

aktiv.

Teglbrennerveien 50, 7016 TRONDHEIM

**Halvpart m/fantastisk beliggenhet |
3 verandaer | Bad fra 2022 | 2 lekre
soverom | Garasjeplass | Utsikt
Nidarosdomen**



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 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 171 100,-
Total ink omk.: Kr 6 961 100,-
Felleskostn.: Kr 858,-
Selger: Ingrid Vik Bakken
Karl Oskar Pires Bjørgen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 131 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 407, bnr. 280
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710250012

Velkommen til Teglbrennerveien 50!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Teglbrennerveien 50. Dette er en halvpart av horisontaldelt tomannsbolig, som strekker seg over husets 2. og 3. etasje. Boligen ligger på populære Bakklandet med sjarmerende trehusbebyggelse og umiddelbar nærhet til Nidelvens bredd, koselige kafeer og unike butikker. Her får du en bolig med gjennomgående moderne standard, flott takhøyde og solfylte uteplasser.

Verdt å merke seg:

- 3 verandaer, hvorav én overbygd
- Stilfull stue med peisovn
- Kjøkken i eget rom m/spiseplass
- Lekkert bad pusset opp i 2022
- Wc-rom og vaskerom vegg-i-vegg
- To flotte soverom på øvre plan
- Nydelig utsikt mot Nidarosdomen
- Garderobrom, inne- og utebod
- Jevnlig vedlikeholdt gjennom årene
- Varmtvannsbereider - 2023

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Energiattest	68
Vedtekter	69
Regnskap & Budsjett 2023	74
Byggetegninger	77
Seksjoneringstegninger	83
Ferdigattest	86
Reguleringskart	87
Reguleringsplan	89
Hyblifiseringskart	95
Informasjon om hyblifiseringsbestemmelse	96
Informasjon om anleggsarbeid	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Utebod.

2. etasje:

BRA-i: 64 m² - Entre, kjøkken, gang, toalett, stue, vaskerom.

3. etasje:

BRA-i: 41 m² - Gang, bad, omkleddingsrom, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

15 m² - Terrasse.

3. etasje:

5 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod under trapp blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

131 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i et koselig nabolag omkranset av fargerike og sjarmerende trehus. Eget uteområde legger til rette for å kunne nyte solen både før og etter jobb, også på dager med yr i luften. Her er det tre verandaer på henholdsvis ca. 4, 4,5 og 11 kvm. Sistnevnte

vender mot sørøst, mens de to andre vender mot nordvest. Verandaen på ca. 4 kvm er overbygd og har vegger som gir god skjerming mot vind.

Beliggenhet

Boligen har en ettertraktet og rolig beliggenhet ved Nidelvens bredd, i den sjarmerende bydelen Bakklandet i Trondheim. Området er kjent for sine trivelige trehus, brosteinsbelagte gater og et rikt utvalg av hyggelige kafeer og unike butikker. Her bor du i et fredelig miljø samtidig som du har gang- og sykkelavstand til "alt". Midtbyen med sitt brede utvalg av butikker, restauranter, gallerier og kulturtilbud ligger kun ca. 10 minutter unna til fots.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker og Bunnpris Samfundet, begge innen kort avstand. I tillegg er Trondheim Torg kun en kort spasertur unna, med et variert butikktilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet består for det meste av sjarmerende, gamle bygårder og rolige gater, som gjør det til et hyggelig område å vandre rundt i. Her kan du blant annet finne spennende brukt- og vintagebutikker.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har gangavstand til Singsaker barneskole, Rosenborg ungdomsskole og flere videregående skoler. BI Trondheim, NTNU Gløshaugen og Handelshøyskolen i Trondheim ligger også innen kort gangavstand. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten.

Området har flotte rekreasjonsmuligheter med turstier langs begge sider av Nidelva, inkludert Marinen og Midtbyrunden. Om vinteren er det ofte skøytebane i Duedalen, som også har en fin akebakke. Kristiansten festning, et populært utfartssted, ligger like i nærheten og byr på nydelig utsikt og gode turmuligheter.

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/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Horisontaldelt tomannsbolig i rekke er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra forrige eier: lekkasje på bad i 2. etasje. Badet ble derfor totalrenovert i mai 2022.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra forrige eier: totalrenovert bad i 2. etasje i mai 2022.

Arbeid utført av: Sand Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fra forrige eier: Utført med smøremembran. Byttet sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fra forrige eier: Skiftet sluk og lagt opp nytt rør i rør-system på badet i 2.etg.

Arbeid utført av: Sand Bygg AS

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært en liten lekkasje ned til eier under via terrasse ved

inngangsdøren. Dette har blitt utbedret.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gulv i andre etasje har noen skjevheter.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmtvannstank byttet. Elektriker monterte

Arbeid utført av: VÆRNES AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Velforeningen har felles ladepunkt på parkeringsplassen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaden i 2. etasje (utenfor soverommene) ble oppgradert i 2023. Dette inkluderte også ny terrassedør og nytt vindu i hovedsoverom (det var ikke vindu der før).

Arbeid utført av: Din Vaktmester AS

Innhold

VINDFANG

Inngangspartiet ligger i tilknytning med den største verandaen og har adkomst via trapp fra bakkeplan. Inne venter et moderne vindfang som gir et godt førsteinntrykk. Vindfanget har hvite vegger, enstavs laminatgulv og plassbygd skyvedørgarderobe. Garderoben har hvite profilfronter, speil og god plass til yttertøy.

STUE

Boligen har en tiltalende stue med flott lysinnslipp og ekstra takhøyde over spiseplassen, noe som gjør det ekstra innbydende. Om sommeren er det deilig å trekke ut på den overbygde verandaen.

I tillegg til spiseplassen er det en naturlig sone for sofamøblement, godstoler og tv. Gulvet har enstavs laminat, veggene er lysegrå og i himlingen er det stilrene lysskinner med spotter. Videre kan stuen skilte med en peisovn som sørger for ekstra kos og varme på kjølige dager.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning langs to vegger, samt plass til spisebord. Innredningen byr på spesielt god benkeplass, slik at flere i familien kan lage mat samtidig. Skap og skuffer har treimiterte fronter, med unntak av enkelte overskap som har frostet glass.

Oppvaskbenken har heldekkende stålbeslag, mens øvrige benkeplater er i laminat. Veggene bak er dekket med dekorstein. Videre er innredningen utstyrt med integrert mikrobølgeovn, ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

BAD/WC/VASKEROM

Boligen har toalettrom og vaskerom vegg-i-vegg i første etasje, samt bad i andre etasje. Badet ble pusset opp i 2022 med lekkert resultat. Overflatene har beige fliser og innerst i rommet er det dusjhjørne med innfellbare dører i glass. Innredningen består av et skuffemøblement med hvite fronter og heldekkende servant. Over servanten er det dobbelt speilskap med belysning. Badet er for øvrig utstyrt med vegghengt toalett og gulvvarme.

SOVEROM OG GARDEROBE

På øvre plan er det to smakfulle soverom med pene overflater og svært god takhøyde. Hovedsoverommet er en drøm med ekstra god størrelse, eget garderoberom, veranda og ikke minst - nydelig utsikt mot Nidarosdomen. Garderoberoommet har klesstang og god plass til annen innredning. Det er ellers lagringsplass i en bod med gulvareal på ca. 9,5 kvm og i en utebod på 5 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:

Balkonger: Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Eier opplyser om en mindre lekkasje på terrasse ved hovedinngangen som var synlig ved yttervegg/ dør til etasjen under. Dette ble lokalt utbedret av eier. Det er ikke opplyst om oppgraderinger av tettesjiktet og fare for ytterligere lekkasjer kan da ikke utelukkes ved terrasse/ trapp. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor

det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer. TG 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjiktet.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser og utbedringer kan ikke utelukkes selv om det ikke ble registrert skader eller vesentlige tilstandsvekkelser på befaringsdagen.

- Vinduer og dører - Byggeår:

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale slitasjer i forhold til alder på vinduer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Yttervegger:

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres også stedvis råte i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere musetting/ lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Videre er deler av kledning ikke tilgjengelig for kontroll.

Det gjøres også oppmerksom på at beslag ikke er etablert over vinduer/ balkongdør på trepanel fra 2023, noe som anbefales. Ingen skader registreres på befaringsdagen, men jevnlig kontroll/ overflatebehandling av dekkbord anbefales. TG 1 settes på nyere trepanel. TG 3 på råteskadet trepanel.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at det mangler isolasjon på deler opp mot tak på kottet som anbefales rettet opp. TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging. Det anbefales jevnlig kontroll av området over bad og kott/ bod.

- Renner og nedløp:

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

- Takstekking:

Kontroll er foretatt fra gardintrapp på balkongen og bakkenivå. Det er ikke foretatt kontroll av beslag og overganger. Ingen tegn på lekkasjer blir opplyst/ registrert.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak

med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anselig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer. Halvparten av forventet brukstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Med tanke på byggeåret så nærmer det seg en oppgradering av tekkingen.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

- Vannledninger - Byggeåret:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

- Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Dokumentasjon fra arbeider på bad ligger på boligmappe.no.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Øvrig - Vaskerom:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. Videre anbefales det bedre tetting ved dørterskel for å begrense faren for fuktinntrekk ved en eventuell lekkasje.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det på enkelte rom registrert et avvik på 40 til 50 mm.

Det ble også stedvis registrert knirk, årsak er ukjent. Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og det antas at forholdet har vært slik siden byggeåret.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da det ikke ble registrert svekkelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Terrassebord på veranda i 3. etasje er fra 2024.
- Kledning på vegg mot nordvest ble skiftet i 2023.
- Deler av kledning på østside er skiftet på ukjent tidspunkt.
- Verandadør og vindu på hovedsoverom fra 2023.
- Verandadør i 2. etasje var ny i 2017.
- 135 liters varmtvannsbereder var ny i 2023.
- Bad pusset opp i 2022, og vannrør/avløpsrør er fra den tiden.
- Ytterdør var ny i 2010.
- Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2009.
- Ventilasjonsaggregatet ble skiftet i 2009
- Gulv ble byttet i 2022/2023
- Hovedsoverom har ny dør og vindu fra 2023

TV/Internett/Bredbånd

Velforeningen har ingen kollektiv avtale med tv- eller internettleverandører. Kjøper er selv ansvarlig for å ordne nødvendige avtaler for TV- og internettjenester.

Parkering

Boligen disponerer parkeringsplass i en oppvarmet parkeringskjeller. I tillegg er det flere gjesteparkering tilgjengelig.

Diverse

AREAL

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.

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.

D-NUMMER

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

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er med peisovn i stuen, stedvis plasserte panelovner og gulvvarme på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 790 000

Kommunale avgifter

Kr 27 924

Kommunale avgifter år

2025

Info 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.

Formuesverdi primær

Kr 1 110 770

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 443 079

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

5/11

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, og diverse drifts- og serviceavtaler. Alle eiere må tegne og betale egen innboforsikring. Velforeningen har forsikring på garasjelegget og fellesboder, som er inkludert i felleskostnadene.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver 3. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 858

Sameiet

Sameienavn

Øvre Bakklandet 1A Velforening

Organisasjonsnummer

999648614

Om sameiet

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.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i velforeningen.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 219 149,-
- Egenkapital: Kr 813 336,-
- Disponible midler: Kr 953 314,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 370 843,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. velforeningens bestemmelser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 407, bruksnummer 280, seksjonsnummer 2 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:

22.03.1988 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/11

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Teglbrennerveien 44-58, for boliger og utvendige boder, datert 31.01.1989.

Det er ikke manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av ene soverommet er avdelt i forhold til godkjente tegninger som viser åpent areal av soverom/ omkleddningsrom. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Trondhjem Aktieteglverk, planID r0301h, datert 10.03.1987. Eiendommen er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Det opplyses om at det skal graves i område i løpet av året. Anleggsarbeid vil likevel etter planen utføres i flere faser. I første fase (uke 9 til 15/16) vil arbeidet foregå fra Nidelva til Øvre Bakklandet 1b. Velforeningen blir mest berørt av arbeidet i fase 4 (ca. uke 30 til uke 50) og fase 5 (ca. uke 49 til uke 12) i prosjektet. Heller ikke i fase 4 vil parkeringen i garasjen bli direkte påvirket, med unntak av eventuell omkjøring. I fase 5 kan parkeringen i P3, P4 og P5 bli påvirket. Det skal ordnes midlertidig parkering for alle som blir berørt av anlegget. Det kan være nyttig for oss å vite om noen av plassene i P3, P4 og P5 har elbil-ladere, slik at entreprenøren kan også ordne lading på midlertidig parkeringsplasser.

Det vil graves seksjonsvis (8-10 meter), noe som gjør at det ikke vil være behov for å stenge hele gata. Entreprenøren skal lage en detaljert trafikkavviklingsplan og vil skilte området tydelig før oppstart. Det kan også ordnes en befaring sammen med entreprenør før eventuell oppstart i fase 4 og/eller 5, dersom det er ønskelig.

Følgende informasjon er hentet fra velforeningen, og eventuelle spørsmål rundt dette bør rettes til Trondheim kommune.

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringszone 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.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

169 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

171 100 (Omkostninger totalt)

182 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

184 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 961 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 972 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 974 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 171 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 rettshjelpsfor sikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 727,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv EiendomsMegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato
07.03.2025

















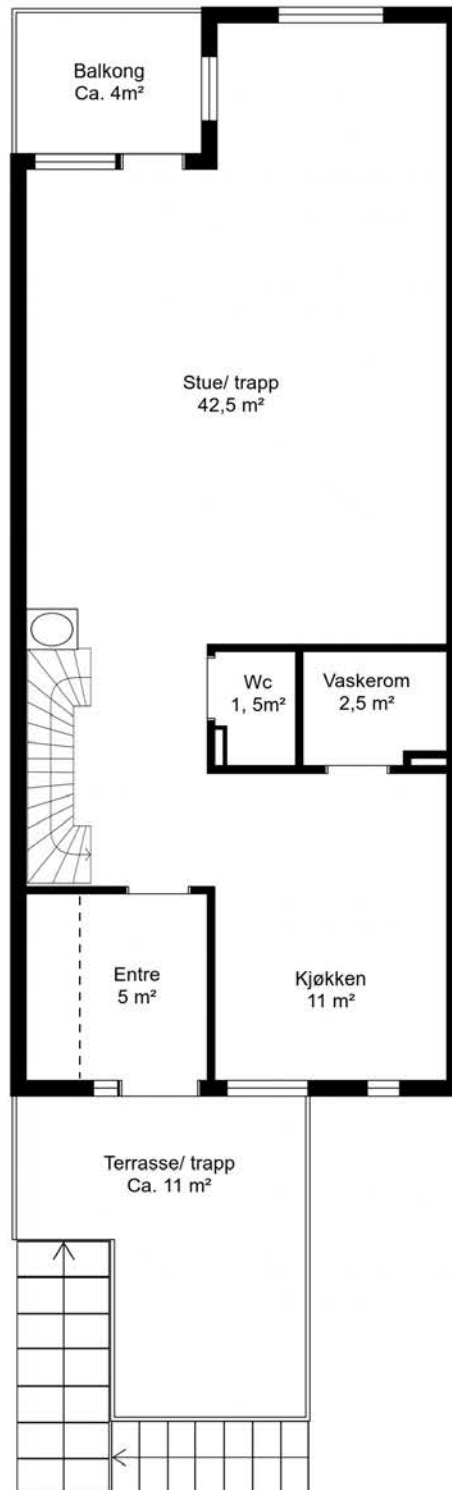






Teglbreinnerveien 50, Snr 2

2. Etasje

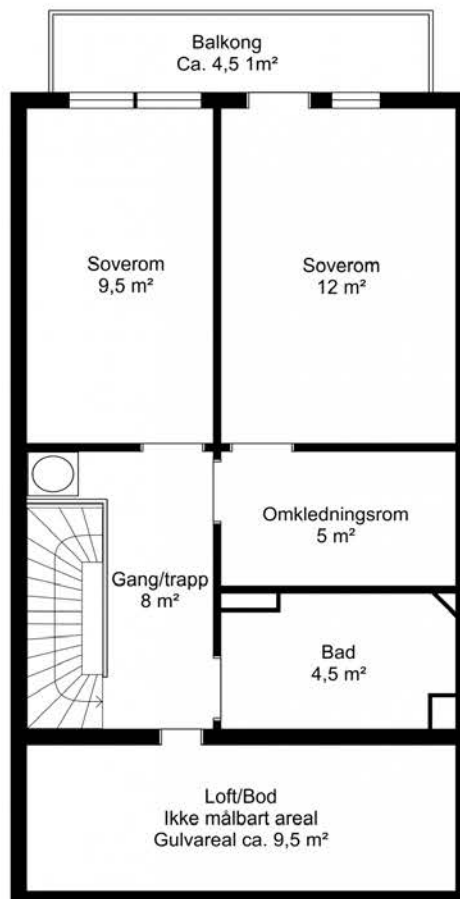


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Teglbrennerveien 50, Snr 2

3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Vedlegg

Nabolagsprofil

Teglbrennerveien 50 - Nabolaget Øvre Bakklandet - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Høgskoleringen Linje 3, 22, 25, 28, 63, 113	7 min 0.5 km
St. Olavs gate Linje 9	19 min 1.4 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	19 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 1.6 km
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	14 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	19 min 1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 0.7 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	12 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

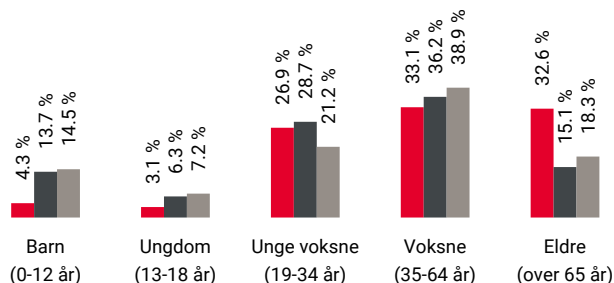
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 61/100

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	10 min 0.8 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min 1 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1 km




Dagligvare


Bunnpris Samfundet PostNord	5 min 0.4 km
Joker Samfundet Søndagsåpent	9 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 2024

Primære transportmidler









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

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

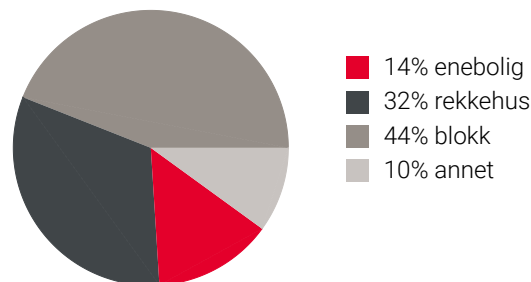
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

Sport

-  Duedalen ballplass 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Gløshaugen idrettshall 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  High Energy Trondheim 9 min 
-  3T-Midtbyen 14 min 

Boligmasse






«Rolig; idyllisk beliggenhet;
sentrumsnært; historisk»

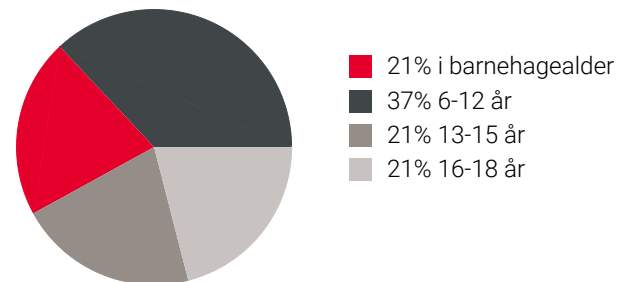
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Mercursenteret 13 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

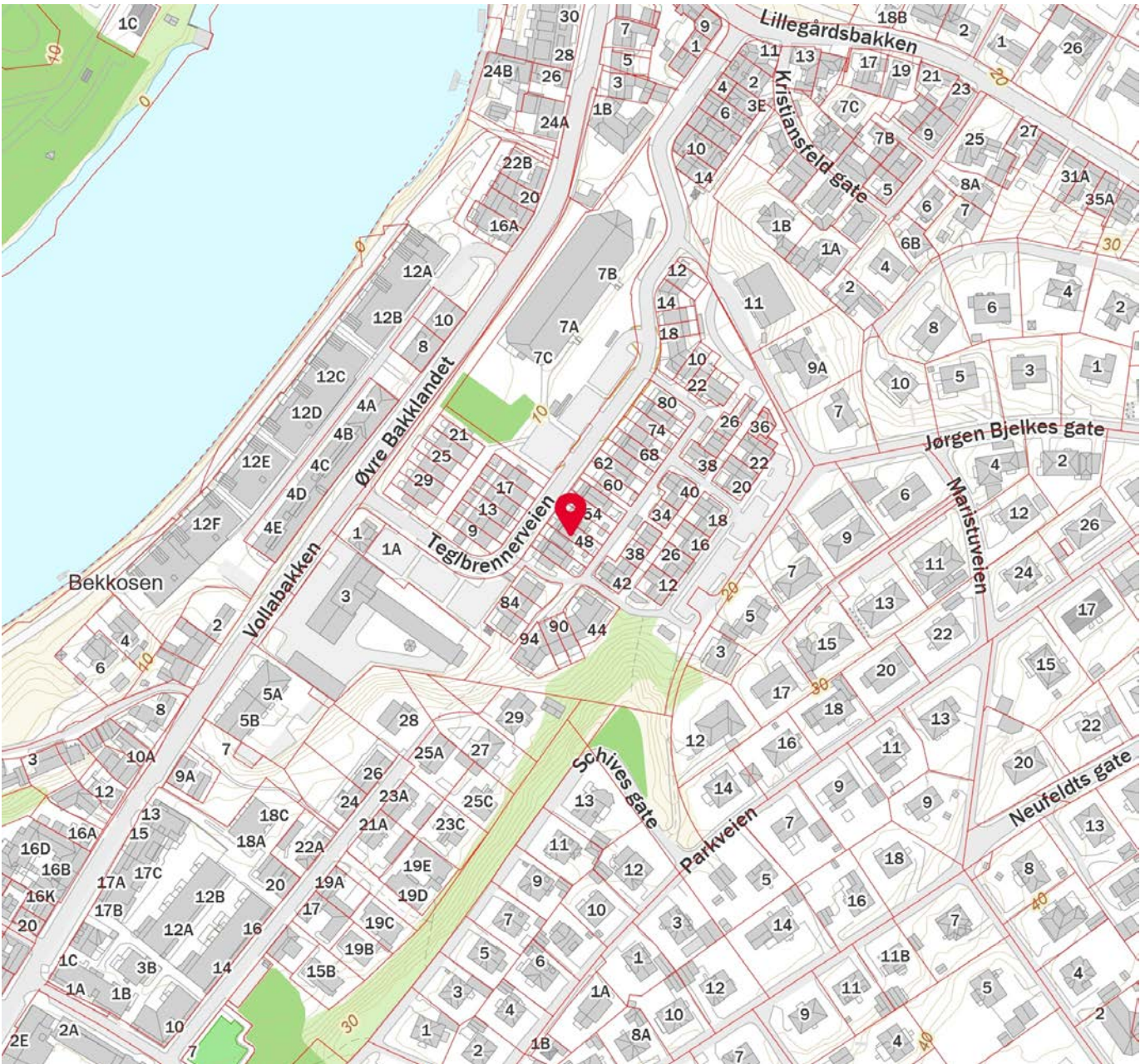
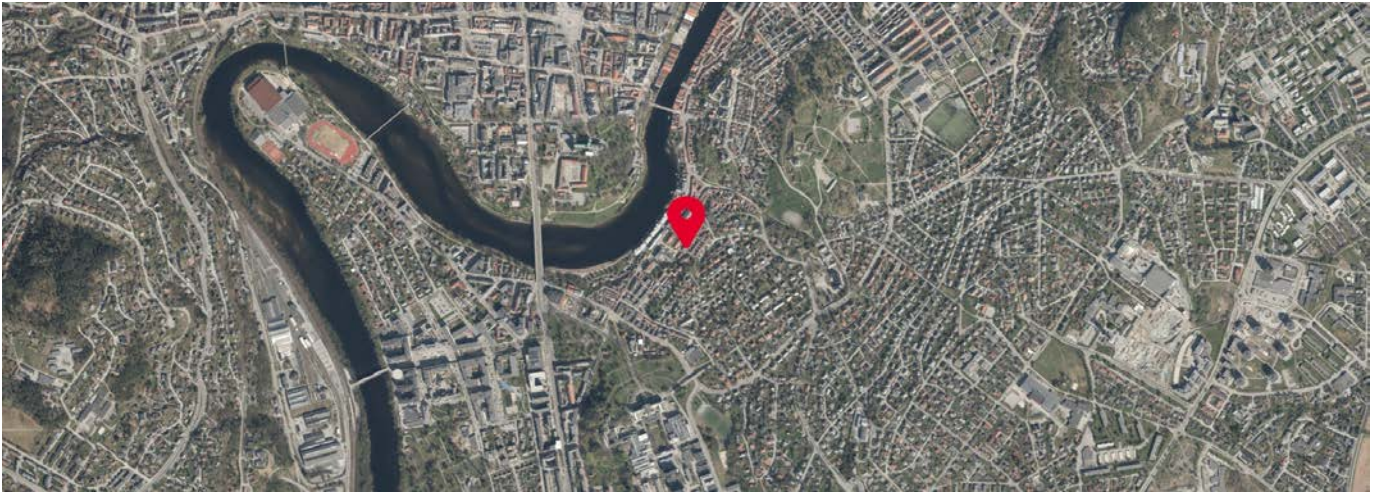


0% 50%

-  Øvre Baklandet
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl Oskar Pires Bjørgen	Ingrid Vik Bakken
Gateadresse	
Teglbrennerveien 50	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7016
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	11765495

Document reference: 1710250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier: lekkasje på bad i 2. etasje. Badet ble derfor totalrenovert i mai 2022.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Fasaden i 2. etasje (utenfor soverommene) ble oppgradert i 2023. Dette inkluderte også ny terrassedør og nytt vindu i hovedsoverom (det var ikke vindu der før).
--

 Arbeid utført av

Din Vaktmester AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1710250012

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Oskar Pires Bjørgen	1c5742a546731c3b3b13a6e afb75a6f8e75a61a7	28.01.2025 17:04:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Vik Bakken	429fac239027258a37b5d5 ca53cc54f2e1b4e4ca	28.01.2025 17:05:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Teglbrennerveien 50 7016 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1988

BRA: 105 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0

7

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 407 BNR: 280 SNR: 2

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Teglbrennerveien 50
7016 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26479>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det på enkelte rom registrert et avvik på 40 til 50 mm. Det ble også stedvis registrert knirk, årsak er ukjent.

Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og det antas at forholdet har vært slik siden byggeåret.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak da det ikke ble registrert svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Eier opplyser om en mindre lekkasje på terrasse ved hovedinngangen som var synlig ved yttervegg/ dør til etasjen under. Dette ble lokalt utbedret av eier. Det er ikke opplyst om oppgraderinger av tettesjiktet og fare for ytterligere lekkasjer kan da ikke utelukkes ved terrasse/ trapp.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer.

TG 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser og utbedringer kan ikke utelukkes selv om det ikke ble registrert skader eller vesentlige tilstandsvekkelser på befaringdagen.

Vinduer og dører: Byggeår

Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale slitaser i forhold til alder på vinduer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfuktning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres også stedvis råte i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting/ lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Videre er deler av kledning ikke tilgjengelig for kontroll.

Det gjøres også oppmerksom på at beslag ikke er etablert over vinduer/ balkongdør på trepanel fra 2023, noe som anbefales. Ingen skader registreres på befaringsdagen, men jevnlig kontroll/ overflatebehandling av dekkbord anbefales.

TG 1 settes på nyere trepanel.

TG 3 på råteskadet trepanel.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at det mangler isolasjon på deler opp mot tak på kottet som anbefales rettet opp.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av området over bad og kott/ bod.

Renner og nedløp

Oppsummering

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

Kontroll er foretatt fra gardintrapp på balkongen og bakkenivå. Det er ikke foretatt kontroll av beslag og overganger. Ingen tegn på lekkasjer blir opplyst/ registrert.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkningen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Halvparten av forventet brukstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Med tanke på byggeåret så nærmer det seg en oppgradering av tekkningen.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vannledninger: Byggeåret

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Dokumentasjon fra arbeider på bad ligger på boligmappa.no.

