

Arealene mot bakgård bygges ut etter en rimelig fordeling av eiendommenes utnyttelsesgrad.

6.2.6.

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 regler for parkering beskrevet i bygningsloven med vedtekter for Trondheim kommune.

R 30/19

7.

FELLESAREALER

7.1.

Felles trafikkarealer

7.1.1.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket S er felles for boliger C1, C2, D2, E2 og E3.

7.1.2.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket N er felles for boliger A2, B, D1 og E1, samt service- og næringsfunksjoner i A2.

7.1.3.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket Ø er felles for boliger E1, E2 og E3.

7.1.4.

Felles gangveger er felles for hele boligområdet.

7.1.5.

Fellesareal i området A1 er felles for tilliggende bebyggelse.

7.2.

Felles friområde/lekeområder

7.2.1.

Felles friområder/lekeområder er felles for hele boligområdet.

K. S. G.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og forskrifter.

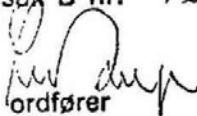
§ 3

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bygningsloven.

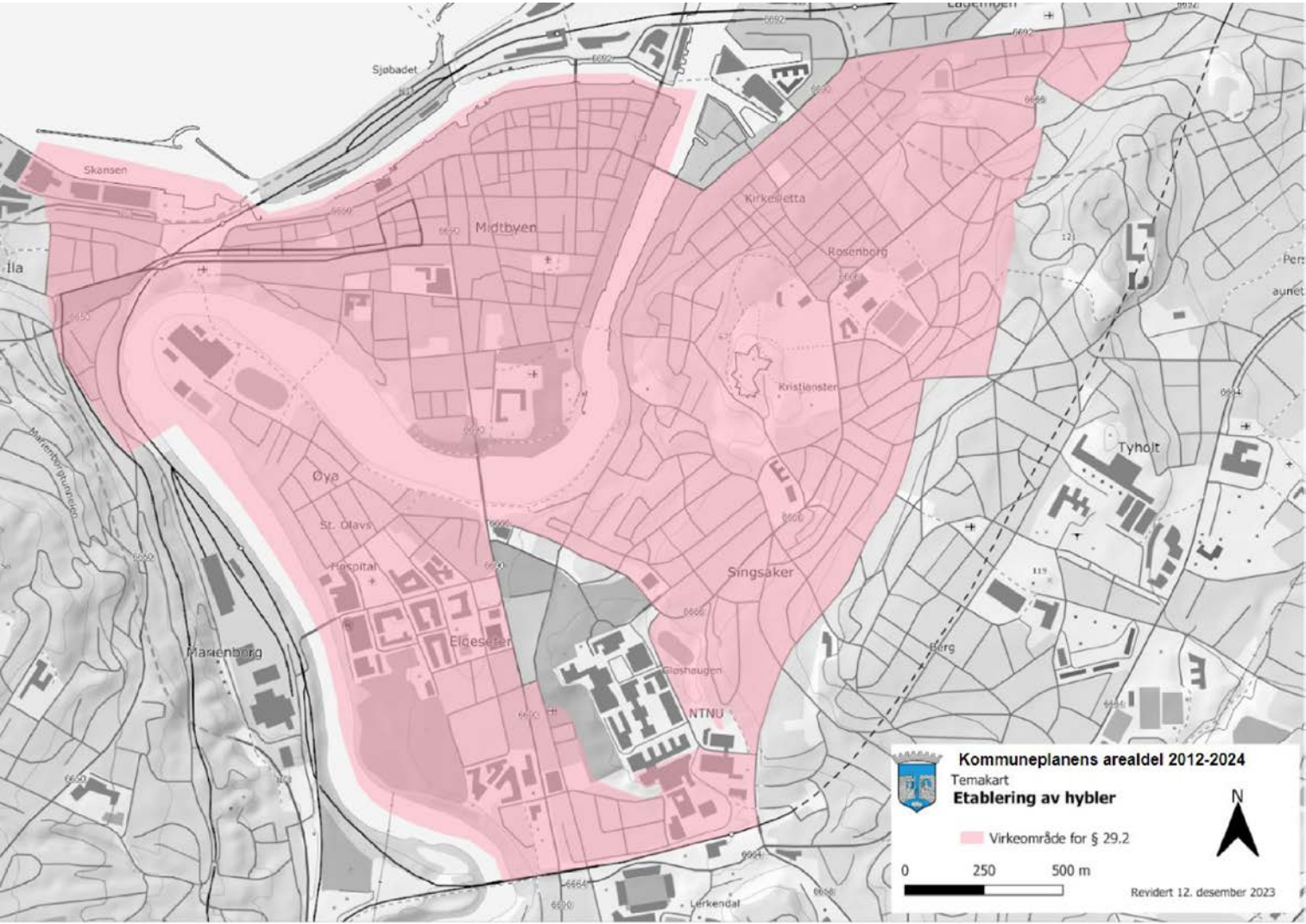
Trondheim, 8. november 1985

IBMMMM 05

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24.04.86, sak B nr. 72/1986


ordfører


formannskapetsekretær



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.



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: Teglbrennerveien 31
7016 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre