

# Øvre Baklandet 66



## Innhold

5

Velkommen til Øvre Bakklandet 66

---

6

Nøkkelinformasjon

---

18

Eiendommen

---

26

Tekniske dokumenter

---

Øvre Bakklandet 66 -  
en praktisk og pen 2-  
roms med hems, med  
ypperlig plassering  
sentralt på  
Bakklandet!



Velkommen til

# Øvre Bakklandet 66



Idylliske Bakklandet - perfekt for deg som pendler, ønsker «hytte» i byen, eller er ute etter førstegangsbolig.

## Øvre Bakklandet 66

Prisantydning	2 850 000
Omkostninger	72 250
Totalpris	2 922 250
Fellesutgifter	1 523 pr. mnd.
Bruksareal	35 m <sup>2</sup>
BRA-i	35 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	0 m <sup>2</sup>
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	749 m <sup>2</sup>
Byggeår	1889





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

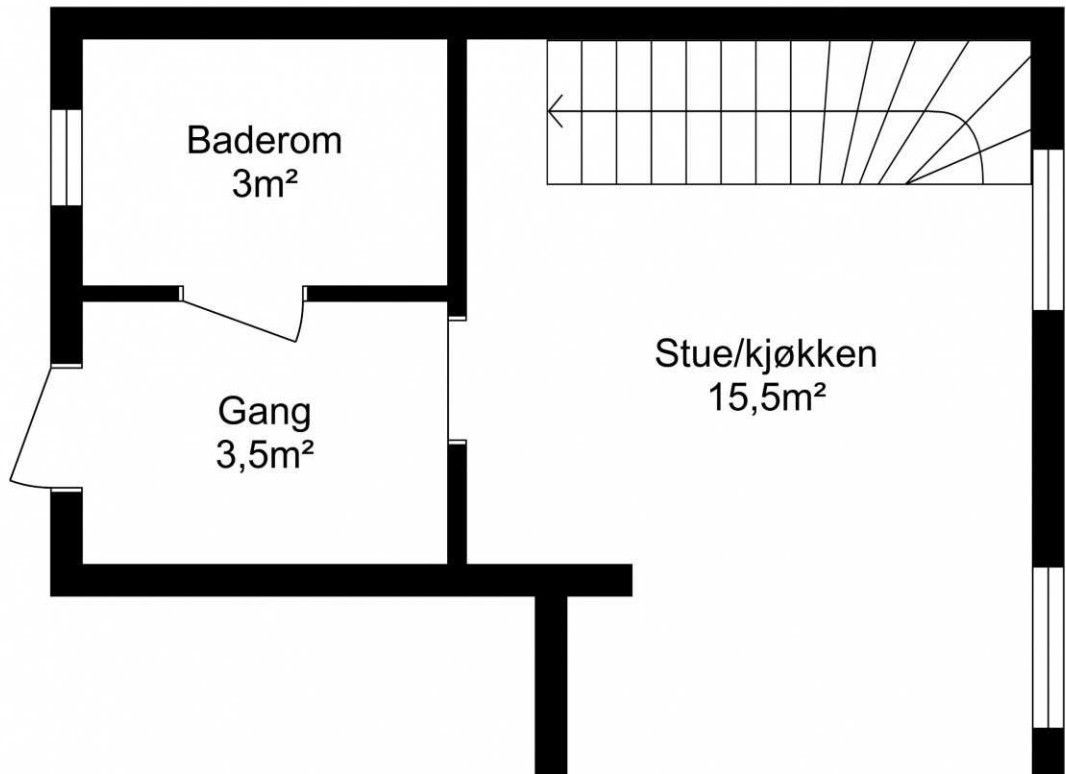
91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

## 2. Etasje



Planskisse 2 etasje




Her bor du stille, men meget sentralt, med alle kafeer og restauranter på Bakklandet utenfor døra.



Stue og kjøkken på 15,5m<sup>2</sup> - delvis åpen himling med synlige bjelker gir god romfølelse.



Praktisk kjøkken med god benkeplass, uttak til vaskemaskin, og komfyr med avtrekk over.



Kjøkken ble oppgradert med ny innredning i 2022.





Flott 2-roms selveier med ypperlig plassering på Baklandet



Baderom med ny dusjløsning og baderomsinnredning fra 2020. Rommet er ca 3m<sup>2</sup>.

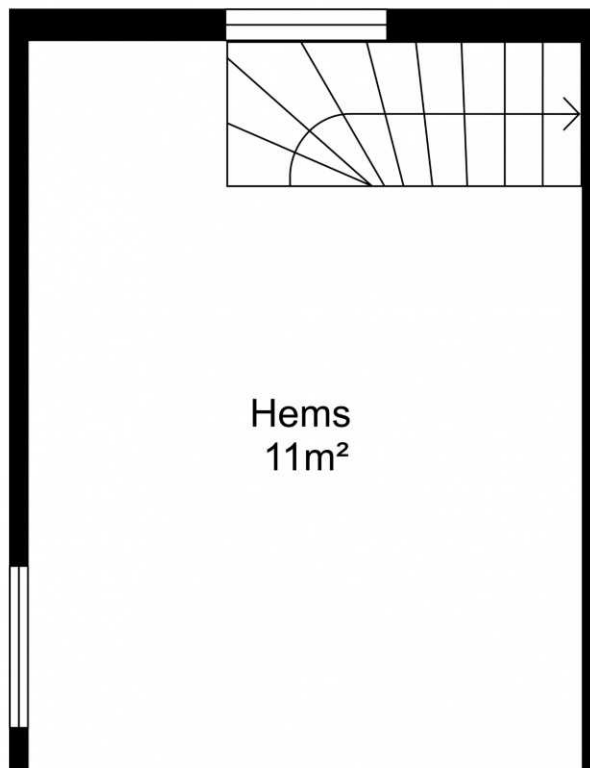
Gang på 3,5m2 med  
garderobeblass.





Gang på 3,5m<sup>2</sup> med garderobeplass.

## Hems



Planskisse hems



Hemsen har et målbart areal på 11m<sup>2</sup>, og et gulvareal på 16m<sup>2</sup>.



Plass til kontorplass på loftet med vindu som har utsikt rett mot Gamle Bybro.

Sameiet disponerer felles solrik takterrasse med benker og beplantning.





# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 35,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 35,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beliggenhet

En kort rusletur unna finner man rekreasjonsmuligheter rundt Nidelven og Festningsparken. Her finner man turstier, og grøntområder. Fine muligheter for løpe-/joggeturer om sommer, så vel som vinter.

Gangavstand og sykkelavstand til flere store arbeidsplasser som NTNU Gløshaugen, St. Olavs Hospital, Sintef og Teknobyen. For studenter er det kort sykkeltur til studiesteder som NTNU, HIST, BI, NKH og Dronning Mauds Minne. En meget attraktiv beliggenhet i Trondheim, med kort avstand til kafeer, restauranter, små butikker til og til alt du trenger i hverdagen.

## Innhold

2. etasje:

Gang, badepom, stue/kjøkken og hems.

## Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

## Parkering

Soneparkering i området.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Vi har kjennskap til at det var et lite utbrudd av sopp i taket på badet i 2020. Vasket med klorin og avtrekksvifte ble rensset.

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

-Januar 2020 ble det skiftet dusjarmatur, satt opp nye dusjvegger og ny baderomsinnredning.

5 | Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

-Boligen er en del av trebygning fra 1889, så mulig det gjennom tidene har vært problemer med drenering og fukt uten at vi har kjennskap til det.

6 | Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

-Boligen har ikke ildsted/skorstein/pipe.

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

-Boligen er en del av trebygning fra 1889, så mulig det kan være at det er sprekker i mur og skjeve gulv.

8 | Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Noe sopp i taket på badet i 2020. Leietaker sa fra, avtrekksvifte ble rensset for bedre avtrekk og taket vasket med klorin. Det er ikke kjent at det er mus/rotter i boligen.

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

-Gammel bygning i treverk fra slutten av 1800-tallet, så kan muligens ha utettheter uten at vi har kjennskap til det.

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

-Oktober 2022 - Montering av koblingsboks ved kjøkkenbenk, nytt opplegg til og montering av Namsen 600 LED armatur over kjøkkenbenk, nytt opplegg til og demontering av stikkontakt til kjøkkenvifte (kurs 3). Installasjon av oppvaskmaskin. -Selger vet ikke om det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid nevnt ovenfor.

18 | Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

-Dette er en flerbrukseiendom med restauranter og kiosk i underetasjen, og vi har ikke oversikt om det er noen mangler på de ulike bruksområdene med tanke om påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser

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)?

-Dette er en flerbrukseiendom med restauranter og kiosk i underetasjen, og vi har ikke oversikt om det er tinglyste forhold eller private avtaler der.