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 eilsyn) 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 og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. Videre anbefales det bedre tetting ved dørterskel for å begrense faren for fuktinntrekk ved en eventuell lekkasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Det er ikke foretatt kontroll i kjeller da denne tilhører en annen enhet.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er oppført i betong. Grunnmuren er ikke synlig og kontroll kan følgelig ikke utføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2025

Rapportdato
7.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: BAKKEN INGRID VIK

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: BJØRGEN KARL OSKAR PIRES

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt kontroll på deler av yttervegger, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter og rom under terreng. Dette tilhører en annen seksjon. Eier opplyser imidlertid om tidvis lekkasje i bod under trapp. Årsak opplyses å være tilsig fra grunnen.

Informasjon om boligen

Adresse: Teglbrennerveien 50, 7016 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 407

Bruksnr: 280

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1988

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Horisontaldelt tomannsbolig i rekke er oppført i tre etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	105	105	0	0	20
Utebod	5	0	5	0	0
Totalt m²	110	105	5	0	20

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	64	64	0	0	15
3. Etasje	41	41	0	0	5
Totalt m²	105	105	0	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	64	64	0	Entre, kjøkken, gang, toalett, stue, vaskerom.	
3. Etasje	41	41	0	Gang, bad, omkleddningsrom, 2 soverom.	
Totalt m²	105	105	0		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Utebod under trapp blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Det er ikke foretatt kontroll i kjeller da denne tilhører en annen enhet.

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er oppført i betong. Grunnmuren er ikke synlig og kontroll kan følgelig ikke utføres.

6.3 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av rom under terreng

TG-IU

Kjeller tilhører en annen enhet og er ikke kontrollert.

6.4 Balkong, terrasse, plating: Balkonger

Type Balkong, Takterrasse

Balkonger i tett utførelse med utgang fra stue og soverom. Videre er det etablert tett terrasse/trapper ved hovedinngangen. Disse er tekket med papp/terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassebord på balkongen i 3. etasje opplyses utført i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Eier opplyser om en mindre lekkasje på terrasse ved hovedinngangen som var synlig ved yttervegg/ dør til etasjen under. Dette ble lokalt utbedret av eier. Det er ikke opplyst om oppgraderinger av tettesjiktet og fare for ytterligere lekkasjer kan da ikke utelukkes ved terrasse/trapp.</p> <p>På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer.</p> <p>TG 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjiktet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser og utbedringer kan ikke utelukkes selv om det ikke ble registrert skader eller vesentlige tilstandsvekkelser på befaringdagen.</p>	

6.5 Vinduer og dører: Nyere dato

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og vindu på et soverom i 3. etasje er datert 2023. Balkongdør i 2. etasje er fra 2017 og ytterdør er fra 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Vinduer 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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Kun normale slitasjer i forhold til alder på vinduer.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste at deler av kledningen på østsiden ble skiftet på ukjent tidspunkt, samt nyere kledning på gavelvegg i forbindelse med balkong i 3 etasjen i 2023.	
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?	Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollert

Oppsummering av yttervegger

TG-2

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfuktning og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres også stedvis råte i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting/ lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Videre er deler av kledning ikke tilgjengelig for kontroll.

Det gjøres også oppmerksom på at beslag ikke er etablert over vinduer/ balkongdør på trepanel fra 2023, noe som anbefales. Ingen skader registreres på befaringsdagen, men jevnlig kontroll/ overflatebehandling av dekkbord anbefales.

TG 1 settes på nyere trepanel.

TG 3 på råteskadet trepanel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledd himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Undertaket er brettex slik at lufting av konstruksjonen mest sannsynlig er over tak.

Videre er det etablert hems over badet og kott/ bod med inngang fra gang/ trapp.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det gjøres likevel oppmerksom på at det mangler isolasjon på deler opp mot tak på kottet som anbefales rettet opp.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av området over bad og kott/ bod.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved en visuell kontroll av taket av innvendige himlinger, hems/ kott og utvendig fra balkong/ bakkenivå ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	
Det registreres likevel noe svai/nedbøy i takflaten sett fra gardintrapp på balkong. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Kontroll er foretatt fra gardintrapp på balkongen og bakkenivå. Det er ikke foretatt kontroll av beslag og overganger. Ingen tegn på lekkasjer blir opplyst/ registrert.

Det gjøres da oppmerksom på at gjennomsnittlig levealder på slike taksteintekkede tak med underlagspapp og lekter varierer fra 30-60 år, avhengig av klimatiske forhold. Med tanke på dette har taktekkingen nådd en anseelig alder og lekkasjer kan oppstå, spesielt ved brekkasje av takstein med påfølgende fuktinndriv under denne. Underlagspapp er med tanke på alder uttørket og taket er spesielt utsatt for lekkasjer.

Halvparten av forventet brukstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på byggeåret så nærmer det seg en oppgradering av tekkingen.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

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-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det på enkelte rom registrert et avvik på 40 til 50 mm. Det ble også stedvis registrert knirk, årsak er ukjent.

Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og det antas at forholdet har vært slik siden byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak da det ikke ble registrert svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.14 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/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppgradert av tidligere eier i 2009 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved Tek 10 og 17 er det krav til waterguard på kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av ene soverommet er avdelt i forhold til godkjente tegninger som viser åpent areal av soverom/ omkleddingsrom.	
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
Ferdigattest er datert 31.01.1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen tegn på skader med behov for tiltak.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert, kun normale slitasjer.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er kun foretatt enkelte utskiftinger i forbindelse med oppgradering av bad i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger: 2022

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør opplyses skiftet på bad i 2022.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.	

6.21 Vannledninger: Byggeåret

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	

6.22 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
I forbindelse med badet ble det utført installasjoner.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

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
<p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Dokumentasjon fra arbeider på bad ligger på boligmappa.no.</p> <p>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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. For å lukke avviket må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
135	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvansbereder	TG-0

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Aggregatet er skiftet ut i 2009.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år.	

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 2022.	
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-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

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 rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

FDV-dokumentasjon fra utførende ligger på boligmappa.no.

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet ble oppgradert med nytt gulvbelegg i 2004 av en tidligere eier. Rommet har og belegg på gulv og malte overflater på vegg. Sluket er et plastsluk og det måles motfall mot sluk fra dør. Vannsikkerheten er likevel noe ivaretatt med forhøyet dørterskel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. Videre anbefales det bedre tetting ved dørterskel for å begrense faren for fuktinntrekk ved en eventuell lekkasje.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

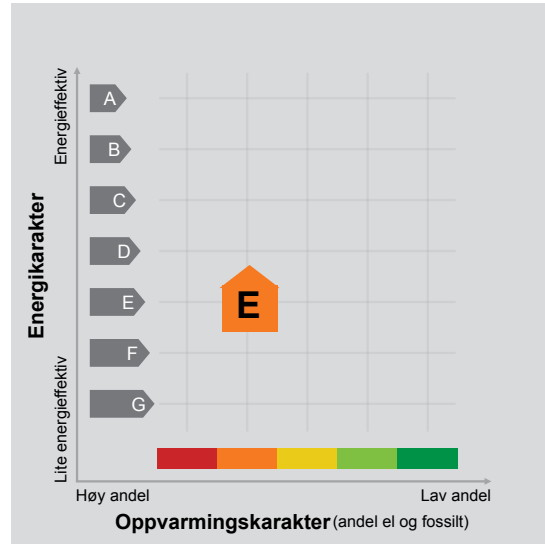
6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Teglbrennerveien 50
Postnummer	7016
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	407
Bruksnummer	280
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10497582
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-73370
Dato	30.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

dvre Baklandet 1A Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		776 694	700 392	847 880	832 000
Andre driftsinntekter	1	363 090	74 853	56 000	98 000
Sum driftsinntekter		1 139 784	775 245	903 880	930 000
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-6 345	0
Styrehonorar	2	-49 950	-45 000	-45 000	-50 000
Avskrivninger		-174 378	-174 378	-174 378	0
Forretningsfjrrerhonorar		-104 635	-101 461	-105 113	-108 236
Drifts- og serviceavtaler	3	-6 875	-193 378	0	0
Vaktmestertjenester		-219 267	0	-193 000	-205 000
Ljpende vedlikehold	4	-53 082	-159 608	-171 000	-130 000
Periodisk vedlikehold	5	-96 077	-125 917	-101 250	-200 000
Forsikring		-40 424	-36 705	-106 000	-44 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-37 660	0	0	0
Eiendomsavgifter		0	-19 945	-13 300	-22 000
Energi, felles		-109 625	-90 132	-104 000	-110 000
Andre driftsutgifter	6	-45 962	-25 264	-30 300	-34 300
Sum driftskostnader		-937 935	-971 788	-1 049 686	-903 536
DRIFTSRESULTAT		201 850	-196 543	-145 806	26 464
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		29 350	10 094	11 000	11 000
Finanskostnader		-12 051	-9 728	-10 726	-11 558
Netto finansposter		17 299	366	274	-558
Resultat frjr skattekostnad		219 149	-196 176	-145 532	25 906
OrdinNrt resultat etter skatt		219 149	-196 176	-145 532	25 906
i RSRESULTAT	7, 11	219 149	-196 176	-145 532	25 906
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		219 149	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-196 176	0	0

ðvre Bakklandet 1A Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	0	174 378
Sum anleggsmidler		0	174 378
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	21 880	20 212
Mellomregning Klare Finans	9	7 461	4 620
Opptjente renter	9	29 202	10 044
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	988 022	625 469
Sum omløpsmidler		1 046 565	660 345
SUM EIENDELER		1 046 565	834 723