25 | Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

-Nei, Når det gjelder tvister/vedtak har vi heller ikke kjennskap til at det er noe som pågår. Dette kan sikkert Sameiet Bryggen AS svare på.

26 | Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

-Husleien har gått ned de siste årene, og vi vet ikke om det er planer om at den skal økes.

27 | Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

-Dette er en gammel trebygning med bakgård hvor restaurant har oppbevaring av søppel. Det er derfor ikke usannsynlig at det kan forekomme utøy uten at vi har oversikt over det.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT**

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 6

TG 2: 8

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer og dører

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer i 2.etg og takvindu. Vindu på hems er av eldre ukjent dato og bærer preg av alder og slitasje.

-Etasjeskille og gulv på grunn

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det

bemerkes betydelige skjevheter/helningsavvik.

-Trapp

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverk, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegg.

-Elektrisk

Anlegget er av ukjent alder og det er ikke fremlagt dokumentasjon.

-Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder da datostempling ikke var tilgjengelig. Varmtvannsbereder vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret.

-Ventilasjon

Leiligheten vurderes å ikke være tilfredsstillende ventilert.

-Våtrom: Baderom (overflater)

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe ufagmessig utførelse på overflater og stedvis noe bom i fliser. Videre bemerkes det noe soppdannelser i silikonfuger. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

-Våtrom: Baderom (membran, tettesjikt og sluk)

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse, men vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det ble på befaringsdagen ikke påvist symptomer på svikt.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad iu:

-Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent oppbygning og begrenset mulighet for kontroll.

-Våtrom: Baderom (Fukt)

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegg til våtsone ikke var tilgjengelig, samt vegg mot tilstøtende boenhet

LOVLIGHET:

-Dagens innredning avviker fra tegninger vedlagt i bruksendring/ombygning i 2003/2004.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

**Byggemåte**

Kombinert næring- og leilighetsbygg oppført som en

trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
749,90 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 29.03.2012. Ferdigattest gjelder for utbedring av våtrom etter vannskade.

Ferdigattest datert 03.11.2004. Ferdigattest gjelder for ombygging og bruksendring.

### Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: Ingen -

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

71 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

2 935 950,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 1 523,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Vedlikehold, renovasjon, kabel-TV og normale driftskostnader.

Fellesutgiftene inkluderer: Kabeltv og driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnadene er gitt av selger.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til Kr. 8 544,-.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet for Juli på kr 712,- i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har gått over til månedlig fakturering 2024, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

### Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

### Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.  
Gjeldende for ligningsåret .

## Offentlige forhold

## Sameiet

Sameiet Bryggen Bakklandet, Orgnr: 987 489 650  
Forretningsfører: ECIT trondheim  
Sameiet består av 10 seksjoner, hvorav 3 næringsseksjoner og 7 boligseksjoner, og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 36/1387.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret via en fellespolise for sameiet.

## Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:  
Driftsinntekter kr. 333 042,-  
Driftskostnader kr. 318 727,-  
Årsresultat kr. 36 231,-

Sameiet opplyser å ha en egenkapital på kr 270 231,- pr. 31.12.2023

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

## Vedtekter og husordensregler

Vi har ikke mottatt vedtekter og husordensregler for sameiet.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål/næringsformål. Reguleringsplan for Øvre Bakklandet, med PlanID r0376 , vedtatt 05.10.1994 , er gjeldende.  
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn "Kjøpmannsgata", og planID r20160014. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Bevaringsverdig

Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger i klasse B faller hovedsakelig innenfor én eller flere av følgende kategorier:

- Er og alltid har vært helt eller nesten enestående
- Har vært med på å introdusere en (ny) retning innen byggekunsten.
- Tilhører typer som tidligere har vært vanlige, men som nå nesten er forsvunnet.
- Sjeldent velbevarte bygninger og anlegg
- Anses berettiget til særlig omsorgsfull pleie på grunn av sin nåværende eller tidligere bruk, eller tilknytning til personer eller hendelser.

Bygninger med antikvarisk verdi klasse B kan kreve spesiell tillatelse fra byantikvaren ved endring, ombygging, oppussing o.l.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:  
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige

byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Janiche Berseth og Kyrre Erik Eriksen.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Øvre Bakklandet 66. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 407, bnr. 130, snr. 10 i Trondheim. Sameiebrøk: 36/1387.

Vårt oppdragsnummer er 1240177.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

(minimum 30 000 inkl. mva)

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke: 13 900,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 000,00  
Salgsoppgave: 1 690,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

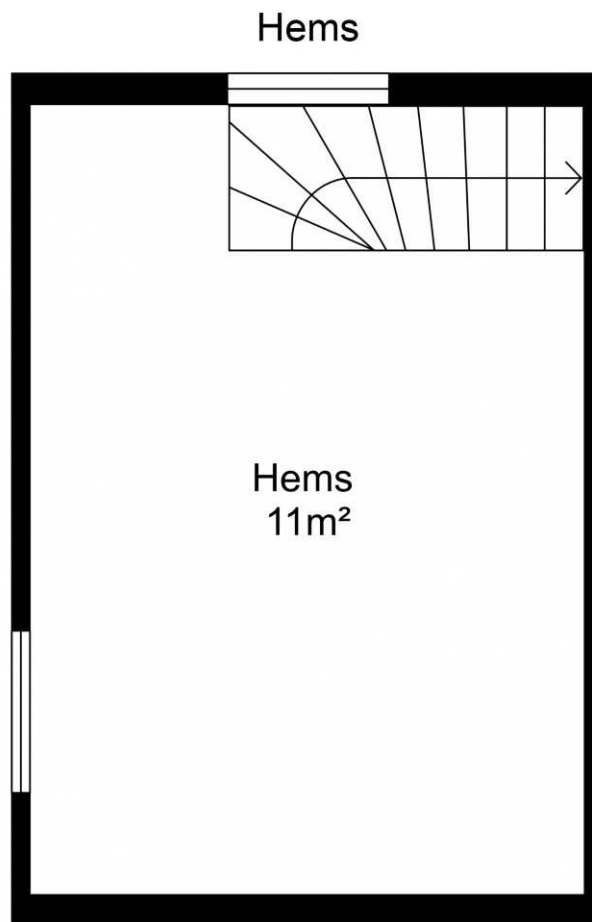
Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 13.12.2024

# Tekniske dokumenter

## Øvre Bakklandet 66



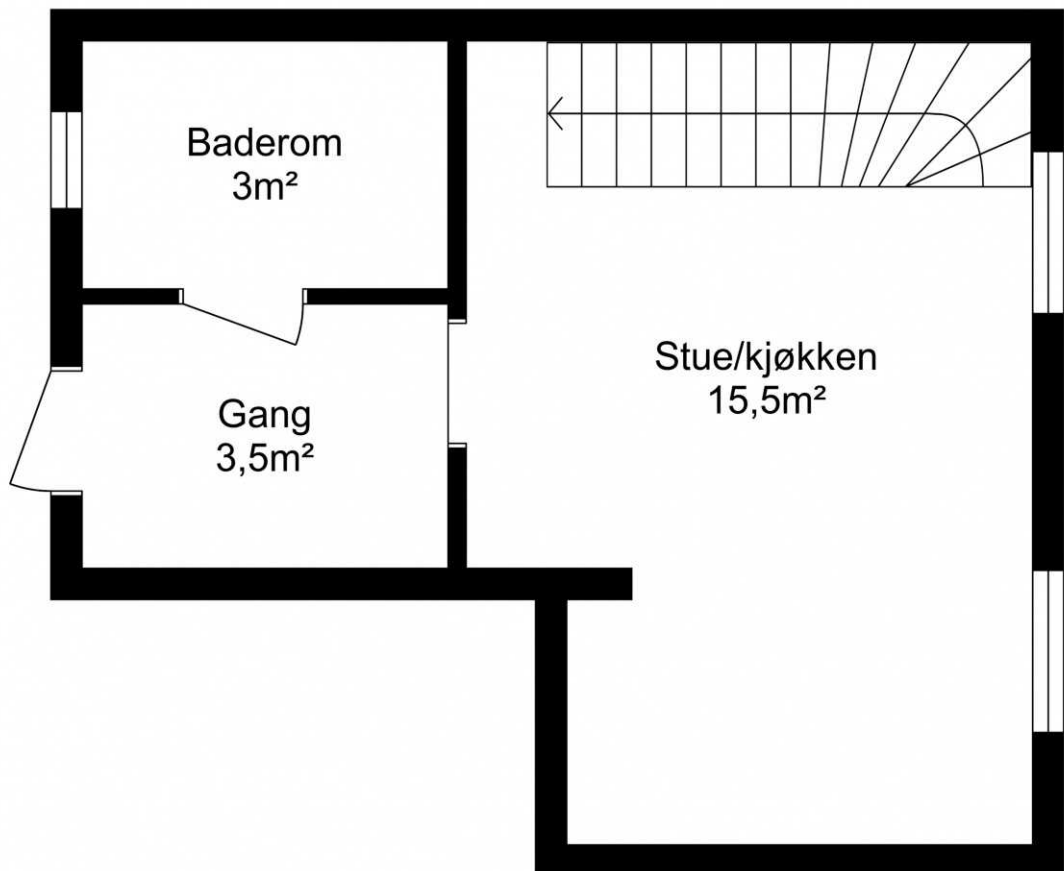
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Øvre Bakklandet 66

### 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.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Øvre Bakklandet 66 7016 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1900

BRA: 35 m<sup>2</sup>

BRA-i: 35 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 407 BNR: 130 SNR: 10

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Øvre Bakklandet 66  
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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21504>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer i 2.etg og takvindu. Vindu på hems er av eldre ukjent dato og bærer preg av alder og slitasje.

##### Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med en utskiftning av vindu på hems.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes betydelige skjevheter/helningsavvik.

#### Trapp

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverk, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegg.

##### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av ukjent alder og det er ikke fremlagt dokumentasjon.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i ukjent alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder da datostempling ikke var tilgjengelig. Varmtvannsbereder vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre lekkasjesikring.

---

## Ventilasjon

#### Oppsummering

Leiligheten vurderes å ikke være tilfredsstillende ventilert.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre ventilering fra leiligheten.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

---

## Våtrom: Baderom

#### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe ufagmessig utførelse på overflater og stedvis noe bom i fliser. Videre bemerkes det noe soppdannelser i silikonfuger.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse, men vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det ble på befaringdagen ikke påvist symptomer på svikt.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.

Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent oppbygning og begrenset mulighet for kontroll.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå oppbygning og tilstand.

---

## Våtrom: Baderom

#### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegg til våtsone ikke var tilgjengelig, samt vegg mot tilstøtende boenhet.

#### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales ytterligere kontroll.

---

**Vær oppmerksom på!**

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning avviker fra tegninger vedlagt i bruksendring/ombygning i 2003/2004.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.8.2024

Rapportdato  
20.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Kyrre Erik Eriksen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Janiche Berseth

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Øvre Bakklandet 66, 7016 Trondheim

Kommunenr:

5001

Gårdsnr:

407

Bruksnr:

130

Festenr:

Seksjonsnr:

10

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1900 - Ombygd i 2004

Boligtype:

Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Kombinert næring- og leilighetsbygg oppført som en trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	24	24	0	0	0
Hems	11	11	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	16	11	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>5</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	24	24	0	Gang, baderom og stue/kjøkken.	Ingen.
Hems	11	11	0	Hems.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på stue i 2.etg er datostemplet 2004.	
Vindu på badrom i 2.etg er ukjent.	
Vindu på hems er av eldre ukjent dato.	
Takvindu på hems er av ukjent alder.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer i 2.etg og takvindu. Vindu på hems er av eldre ukjent dato og bærer preg av alder og slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er påregnelig med en utskiftning av vindu på hems.	

### 6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
<p>Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.</p> <p>Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.</p> <p>Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent oppbygning og begrenset mulighet for kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå oppbygning og tilstand.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	
	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes betydelige skjevheter/helningsavvik.</p>	

## 6.4 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
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	
	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning avviker fra tegninger vedlagt i bruksendring/ombygning i 2003/2004.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på bruksendring/ombygning datert 03.11.2004.	
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

## 6.6 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverk, for lavt rekkverk og manglende håndløper på vegg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av ukjent alder og det er ikke fremlagt dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i ukjent alder og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ca. 100 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder da datostempling ikke var tilgjengelig. Varmtvannsbereder vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales tiltak for å bedre lekkasjesikring.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Leiligheten vurderes å ikke være tilfredsstillende ventilert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre ventilering fra leiligheten.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

## 6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist noe ufagmessig utførelse på overflater og stedvis noe bom i fliser. Videre bemerkes det noe soppdannelse i silikonfuger.</p> <p>Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.</p>	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse, men vurderes uavhengig av dette å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det ble på befaringdagen ikke påvist symptomer på svikt.</p>	

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Utover normal bruksslitasje ble det ikke påvist vesentlige skader på sanitærutstyr.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

### Oppsummering av fukt

TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegg til våtsone ikke var tilgjengelig, samt vegg mot tilstøtende boenhet.

### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales ytterligere kontroll.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

#### 6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

#### 6.18 Varmesentral

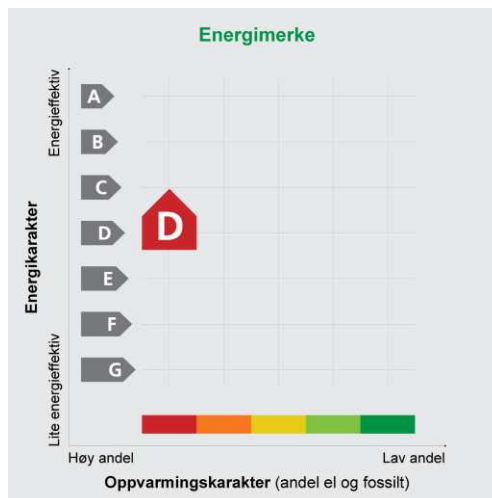
Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Bakklundet 66
Postnr	7016
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	407
Bnr.	130
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-681689
Dato	30.06.2016



Eier	Annelise Ofstad Aar
Innmeldt av	Alexander Veie Fiskum

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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

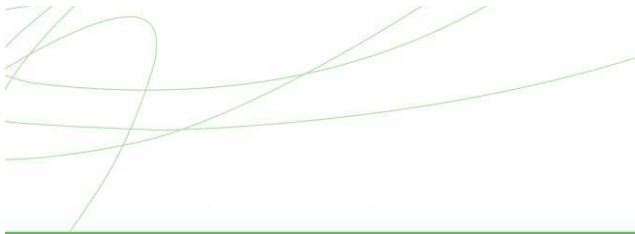
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

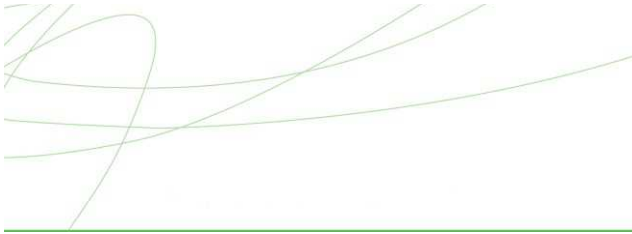
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

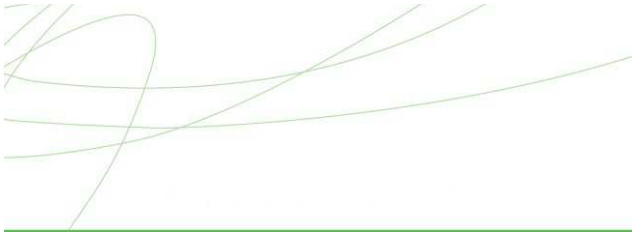
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2004
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	30
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Vet ikke
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1240177		
<b>Adresse</b>	Øvre Bakklandet 66		
<b>Postnummer</b>	7016	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2016	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Sjekk med Sameiet Bryggen AS	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Janiche	<b>Selger1etternavn</b>	Berseth
<b>Selger2fornavn</b>	Kyrre Erik	<b>Selger2etternavn</b>	Eriksen

## 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

Hvis ja, beskrivelse

Vi har kjennskap til at det var et lite utbrudd av sopp i taket på badet i 2020. Vasket med klorin og avtrekksvifte ble rensset.

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Smestad & Vangsøy Rørservice AS

Redegjør for hva som er gjort og når

I januar 2020 ble det skiftet dusjarmatur, satt opp nye dusjvegger og ny baderomsinnredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

Boligen er en del av trebygning fra 1889, så mulig det gjennom tidene har vært problemer med drenering og fukt uten at vi har kjennskap til det.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei  Ja

Kommentar

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Kommentar

Dette er en flerbrukeeiendom med restauranter og kiosk i underetasjen, og vi har ikke oversikt om det er tinglyste forhold eller private avtaler der.

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Kommentar

Når det gjelder tvister/vedtak har vi heller ikke kjennskap til at det er noe som pågår. Dette kan sikkert Sameiet Bryggen AS svare på.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

Husleien har gått ned de siste årene, og vi vet ikke om det er planer om at den skal økes.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

Dette er en gammel trebygning med bakgård hvor restaurant har oppbevaring av søppel. Det er derfor ikke usannsynlig at det kan forekomme utøyt uten at vi har oversikt over det.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

#### Tilleggskommentar

Det må tas med i betraktning at vi som eiere, som bor i Oslo, ikke har bodd i boligen og derfor ikke kjenner tilstanden til bygningsmassen ut over at den er fra slutten av 1800-tallet. Boligen har vært utleide siden vi kjøpte den i 2016.

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Eriksen, Kyrre Erik

-----  
*Signert av*

Berseth, Janiche

-----  
*Signert av*



 Trondheim	<b>Kulturminnekartet</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 130	Fnr: 0		Snr: 10
	Adresse:	Øvre Baklandet 66 7016 TRONDHEIM				
Annen info:						





**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Per Knudsen Arkitektkontor AS  
Brattørgata 5

## FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Erik Prestmo

Vår ref.  
03/29739/  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.  
6368-br02/107pf

Dato  
03.11.2004

### ØVRE BAKKLANDET 66, FERDIGATTEST FOR OMBYGGING OG BRUKSENDRING

Byggested: **Øvre Bakklandet 66 Gnr.: 407 Bnr.: 130**  
Bygningsnummer: **182168068**  
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**  
Tiltakshaver: **Bryggen Eiendom AS**  
Arbeidets art: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**  
Tiltakets art: **Restaurantbygning, kafébygning**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 29.10.2004.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.


Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 15.09.2004 og 29.10.2004, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2710/03, FBR IT 0353/04, FBR IT 1255/04 og FBR IT 2388/04.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Gjørstad Aspås  
konst. bygningsjef

  
Erik Prestmo  
saksbehandler

Kopi: Bryggen Eiendom AS, Øvre Bakklandet 66, 7014 TRONDHEIM  
Trondheim brannvesen.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
+47 72547150

Telefaks:  
+47 72546705

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464

E-postadresse: [pbe.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:pbe.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/planbygning](http://www.trondheim.kommune.no/planbygning)



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1450/12

BULLS AS  
Postboks 6658

## FERDIGATTEST

N-7444 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.  
11/13395  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
29.03.2012

### Øvre Bakklandet 66, ferdigattest - utbedring av våtrom etter vannskade

Byggested: **Øvre Bakklandet 66** Gnr./Bnr.: **407/130**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Bulls AS**  
Tiltakshaver: **Sigurd Gosse**

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.03.2012.

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

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

### VEDTAK:

### SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 1358/11.

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
11/13395

Vår dato  
29.03.2012

---

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Sigurd Gosse, Øvre Bakklandet 66, 7013 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1449/12

Bulls AS  
pb 6658

## FERDIGATTEST

N-7444 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Trine Anette Lindkvist

Vår ref.  
11/13400  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
29.03.2012

### Øvre Bakklandet 66, ferdigattest - utbedring av våtrom etter vannskade

Byggested: **Øvre Bakklandet 66** Gnr./Bnr.: **407/130**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Bulls AS**  
Tiltakshaver: **Håvard Ranum**

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.03.2012.

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

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

### VEDTAK:

### SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3uk 1361/11.

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
11/13400

Vår dato  
29.03.2012

---

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Håvard Ranum, Øvre Bakklandet 66, 7013 TRONDHEIM

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

R 376, byst. 05.10.94.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET - OMRÅDET BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN) ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN.

Dato for siste revisjon av planen : 05.07.94

Dato for bystyrets vedtak : 05.10.94

Formål med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er primært:

1. Å gi byggesaksbehandling og behandling av andre saker i bydelen klarere hjemler og retningslinjer. Dette skjer på grunnlag av oversiktsplanen for området, og med referanse til geotekniske data.
2. Å legge til rette for en økning av antall bosatte innenfor planområdet, og en parkeringsløsning for Bakklandet.
3. Å legge forutsetninger for en rehabilitering og komplettering av eksisterende bygningsmiljø som ikke svekker bebyggelsens antikvariske og kulturhistoriske verdier.

Området reguleres for følgende formål:

- \* Bygeområder
  - \* Trafikkområder
  - \* Friområder
  - \* Fareområder (nettstasjon)
  - \* Spesialområder (bevaringsområder)
  - \* Fellesområder
- "Vann" (elveareal)

BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGOMRÅDER

Boligområder og områder blandingsregulert med boligformål er på plankartet markert som felt A-J.

Felt og deler av felt som er regulert til boligformål (kun gul farge) skal primært nyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate mindre forretninger og verksteder. Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke, men kan likevel godtas etter søknad - jfr. 2. ledd.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

128578/94

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke, men kan likevel godtas etter søknad - jfr. 2. ledd.

## 1.2 FORRETNINGER, KONTORER

I deler av området A skal det kunne være forretning, kontor og bevertningsvirksomhet, som på plankartet vises skråregulert med boligformål.

Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

## 1.3 INDUSTRI, VERKSTED, LAGER

I felt E skal det kunne være industri, verksted og lager. Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Evt. ny bebyggelse mot gate skal oppføres i flukt med nabohus og ha saltak parallelt med gate. Takfall skal være 30-40 grader mot gate. Bebyggelse skal mot gate ha maksimalt 2 etasjer under gesims.

## 1.4 ALMENNYTTING FORMÅL

I området regulert til allmenntilretteleggelse skal anlegges barnehage, med møneretninger og fasadeforløp som plankartet viser.

Barnehagen skal mot Lillegårdsbakken oppføres i maksimalt 2 etasjer. Det skal være lik kledning/veggutførelse i begge etasjer, og bygningen skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Takfall skal være 30-37 grader. Taket skal ikke valmes.

Naust-bygning skal nyttes som lokale for aktivitet knyttet til båtbruk på elva el. lign. for området.

## 1.5 SPESIALOMRÅDE BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Husrekker/bygningsmiljø på Øvre Bakklandet, samt en eiendom i Skansegata, er regulert til spesialområde bevaringsverdig bebyggelse, kombinert med bolig-og næringsformål: A,B,C, en del av E og en del av H.

Ny bebyggelse i spesialområdene kan utformes i tråd med tidligere bebyggelse på samme tomt.

Bestående aldersverdier i eksisterende eldre bebyggelse, også inne i bygningene, må så langt som mulig beholdes. Vedlikehold og istandsetting forutsetter at husenes detaljering, dør-og vindusutforming, materialbruk og bygningsstrukturelle oppbygning opprettholdes. Dette gjelder i størst mulig utstrekning også fasader mot gårdsrom og uthus.

Mot elva er det spesielt viktig at ikke uthusmiljøet forringes gjennom rivinger, forenkles gjennom endringer i materialbruk, eller forvanskes gjennom "frie etterligninger".

Eksisterende portrom og inngangsdører m/omramming mot gate må ikke gjenbygges. Utvendige trapper skal ikke fjernes. Der trapper er fjernet taes det sikte på tilbakeføring når

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

128578/94

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

fortausbredden gjør det mulig.

Gradering av bevaringsinteressen:

Primært skal hele bygningen bevares med portrom, gårdsrommets veggavgrensninger, bryggebygninger og fløyer.

Sekundært skal tømmerkassa og dens inndeling av bygningen, samt kokested/grue bevares, og brystningspaneler, listverk, himlinger med særskilte utførelse, eksisterende dører med beslag.

For eiendommene Øvre Bakklandet 23, 24, 32,33,34,36, 42, 44, 46, 58, 60, 62, 64, 66, samt Skansegata 14, gjelder spesielt:

- Eiendommene skal ivaretas som komplette anlegg, hvor ingen riving skal skje uten etter godkjent søknad om rivingstillatelse.
- Evt. ønske om tilbakeføring av deler av fasade eller planløsning skal behandles i samråd med byantikvaren.
- Alt vedlikehold skal skje som håndverksmessig reparasjon.
- Alt utbedringsarbeid utover dette, skift av vinduer, skift av renner/nedløp, tilleggisolering, oppretting av gulv, utvendig maling osv. er byggemeldingspliktig, og godkjennelse skal ikke gis uten tilslutning fra Byantikvaren.
- For område E inngår spesielt maskininventar og esse i smia.

Eiendommen Øvre Bakklandet 33 er fredet.

## 1.6 NY BEBYGGELSE I BYGGEOMRÅDENE

### 1.6.1 Struktur og rammer

Bebyggelsen skal som hovedregel utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Eiendomstrukturen med gatehus/bakgårdsfløy skal følges langs Øvre Bakklandet. I området J viser plankartet rammer for ny bebyggelse, Fløybygninger skal ikke være bredere enn maks. halvparten av hovedbygningens lengde.

Mellom Øvre Bakklandet 39 og 41 utgjør formålsgrense regulert eiendomsgrense.

### 1.62 Prosedyrebestemmelse

Byggesøknad skal gi fyllestgjørende opplysninger om utførelse, i forhold til naboskap, eksisterende bygninger/bygningsrester og reguleringsplan. Snitt tvers på terreng og utomhusplan skal følge med.