ðvre Bakklundet 1A Velforening - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	40 500	40 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	772 836	553 687
Sum egenkapital		813 336	594 187
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevl³ n	12	139 978	162 662
Sum langsiktig gjeld		139 978	162 662
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		53 968	44 788
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		24 975	16 170
P³ l³ppte kostnader		14 307	14 387
Annen kortsiktig gjeld		0	2 528
Sum kortsiktig gjeld		93 251	77 874
Sum gjeld		233 229	240 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 046 565	834 723

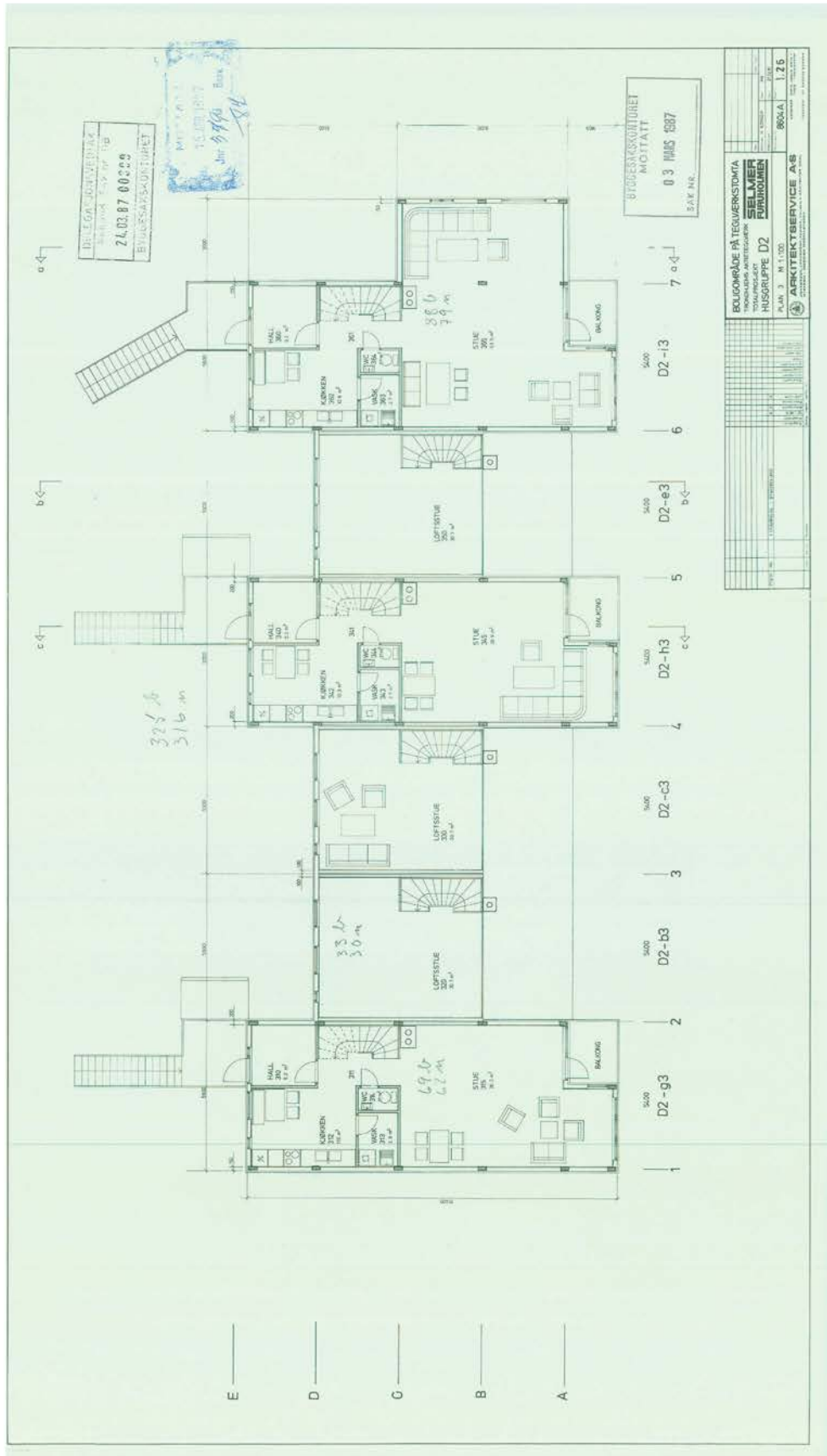
Sted: _____, dato: _____

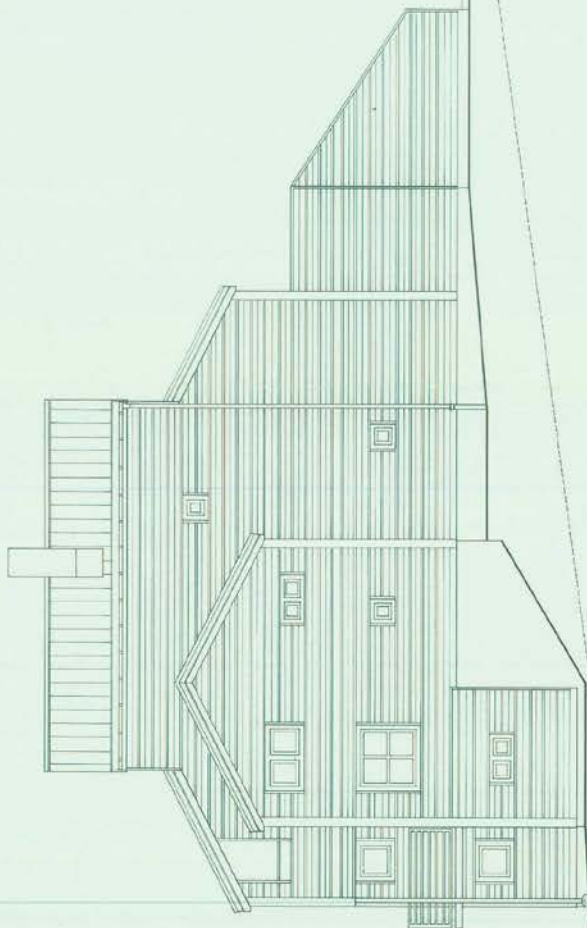
Charles-Edmond Fran³ois
Leder

Sigurd Trier
Styremedlem

Gunn Kristin Moen Enge
Styremedlem

Kjell Corneliussen
Styremedlem





MOT SØR - VEST

MFG 2-77
15. APR 1987
Jnr 3893
Brev

DELEGASJONSBREVET
BREV N. 569 AF DB
24.03.87 00309
BYGGSÅKSFORRETT

BYGGSÅKSFORRETT
MOTTATT
03 MARS 1987
SAK NR.

BOLIGOMRÅDE PÅ TEGLVERKSTOMTA
TRONDHJEMS ANTTEGUMER
TOTALPROSJEKT
HUSGRUPPE D2

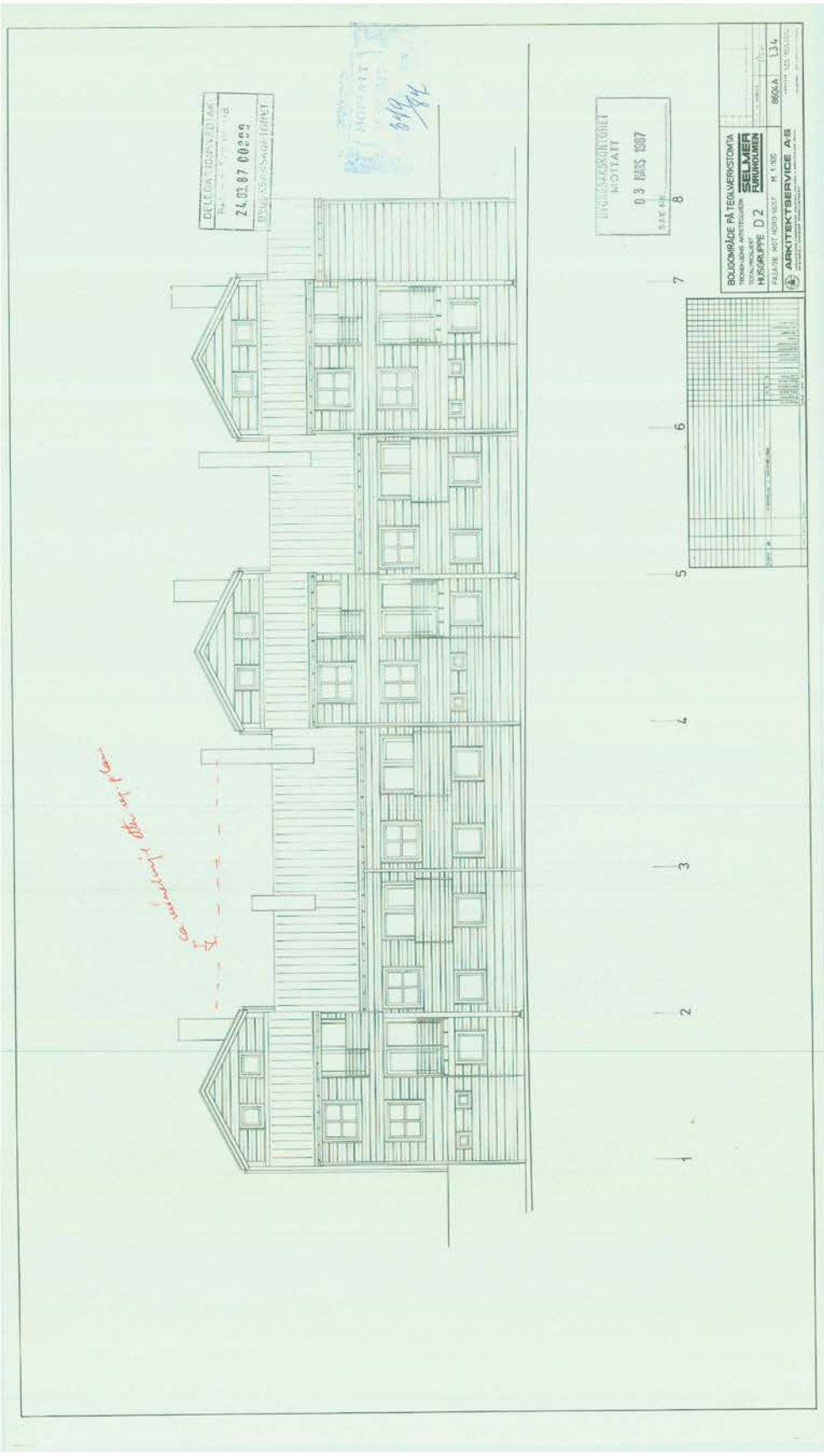
SELMER
FURUHOLMEN

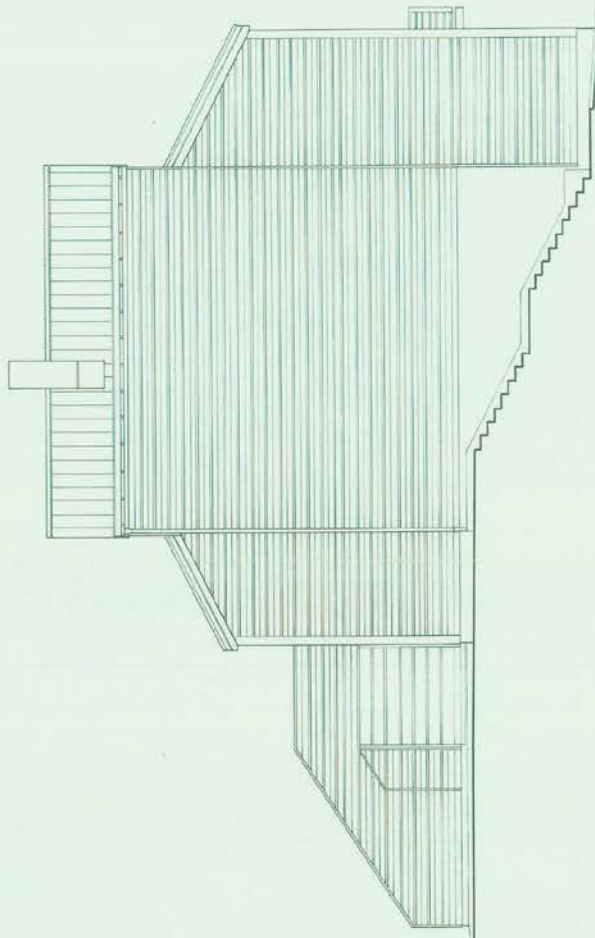
FASADE SWINESS M 1:100

Bl. nr.	1
Bl. nr.	2
Bl. nr.	3
Bl. nr.	4
Bl. nr.	5
Bl. nr.	6
Bl. nr.	7
Bl. nr.	8
Bl. nr.	9
Bl. nr.	10
Bl. nr.	11
Bl. nr.	12
Bl. nr.	13
Bl. nr.	14
Bl. nr.	15
Bl. nr.	16
Bl. nr.	17
Bl. nr.	18
Bl. nr.	19
Bl. nr.	20
Bl. nr.	21
Bl. nr.	22
Bl. nr.	23
Bl. nr.	24
Bl. nr.	25
Bl. nr.	26
Bl. nr.	27
Bl. nr.	28
Bl. nr.	29
Bl. nr.	30
Bl. nr.	31
Bl. nr.	32
Bl. nr.	33
Bl. nr.	34
Bl. nr.	35
Bl. nr.	36
Bl. nr.	37
Bl. nr.	38
Bl. nr.	39
Bl. nr.	40
Bl. nr.	41
Bl. nr.	42
Bl. nr.	43
Bl. nr.	44
Bl. nr.	45
Bl. nr.	46
Bl. nr.	47
Bl. nr.	48
Bl. nr.	49
Bl. nr.	50
Bl. nr.	51
Bl. nr.	52
Bl. nr.	53
Bl. nr.	54
Bl. nr.	55
Bl. nr.	56
Bl. nr.	57
Bl. nr.	58
Bl. nr.	59
Bl. nr.	60
Bl. nr.	61
Bl. nr.	62
Bl. nr.	63
Bl. nr.	64
Bl. nr.	65
Bl. nr.	66
Bl. nr.	67
Bl. nr.	68
Bl. nr.	69
Bl. nr.	70
Bl. nr.	71
Bl. nr.	72
Bl. nr.	73
Bl. nr.	74
Bl. nr.	75
Bl. nr.	76
Bl. nr.	77
Bl. nr.	78
Bl. nr.	79
Bl. nr.	80
Bl. nr.	81
Bl. nr.	82
Bl. nr.	83
Bl. nr.	84
Bl. nr.	85
Bl. nr.	86
Bl. nr.	87
Bl. nr.	88
Bl. nr.	89
Bl. nr.	90
Bl. nr.	91
Bl. nr.	92
Bl. nr.	93
Bl. nr.	94
Bl. nr.	95
Bl. nr.	96
Bl. nr.	97
Bl. nr.	98
Bl. nr.	99
Bl. nr.	100

860/A 1.31

ARKITEKTSERVICE A/S
CONCEPTUAL DESIGN AND ARCHITECTURE





MOT NORD-ÖST

MOTTATT
 15.03.1987
 349
 44

BYGGESÄKSKONTORET
 24.03.87 00:09
 BYGGESÄKSKONTORET

BYGGESÄKSKONTORET
 MOTTATT
 03 MARS 1987
 SAK NR.

BOLIGOMRÅDE PÅ TEGELVERKSTOMTA		880KA		1,32
TRONDHEIM ANTEGULVERN		880KA		1,32
TOTALPROSJEKT		880KA		1,32
HUSGRUPPE D 2		880KA		1,32
FASADE GAVLVEGG M 1:100		880KA		1,32
ARKITEKTSERVICE A/S <small>BYGGESÄKSKONTOR</small> <small>POSTBOKS 100, 7001 TRONDHEIM</small>				

DAGBOKFØRT Begjæring om tinglysing
 av oppdeling i eierseksjoner

 22.MAR88 07719
 BYSKRIVEREN I
 TRONDHEIM


 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Bank A/S, Eiendomsavd. v/ advokat Gerd Eva Steen	Søndregt 12 7011 Trondheim	549200

1. Eiendom	Gnr. 407	Bnr. 280	Fnr.	Kommune Trondheim
2. Hjemmels- haver	Navn Trondhjems Aktieteglverk		Fødselsnummer	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7			

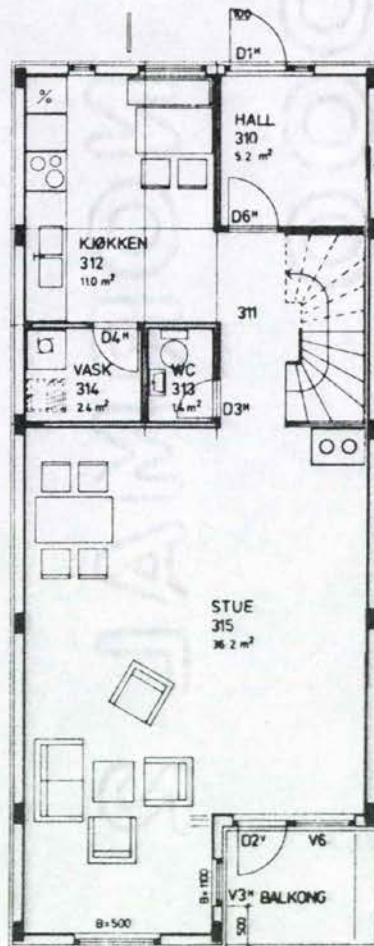
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	6/11	21		
2	B	5/11	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		11/11	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
16.3.88		 Per Steen ADVOKAT			
Sted					
Trondheim					

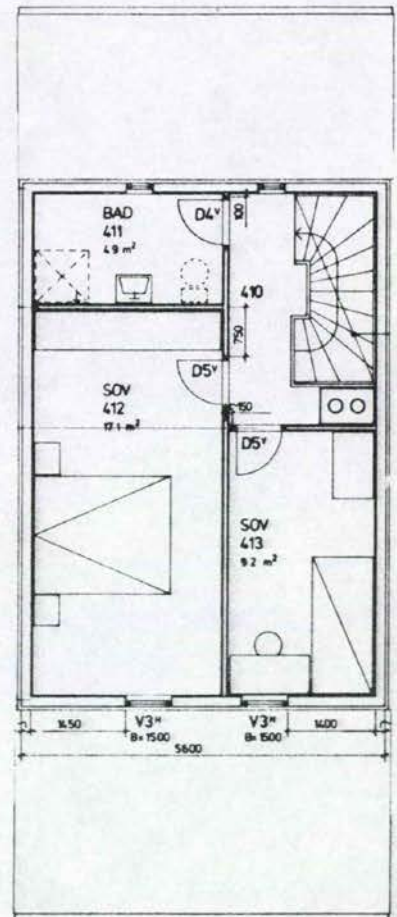
Tinglysingsstempel

Gnr 407, bnr 280

Seksjonnr 2



Plan 3



Plan 4



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

SAK NR.: DB 399/87

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Trondheim Aktieteglverk
Neufeldts gate 21
7016 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Teglbrennerveien 44-58, husgruppe D2
BYGGHERRE	Trondheim Aktieteglverk
BYGGEARBEIDETS ART	Boliger + utvendige bodar