### 1.63 Høyder

Langs Bakklandet og Lillegårdsbakken (områdene A-F og J) gjelder spesielt:

Gesimshøyden skal som hovedregel ikke være større enn 5,5 m. Gesimshøyden måles fra gulvnivå 1. etasje og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,7 m.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

128578/94

For øvrige byggeområder (områder G-I og K) gjelder:  
Ny bebyggelse skal kunne oppføres i høyde med nabobebyggelse. Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker kan påby lavere høyder hvis forholdene tilsier det.

#### 1.64 Takform

For hele det regulerte områder gjelder:

Bygninger mot gate og mot felles avkjørsler skal ha takform og møneretning som vist på planen, med takvinkel 30-37 grader.

Tak skal ikke ha utstikk på gavl. Utstikk på raft skal være knapt, tilsv. de eldre hus. Renner skal være males (ikke være plastbelagte).

Tak skal tekkes med tegl eller skifter. I område G-K kan tak tekkes med tegl, skifer eller betongtakstein.

Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde. I områdene J kan ark tilbaketrukket fra veggliv mot gate tillates.

Takterrasser tillates ikke mot gata. I område A-F tillates generelt ikke takterrasser i de eldre hovedhus.

Hovedhus i område A-F skal ha murt pipe.

#### 1.65 Fasader

Planområdet: Plankartets byggelinjer gjelder også utstikk fra vegglivet lavere enn 2,6 m over terreng. Understøttelse av utstikk utenfor byggelinje tillates ikke.

Veggene skal gis proposjoner slik det tradisjonelt har vært vanlig for strøket. Vegger i tomtegrense utføres som brannvegg.

Hver enkeltbygning skal ha inngang/port mot gateløp.

For enkeltbygninger i område A-F skal nøye følges de tradisjonelle profiler og utførelse for gesims og fasader.

Overflatebehandling i området A-F:

Både tre- og murhus skal males. Fargene skal være i samsvar med tradisjonell fargesetting.

For øvrige byggeområder gjelder:

Ny bebyggelse skal ha fasader med en plan karakter.

#### 1.66 Geotekniske hensyn

I områdene B,G,H,I, J og K skal det sikres bistand av geoteknisk sakkyndig under planleggingen, samt konstant oppsyn under graving og støping. Kommunens Byggesaks kontor skal varsles veg gravestart og den tilstedeværende geoteknisk sakkyndige oppgis.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

Nye bygninger eller fløyer bak gatehusene i område B og J skal ikke ha kjeller.

1.67

For ny bebyggelse må dokumenteres tilfredsstillende støyforhold innendørs, før byggetillatelse kan gies.

## 1.7 PARKERING

For eksisterende og ny boligbebyggelse i felt A, B, C, F og J forutsettes parkeringsbehovet å dekkes ved parkering i innregulerte anlegg og gateparkering. Parkering i portrom er ikke tillatt.

I områder regulert eller blandingsregulert til næringsformål skal behovet for parkering i næringsdrift dekkes innen det regulerte formål.

## 2.1 KJØREVEG, FORTAU OG PARKERING

Gater skal utformes og belegges i samsvar med strøkets karakter og opprinnelse.

Parkeringsanleggene skal avskjermes mot inntilleggende boligeiendommer.

Over anlegget ved Brubakken skal det mellom Brubakken og innregulert fellesområde for Øvre Bakklandet 35-39 sikres kjørbar gangatkomst. Ved parkeringsplass ved Øvre Bakklandet 17 skal adkomst sikres til friområdet.

Ved utbygging av område J skal regulert areal for parkering ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

## 2.2 ELVA, AREAL MERKET "VANN"

Elva skal brukes til allmen ferdsel. Fortøyningsanlegg for småbåter (marina) eller fortøyde flyteanlegg tillates ikke.

## FRIOMRÅDER

### 3.1 FRIOMRÅDE, GENERELT

Friområde skal nyttes av allmenheten, som har rett til tilgjengelighet og ferdsel i friområdet.

Vegetasjon i form av trær skal bevares.

Parkering skal ikke skje i friområde.

### 3.2 PARK OG ALLMENNING

Friområde innenfor området Øvre Bakklandet 50-60 skal opparbeides og utstyres som offentlig park og lekeplass for bydelen. Allmenning mellom nr. 60 og 62 inngår som båtøpptrekk.

Område E skal ha kjøreadkomst fra Øvre Bakklandet over friområdet (allmenningen).

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

128578/94

## FAREOMRÅDER

### 4.1 NETTSTASJON

Innenfor planområdet er innregulert to nettstasjoner (N). Ved Brubakken skal nettstasjonen plassbygges mellom to parkeringsplan i sammenheng med anlegget.

## FELLESOMRÅDER

### 5.1 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERING FELLES LEKEAREAL/GÅRDSPLASS

Områder regulert til "felles avkjørsel og parkering" og "felles lekeareal/gårdsplass", er felles for de tilliggende eiendommene.

Avvik fra denne hovedregel:

- Felles lekeareal/gårdsplass i bakken og på platået bak Øvre Bakklandet 19-43 (utenfor bevaringsområdet) er i tillegg felles for alle eiendommene som har annet fellesområde grensende inntil.
- Felles lekeareal i felt F er felles for eiendommer utenfor planområdet, definert i reguleringsplaner nr. 269 stf. 03.03.88 og nr. 269A stf. 21.11.89.
- Felles atkomst felt F er felles for Øvre Bakklandet 16-22.
- Felles adkomst v/Petersborg og Skansegata 32 er felles for Petersborg 6,7,8,10 og Skansegata 32.

Det tillates ikke oppsatt gjerde mellom friområde og fellesområde. Vegetasjon i form av trær skal bevares.

## FELLESBESTEMMELSE

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som etablerer forhold i strid med planen og dens bestemmelser.

10.09.91 SRA  
28.01.93 IEK  
06.02.94 IEK  
08.07.94 IEK  
13.10.94 IEK

Vedtatt i Trondheim bystyres møte  
05.10.1994, sak B nr. 101/1994

  
ordfører  
  
formannskapetsekretær

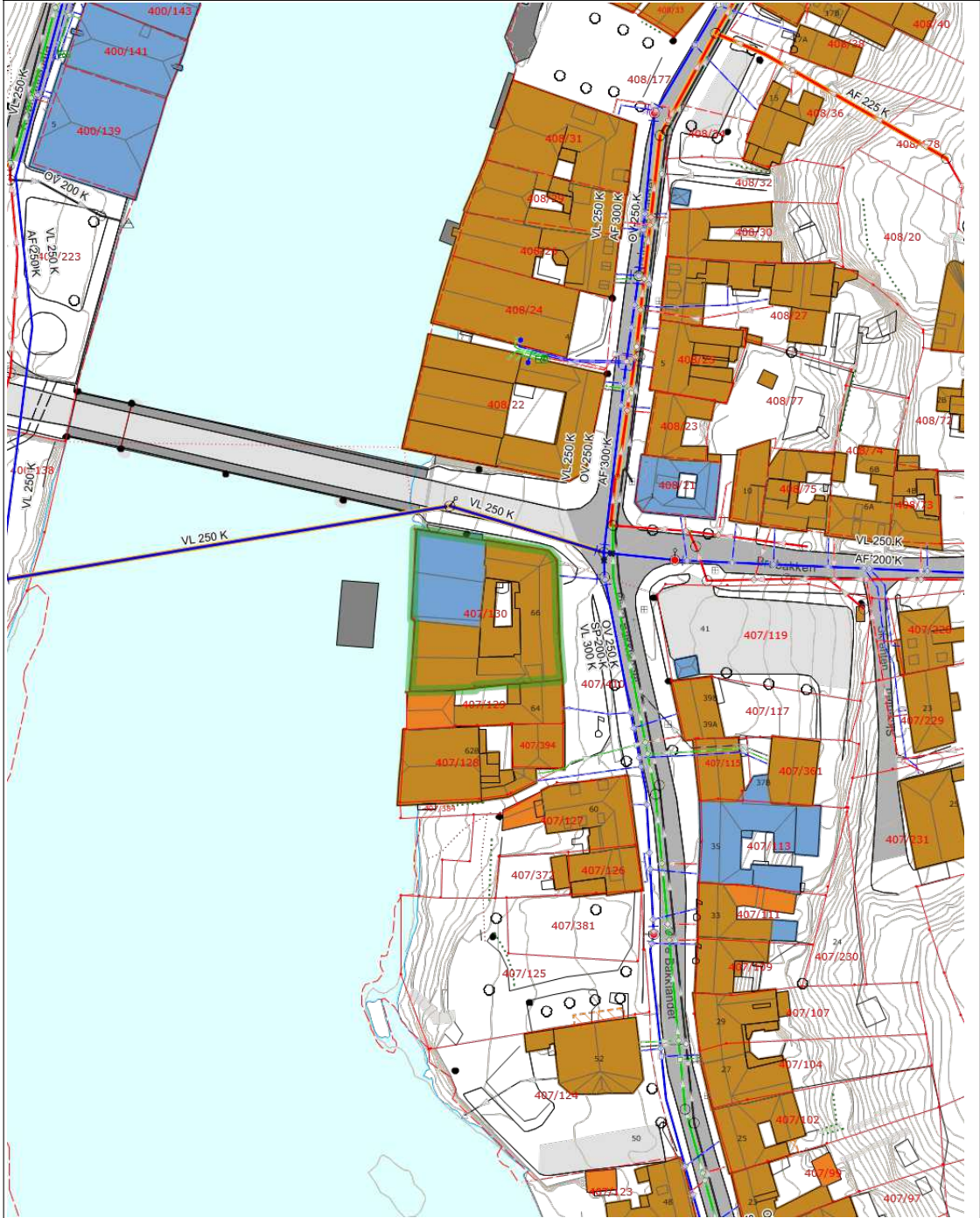
Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

128578/94

 Trondheim	<b>KARTUTSNITT</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 130	Fnr: 0		Snr: 10
	Adresse:	Øvre Baklandet 66 7016 TRONDHEIM				
	Annen info:					



12.08.2024 11:05:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

## Tegnforklaring

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



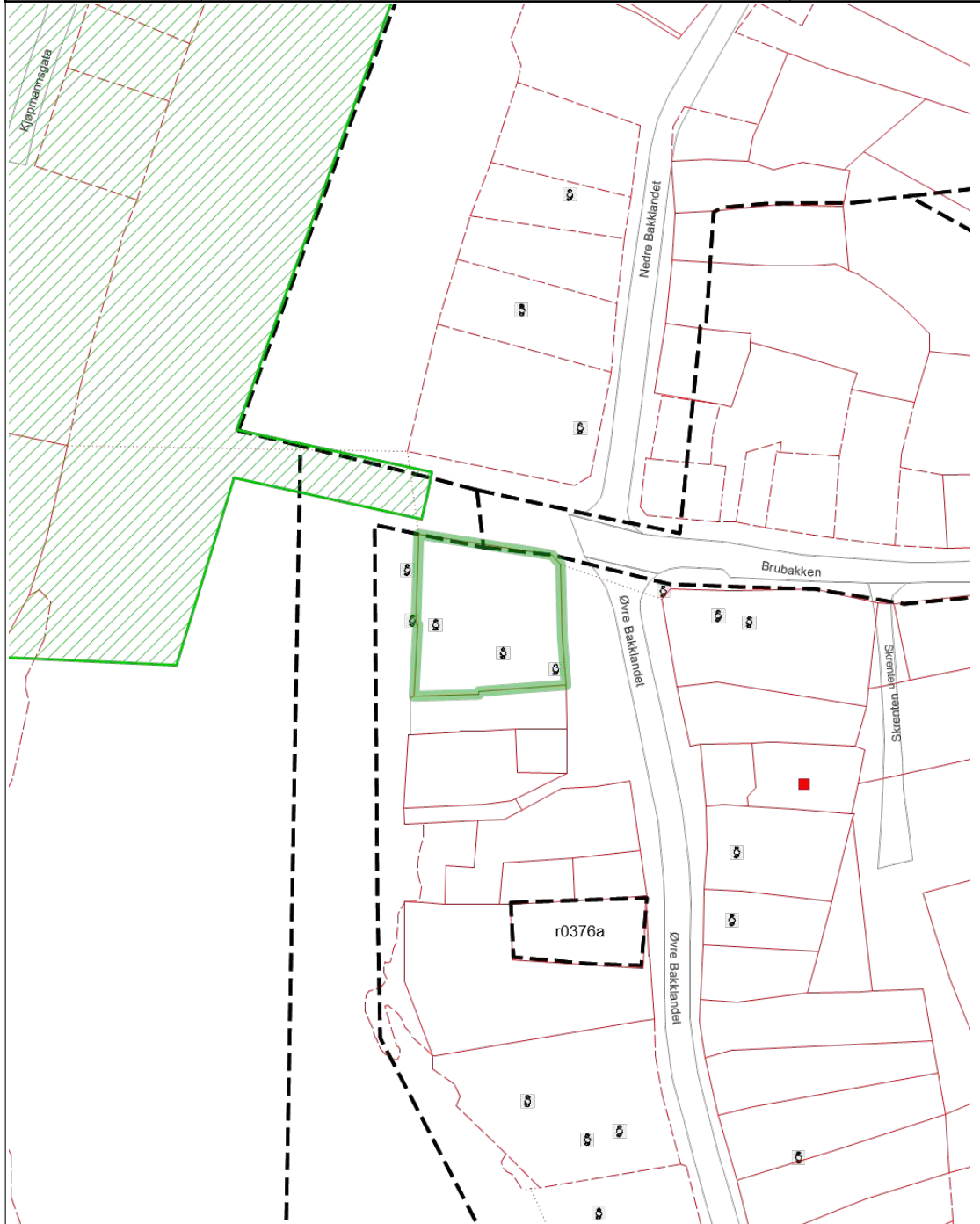
Trondheim

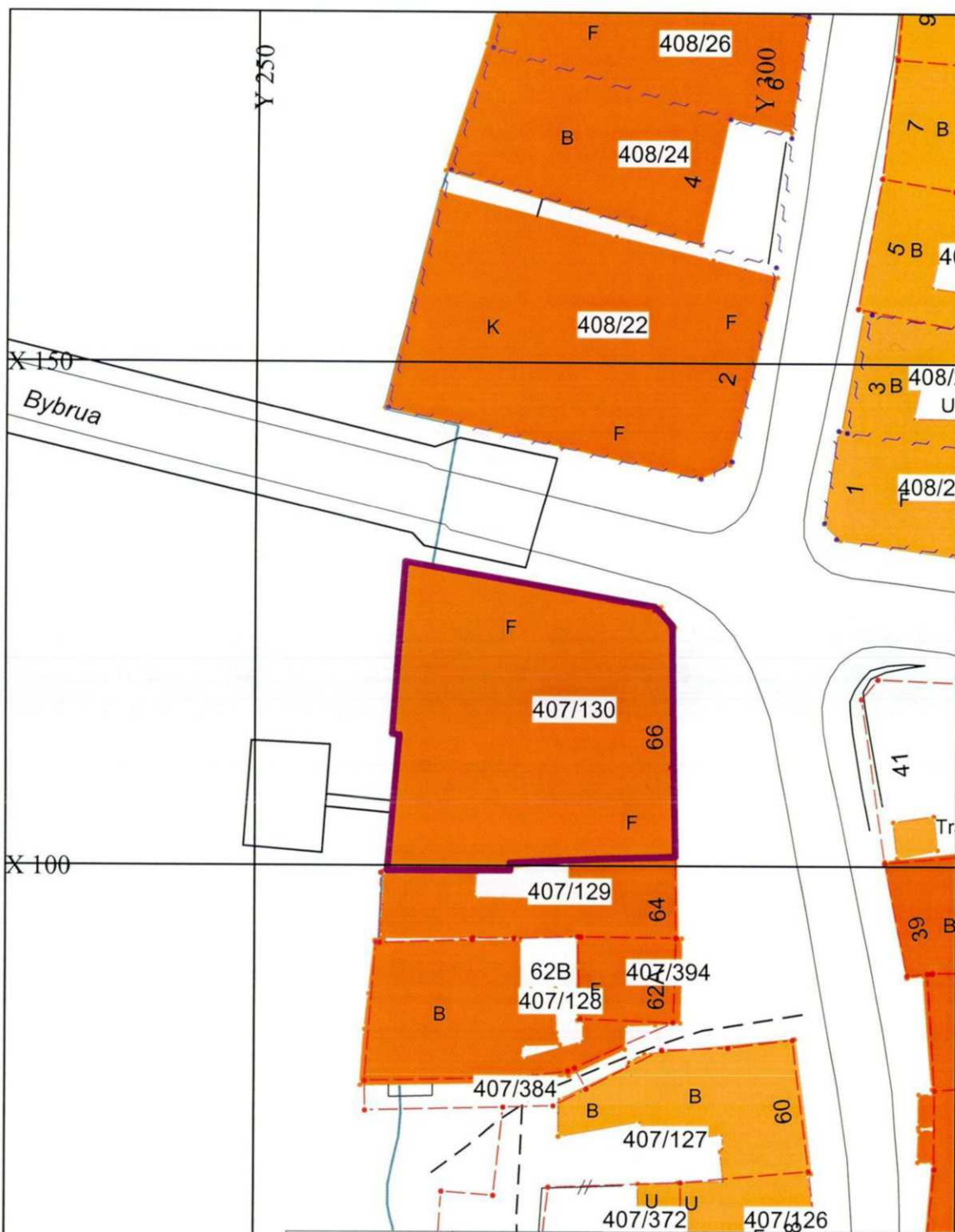
# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Øvre Bakklundet 66 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





  
 1 0 7 E M / 30242686 Geomatikk  
 2004 23608 407/130/0/0 Kart/Teg



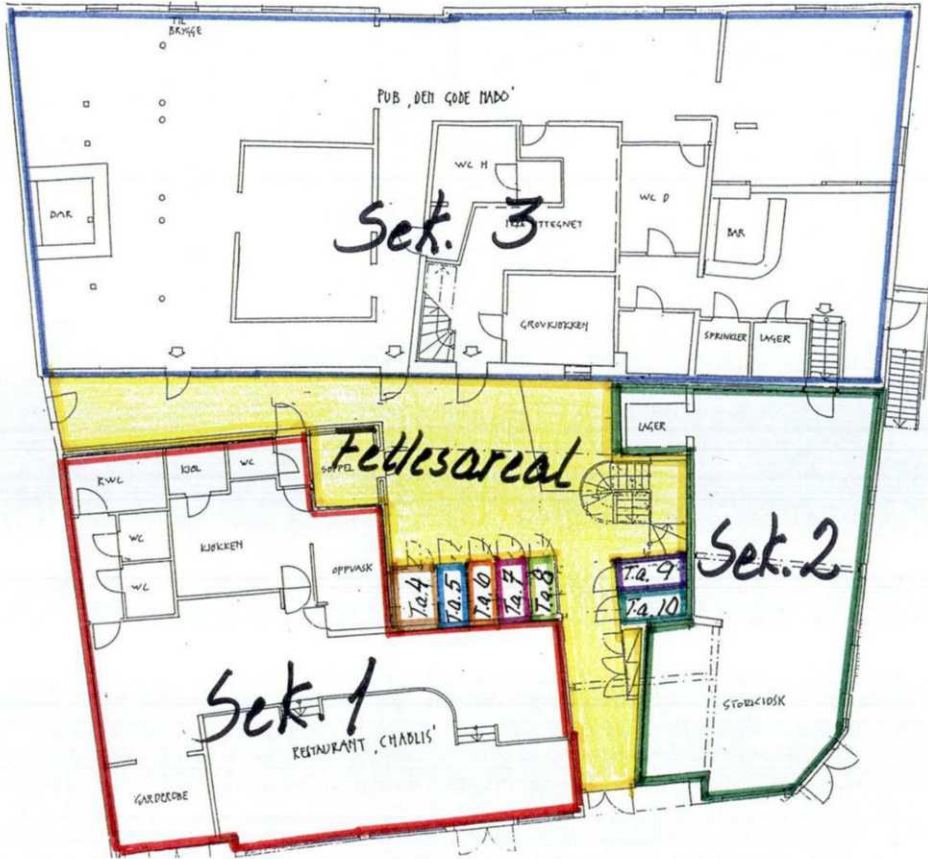
**SITUASJONSPLAN**  
 ØVRE BAKKLANDET 66 G.NR. 407 B.NR. 130  
 SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE  
 Dato: 01/09/04  
 Målestokk 1:500 *side 1*  
 Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 407 Bnr. 130

Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6

Felles — — — — —  
7 8 9 10

→Z



Plan 1. etg.

side 2



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr. 407 Bnr. 130


Seksjon nr.: 3-6-7-8-9-10

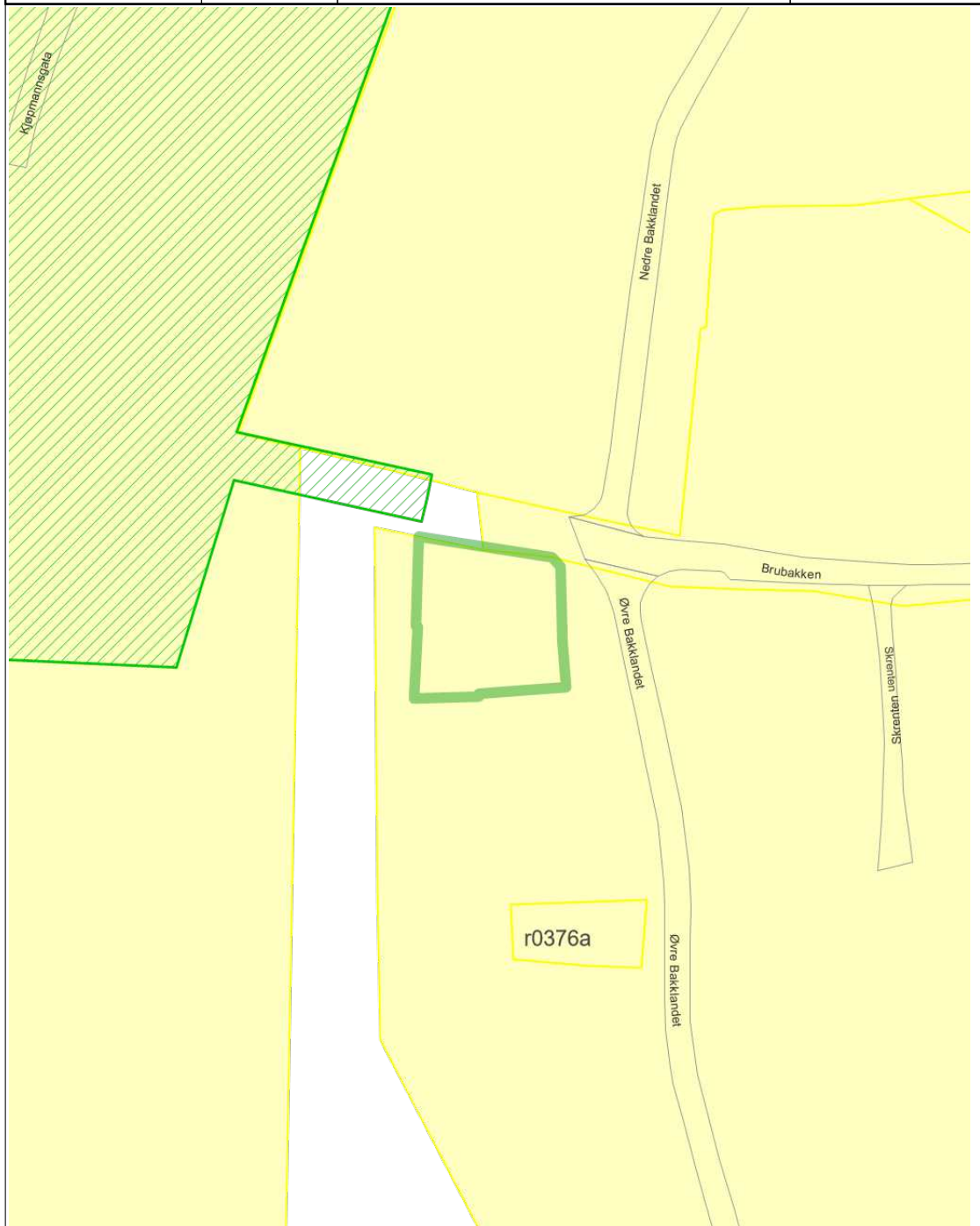
Felles



Plan 3. etg.

side 4

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 130	Fnr: 0		Snr: 10
	Adresse:	Øvre Bakklundet 66 7016 TRONDHEIM				
	Annen info:					




## Tegnforklaring

 Veg

 RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .

**Budsjett 2023 - Sameiet Bryggen Bakklundet**

<b>Leieinntekter</b>	<b>331 807</b>
----------------------	----------------

**DRIFTSKOSTNADER**

6340 - Lys, varme	-
6550 - renovasjon, skadedyr	15 000,00
6600 - Reparasjon og driftsutgifter	20 000,00
6673 - Skadedyrkontroll	-
6700 - Regnskapshonorarer	25 000,00
7500 - Forsikringspremie	200 000,00
7770 - Bank og kortgebyrer	5 000,00
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>265 000,00</b>

<b>Driftsresultat</b>	<b>66 807,20</b>
-----------------------	------------------

## Spesifikasjon leieinntekter

Seksjon	Bolig	Næring
1		2 830
2		2 052
3		12 115
4	2 368	
5	1 395	
6	1 352	
7	1 268	
8	1 352	
9	1 395	
10	1 523	
	<b>10 654</b>	<b>16 997</b>

Totalt pr mnd	27 651
---------------	--------

Ineksregulering 5 % pr seksjon pr år

Selskapet har pr april ca. 60 000,- på konto o

Ingen kjente vedlikeholdsutgifter av et visst omfang krever ytterligere økt innbetaling fra hver enkelt seksjon

Trondheim 20.04.2023

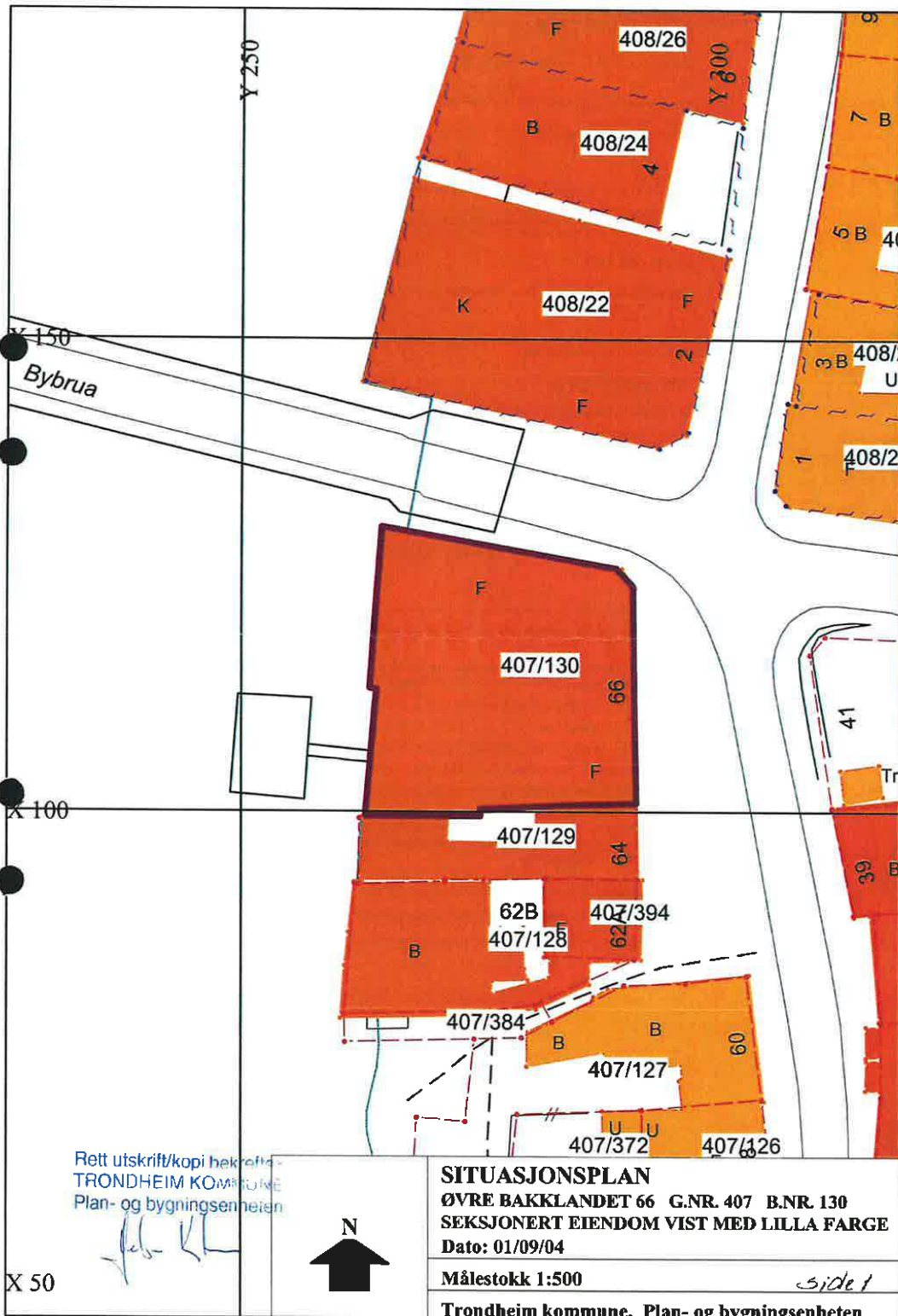
**Regnskap pr 31.12.2022**

3600 - Leieinntekt fast eiendom	288 528,00	273 472,00
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>288 528,00</b>	<b>273 472,00</b>

**DRIFTSKOSTNADER**

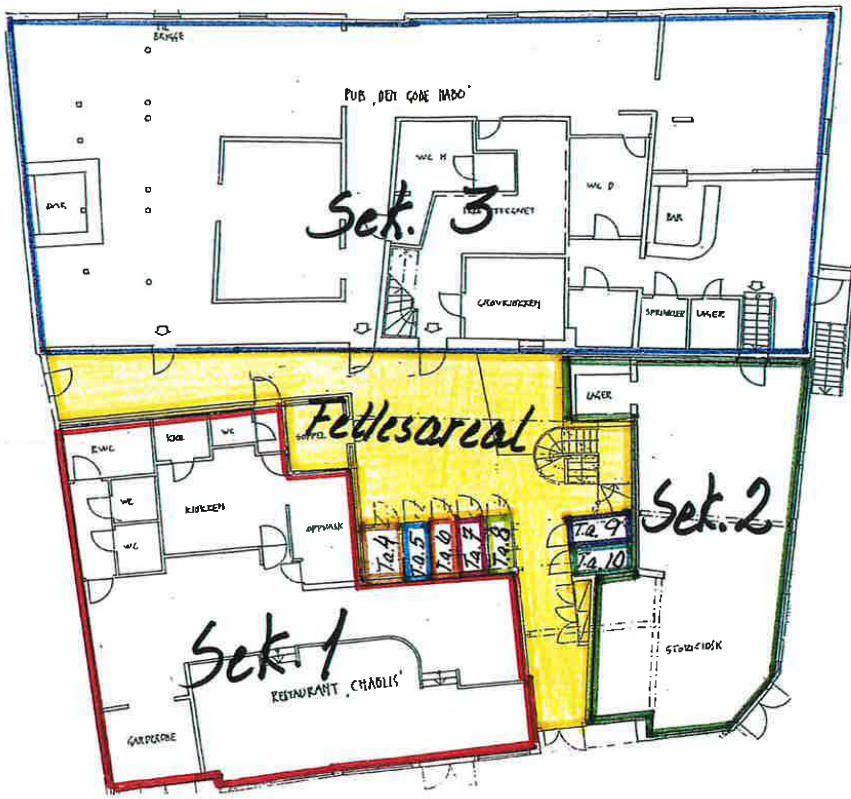
5330 - Godtgjørelse styre	-	5 000,00
6550 - Driftsmateriale	-	6 025,00
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger	70 383,00	46 074,00
6620 - Reparasjon og vedlikehold utstyr	-	-
6673 - Skadedyrkontroll	-	-
6700 - Revisjons- og regnskapshonorarer	23 931,00	21 980,00
7500 - Forsikringspremie	133 936,00	189 923,00
7770 - Bank og kortgebyrer	4 222,00	4 321,00
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>232 472,00</b>	<b>273 323,00</b>

<b>Driftsresultat</b>	<b>56 056,00</b>	<b>149,00</b>
-----------------------	------------------	---------------



~~Eierseksjonering/~~reseksjonering  
Gnr. 407 Bnr. 130  
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6  
Felles 7-8-9-10

→Z



Plan 1. etg.

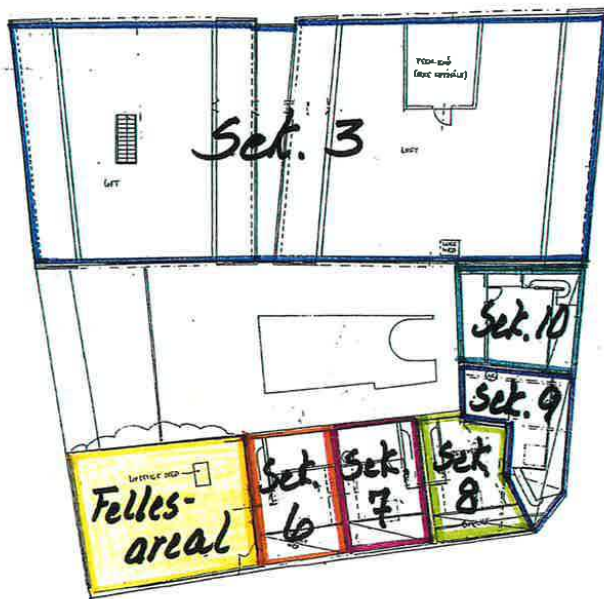
Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*[Handwritten signature]*

side 2



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~  
Gnr. 407 Bnr. 130  
Seksjon nr.: 5-6-7-8-9-10  
Felles



Plan 3. etg.

Retts utskrift/kopi bekreftes  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

*[Handwritten signature]*

side 4



## 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 eiegdom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retten skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 ettetiden.
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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240177

Adresse: Øvre Baklandet 66, 7016 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 407, Bnr. 130, Snr. 10, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