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

24.03.87

01.89

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

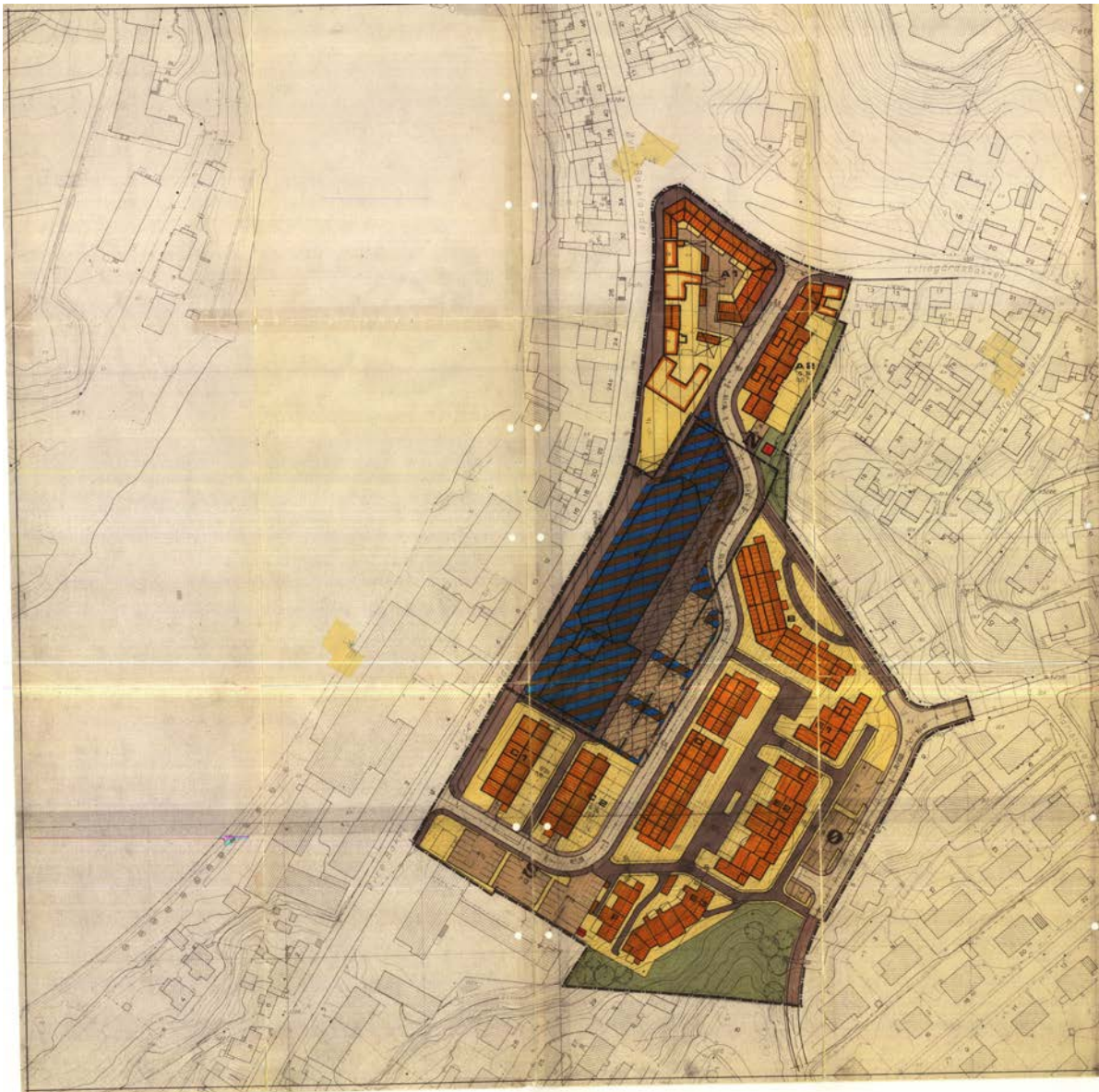
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Tril Skarnes



- TEGNFORKLARING**
- 1. BYGGOMRÅDER**
- Byggeri 10-14 etg
 - Byggeri 10-14
 - Byggeri 10-14
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- Jordbruk, skogbruk, beite
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- Øst veg
 - Øst parkeringsområde, trafikkvei
 - Øst parkering, turveg
- 4. FRIDOMRÅDER**
- Friluftsanlegg for lek og sport
- 5. FAREOMRÅDER**
- Høyoppringsareal
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- Friluftsområde
 - Friluftsområde / rekreasjonsområde
 - Rekreasjonsområde, rekreasjonsområde
- ANDRE BESTEMMELSER**
- Felles arealområde, annet fellesareal
 - Felles arealområde, felles gårdstomt
 - Felles parkering
 - Felles garasje
- STREKSYMBOLER**
- Reguleringsgrense
 - Grense utvalgte planområde
 - Byggingrense
 - Reguleringskonstruksjonsgrense
 - Bestemmelse, frakonstruksjon
 - Grense for friluftsområde
 - Grense for rekreasjonsområde
 - Existerende bygg som må ikke røres
 - Grense av planlagt bygg med felles utvalgte
- Vann

SAKSBEHANDLING

DATE

301 h

TRONDHEIMSKA AKTIVITETSLØSING
Boligområde på Bakklonden

ARKITEKTSERVICE AS

2010

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 industribenyggelsen 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.

R. 301 g

3.

TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1.

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

3.1.2.

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

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 3019

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. Soling

§ 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.

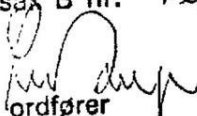
§ 3

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

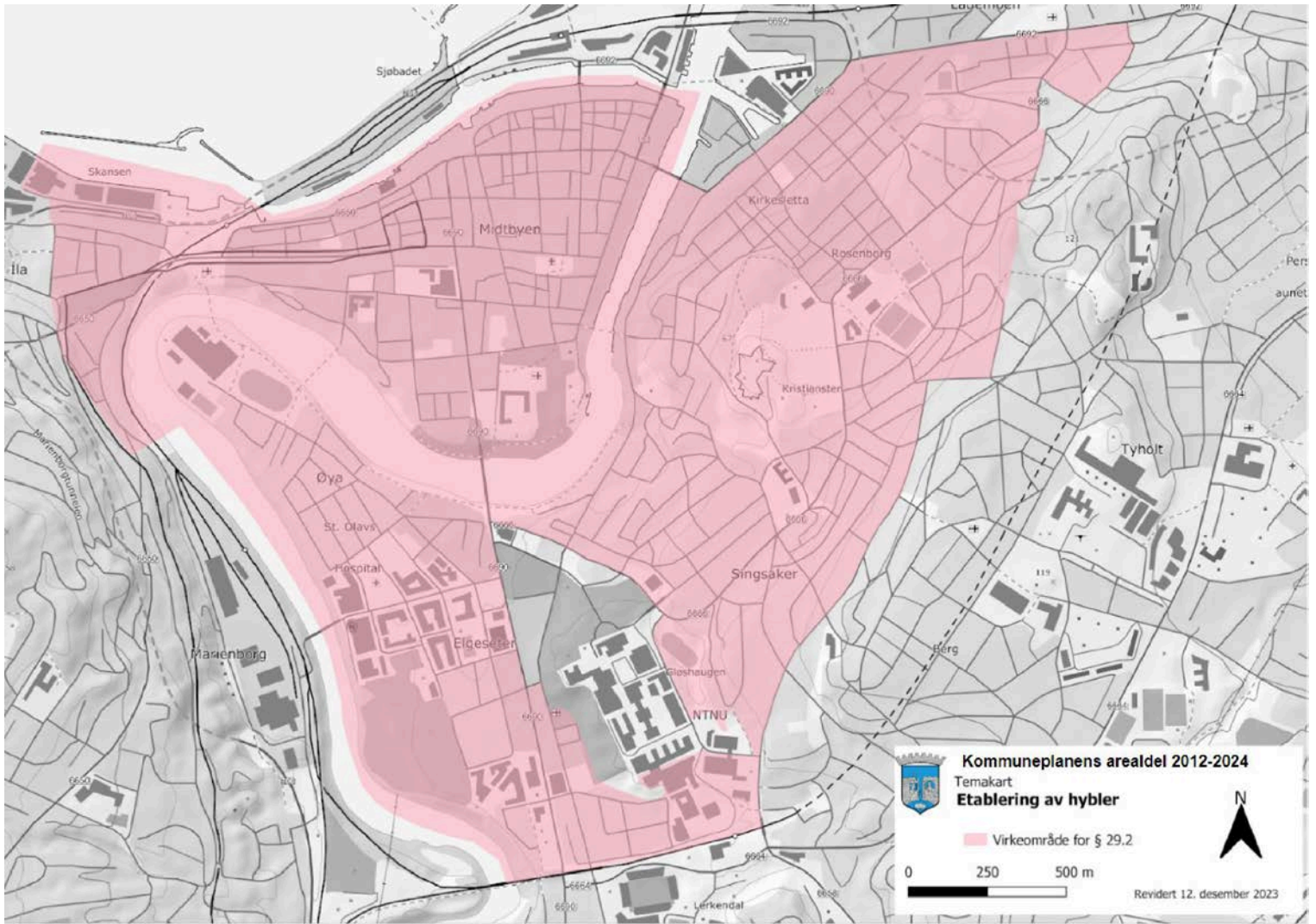
Trondheim, 8. november 1985

IBMMMM 05

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


ordfører


formannskapsekretær



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 alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

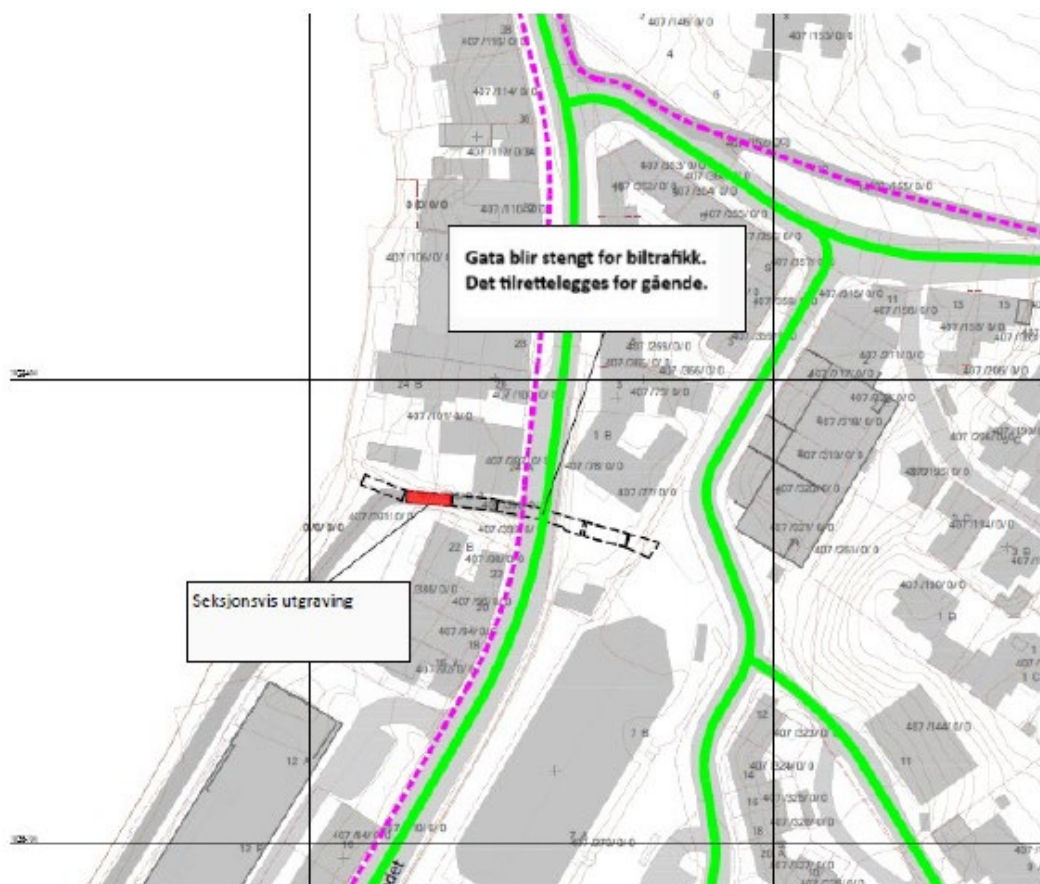
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

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.

Anleggsarbeid vil likevel etter planen utføres i flere faser. I første fase (uke 9 til 15/16) vil arbeidet foregå fra Nidelva til Øvre Bakklandet 1b (se bildet under). Dette forutsetter også en godkjent gravesøknad.

Arbeidet i denne fasen vil ikke påvirke deres adkomst eller parkering, men det må påregnes noe økt trafikk og justeringer i kjøremønsteret i gatene. Siden denne fasen ikke direkte berører dere, hadde jeg planlagt å informere dere nærmere når det blir aktuelt. Informasjon om anleggsfasen som er mest relevant for dere, finner dere nedenfor.

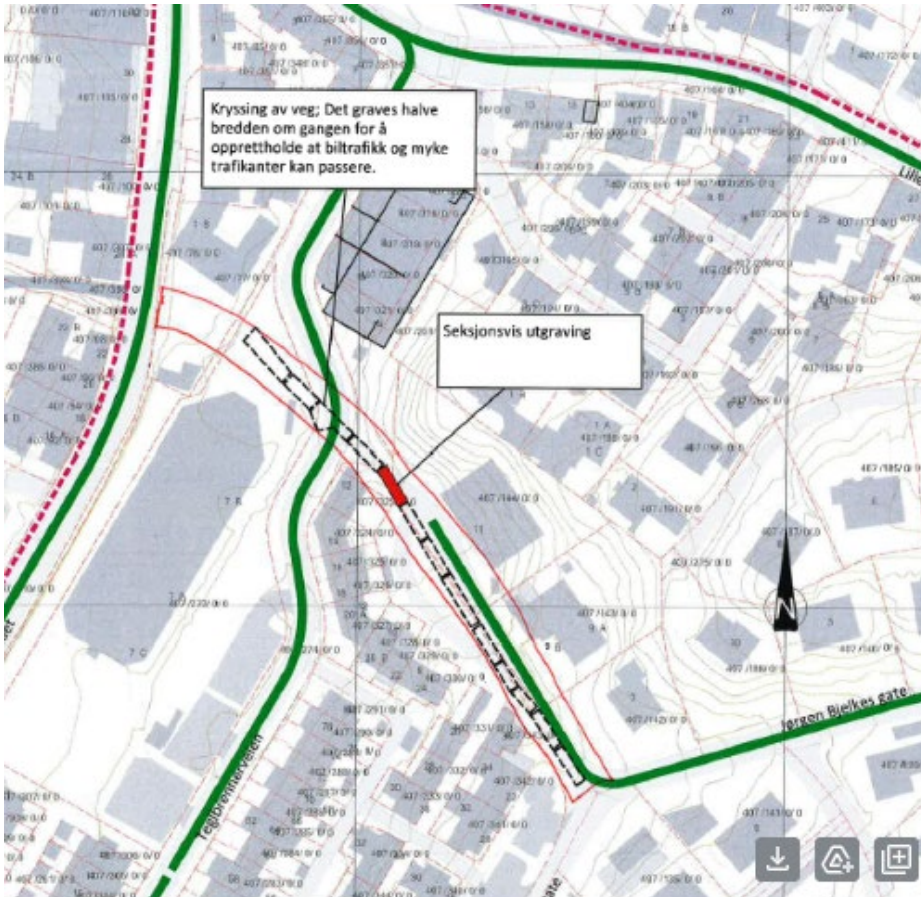


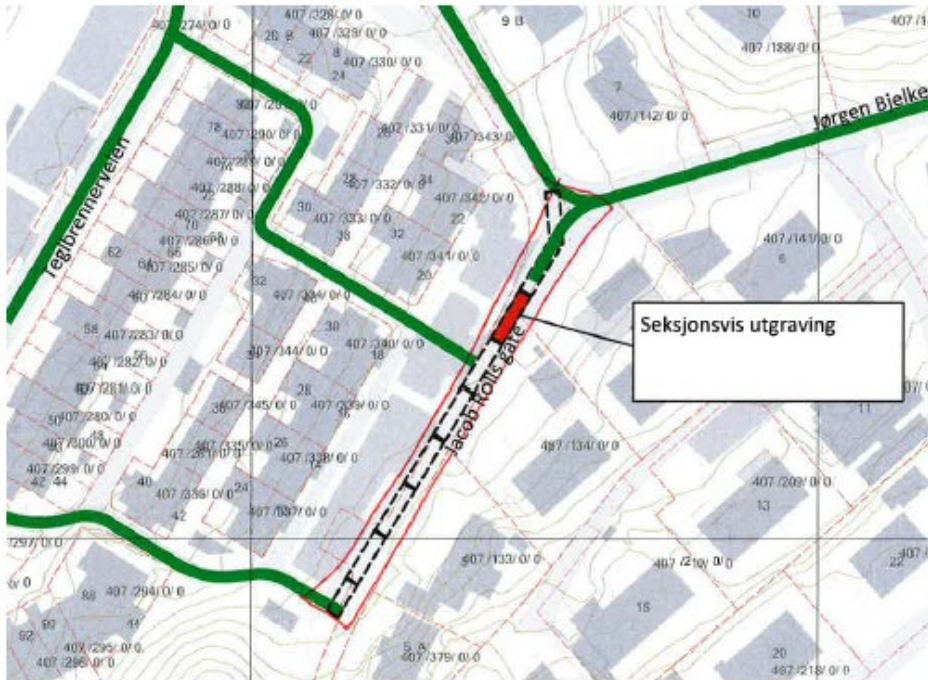
Velforeningen blir mest berørt av arbeidet i fase 4 (ca. uke 30 til uke 50) og fase 5 (ca. uke 49 til uke 12) i prosjektet. Se bildene under.

Heller ikke i fase 4 vil parkeringen i garasjen bli direkte påvirket, med unntak av eventuell omkjøring. I fase 5 kan parkeringen i P3, P4 og P5 bli påvirket. Det skal ordnes midlertidig parkering for alle som blir berørt av anlegget. Det kan være nyttig for oss å vite om noen av plassene i P3, P4 og P5 har elbil-ladere, slik at entreprenøren kan også ordne lading på midlertidig parkeringsplasser.

Som vist på bildene under vil det graves seksjonsvis (8-10 meter), noe som gjør at det ikke vil være behov for å stenge hele gata. Entreprenøren skal lage en detaljert trafikkavviklingsplan og vil skilte området tydelig før oppstart.

Det kan også ordnes en befaring sammen med entreprenør før eventuell oppstart i fase 4 og/eller 5, dersom det er ønskelig.





Vær oppmerksom på at dette er en foreløpig faseplan og kan endres underveis i prosjektet. Oppdatert informasjon om de ulike fasene og tidsplanen vil bli publisert fortløpende på nettsiden vår.



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Teglbrennerveien 50
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre