NORDVIK

Nedre Bakklandet 56

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nedre Bakklandet 56

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026









Nøkkelinformasjon

Utsøkt selveier i 4. etasje med smart planløsning, herlig balkong, p-kjeller, heis og lave felleskostnader. Fjernvarme.

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**95 840,-**
Totalpris	**3 885 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 680,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2009**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en særdeles pen og moderne 2-roms med attraktiv beliggenhet på idylliske Bakklandet! Leiligheten ligger i 4. etasje og byr på tidsriktig standard, gode lysforhold og ærverdig utsyn over sjarmerende bebyggelse. Her bor du i et av Trondheims mest ettertraktede områder, med kort vei til kaféer, restauranter, studiesteder og sentrum.

Leiligheten har en herlig, romslig balkong, egen p-plass i kjeller og lave felleskostnader. Fjernvarme sørger for god bokomfort året rundt. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og bekvemt!

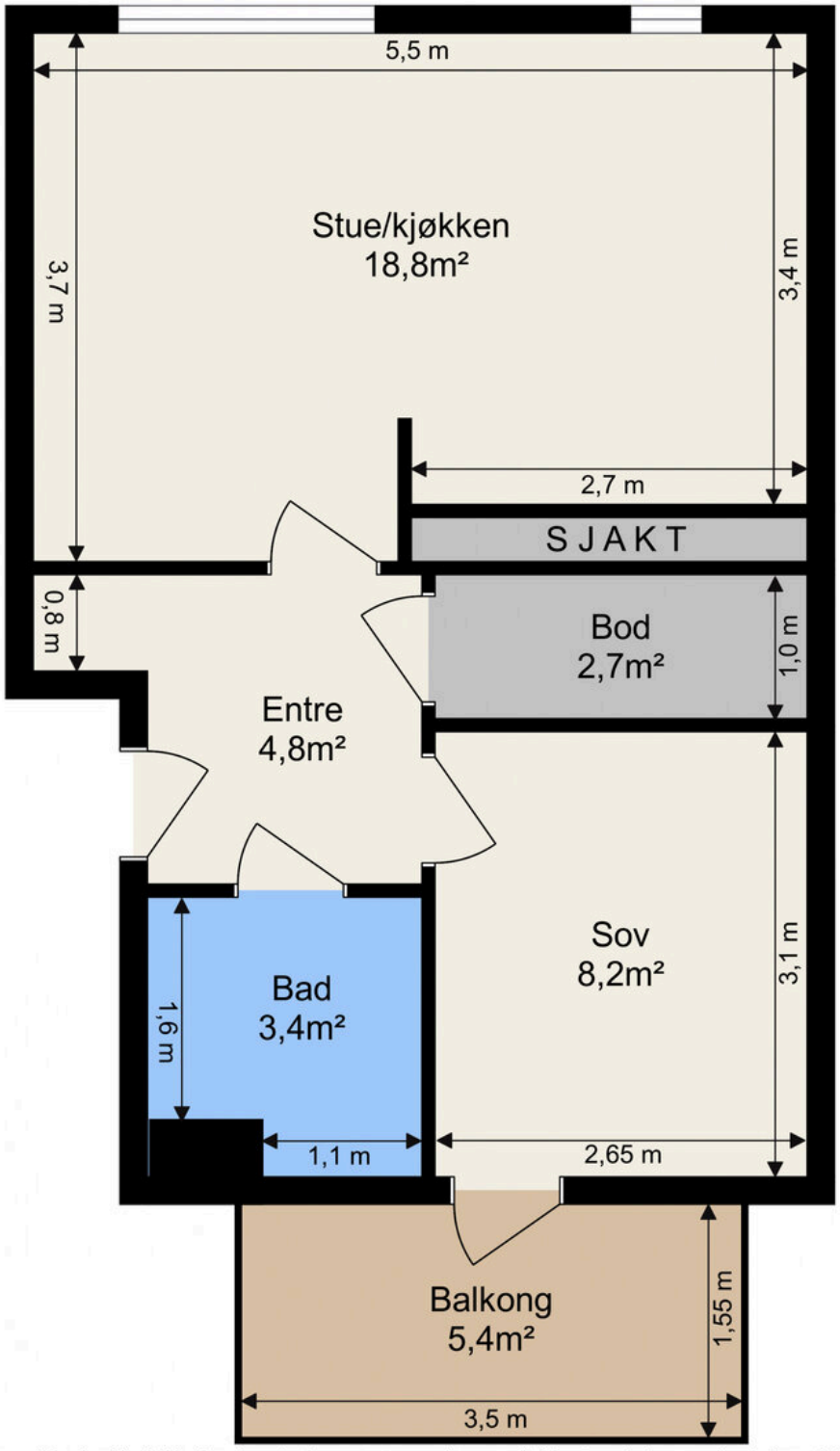
Kvaliteter:
Attraktiv beliggenhet på Bakklandet
Pen og moderne standard
4. etasje med ærverdig utsyn
Intern og ekstern bod (11m²)
Fjernvarme
Vestvendt balkong
Stor p-plass i kjeller
Heis fra p-kjeller
Lave felleskostnader
Nærhet til "alt"
Rema 1000 i 1. etg

Planløsning

4 Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Taksthuset Orkland

Nedre bakklandet 56
4. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.


INTERIØR























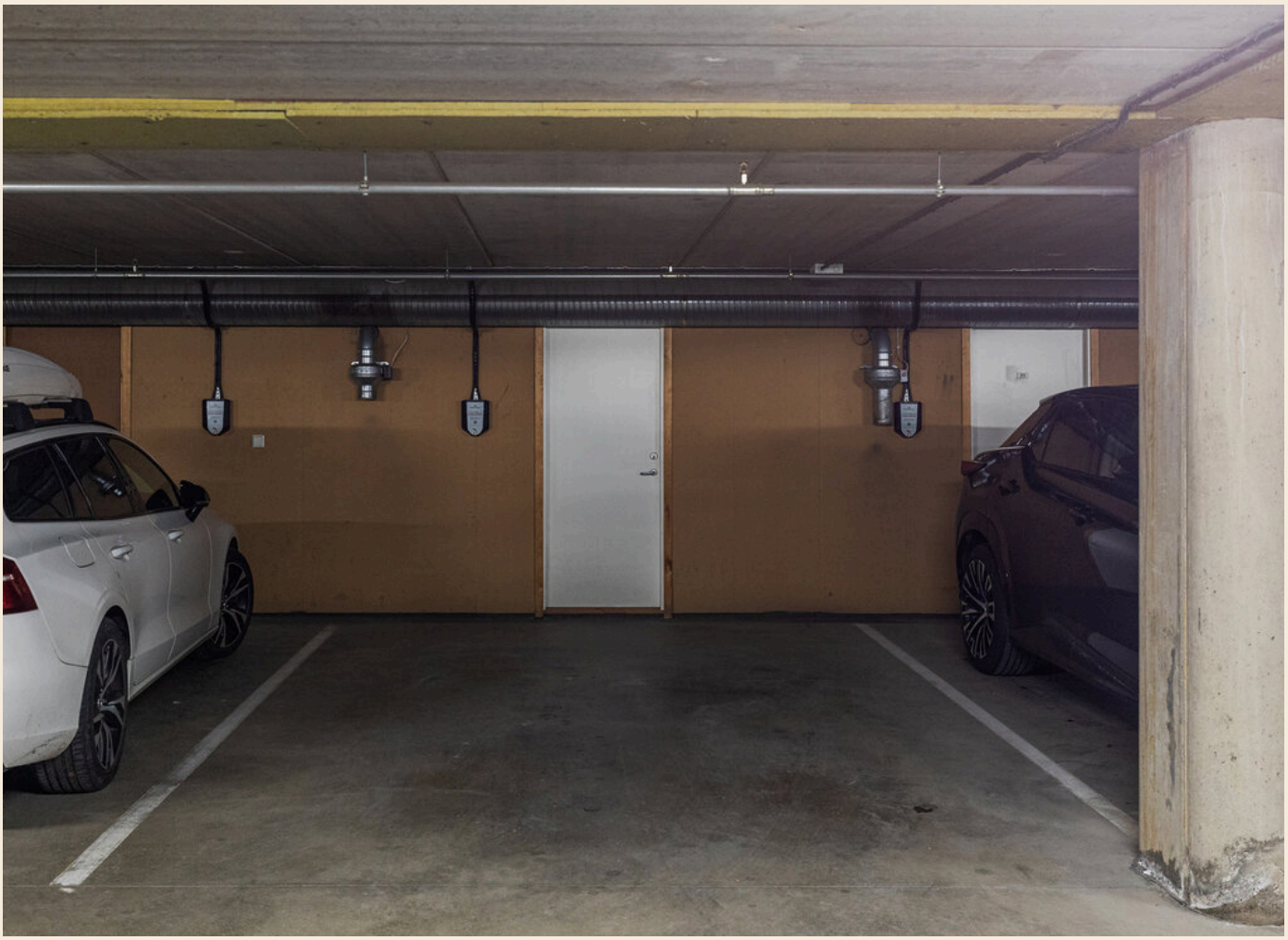

DE LA MOTTE
MORD I SOLEN




Filippa K
Filippa K










RAS
ZENIT3YOU


REMA 1000
7-23
lørdag 7-23
CITY SUN
Åpningstider
08.00 - 23.00
SOLTIME
3,-
FØR 35,00
29,90
Alltid lave priser

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0134/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Bakklandet 56, 7014 TRONDHEIM
Gnr 409, bnr 87, snr 69 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Marte Melhus

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 885 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 898 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, stue, kjøkken, bod/teknisk rom, bad/vaskerom og et soverom.
Total BRA: 42 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
TBA: 5 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023

Innhold
4. etasje: Gang, stue, kjøkken bad/vaskerom, soverom og bod/teknisk.
Kjeller: Kjellerbod

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn

den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Ingen bygningsdeler med TG3 eller TGIU.

Parkering
Fast plass med lader for el-bil i p-kjeller medfølger. Parkeringsplass nummer 69. Stor og romslig parkering (En av sameiets 4 HC-plasser). Denne brukes av seksjonen, men om det flytter inn beboere med HC-bevis, har de rett på å bruke en av plassene så lenge de har dokumentasjon på det. Altså bytter man plass for en periode. Da trekkes det mellom plassene.

Se ellers vedlagte vedtekter fra sameiet.

Modernisering og påkostninger
- Platting på veranda 2017
- Hele leiligheten malt 2017
- Ny, enstavs parkett 2018
- Ny oppvaskmaskin 2018
- Byttet av motor i ventilasjon 2021
- Byttet kjøkkenarmatur 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Lagt platting på veranda 2017 - Egeninnsats.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Skiftet motor i ventilasjonsanlegget i 2021 av Økovent + service og vanlig vedlikehold Byttet to ventiler i fjernvarmeskap i 2026 av Badedesign + service.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Bytte av gulv og oppvaskmaskin i 2018 - Via sameiets forsikring - utført av Ocad (Tidligere Midt-Norge Skadeservice) Byttet kompressor i kjøleskap - 2016 - utført av faglært.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja. Jeg har byttet motor i ventilasjonsanlegget og byttet noen deler i fjernvarmeskapet. Vanlig slitasje.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Skaderapport fra forsikringssak i 2018 etter liten lekkasje fra oppvaskmaskin. Gulv i kjøkken/stue ble skiftet, og ny oppvaskmaskin ble installert. Saken ble håndtert gjennom sameiets bygningsforsikring, og utbedringen ble utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med pusset mur. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Fryser i bod og vaskemaskin på bad medfølger ikke. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende medfølger ikke:
2x string-hyller på stue, lampe over spisebord, 2x lamper ved siden av sengen, ingen knagger i gang, skjenk i gang, gardiner på stue og soverom, 2x hyller i bod nede, espalier på veranda.

Adgang til utleie
Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut. Ingen egen utleiedel. Utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiator
- Varmekabler på badegulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.500kWh. I 2025 tilsvarte dette 1015 kr for strøm og nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand og er avhengig av bruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 680,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Renhold: 191,29,-
- Felleskostnader drift: 1.266,82,-
- Bredbånd/internett: 222,73,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten som ligger vedlagt i prospekt.

Kommunale avgifter
Kr 8 270,-pr. 2026

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig fra Trondheim Kommune.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende separate kostnader knyttet til boligen:
- Fjernvarme: 1200kr i 2025

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 196,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 790 340,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 161 358,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Global Connect Inkludert i felleskostander.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nedre Bakklandet 56, orgnr. 993934054

Om sameiet
Sameiet Nedre Bakklandet 56. Sameiet består av 73 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.
En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. 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.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 8 411,- pr. 30.09.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Driftsinntekter i 2023 var tilsammen 2.440.800,-
Driftskostnader i 2023 var tilsammen 2.304.650,-
Årsresultatet i 2023 gikk med overskudd på tilsammen 136.150,-

Det ble vedtatt på årsmøte i sameiet i 2024 at 160.000,- over årets overskudd skal avsettes til maling av fasade.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 88934317

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 774 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i en rolig og lite trafikkert gate på Bakklandet. Gamle Bybro kobler Bakklandet til sentrum og er per i dag kun for gående og syklister. Dette gir en unik skjerming fra sentrums hektiske hverdag. Dagligvare like ved som er åpen alle dager, med bl.a. Rema 1000 i bygget og søndagsåpen Bunnpris som ligger innen 100 meter fra boligen.

Store studiesteder som BI og Dronning Maud er innen gangavstand fra leiligheten. NTNU Gløshaugen, HHiT/TØH og St. Olavs Hospital når man innen 15 minutters gange fra leiligheten. For øvrig er det svært gode bussforbindelser, med holdeplass innen 100 m. Her har man forbindelse til bl.a. Dragvoll, TØH/HiST, NTNU Gløshaugen og Værnes flyplass m.m.

Det er ikke mer enn ca. 5 minutters gange til Nedre Elvehavn (Solsiden). Solsiden er kjent for å ha et bredt utvalg av butikker, restauranter og kaféer for en hver smak. Godt aktivitetstilbud med promenaden langs Nidelva samt turstier i Festningsparken like ved, i tillegg til flere treningssenter innen 5 min gange (Impulse, Fresh Fitness, 3T og SiT treningssenter).

Bebyggelse
Trehus- og blokkbebyggelse preger i all hovedsak området.

Offentlig kommunikasjon
Bakkegata 100m unna. Totalt 11 ulike linjer.

Skoler og barnehager
Møllenberg barnehage (1-5 år)
Småbergan barnehage (1-5 år)
Bispehaugen barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.08.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan R 157c Nedre Bakklandet 56 m.fl. Gnr. 409 bnr.87 m.fl. (24.5.2007). Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Trondheim kommune opplyser at det er igangsatt planleggingsarbeid på et området som berører denne eiendommen, plan r20190002 Innherredsveien, fornying, planprogram, r20180001 Nordøstre kvadrant i Midtbyen og r20160014 Kjøpmannsgata. Kontakt byplankontoret ved eventuelle spørsmål.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

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

5001/409/87/69:
25.02.1981 - Dokumentnr: 3132 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 452415 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trønderenergi Nett Trondheim AS
Org.nr: 980 396 045
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2009 - Dokumentnr: 111563 - Bestemmelse om veg
Gjelder drift og vedlikehold av gangvei, samt skjøtsel av beplantet areal.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:409 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2009 - Dokumentnr: 190886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/6198

01.01.2018 - Dokumentnr: 269179 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:409 Bnr:87 Snr:69

30.05.2025 - Dokumentnr: 602875 - Reseksjonering
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 42/6198
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 34 110,-
Grunnpakke Leilighet kr. 5 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler for 1 visning) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nedre Bakklandet 56

Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 250 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**9 min** 0.7 km
Trondheim International School... 225 elever, 12 klasser	**11 min** 0.8 km
Birralee International School ... 293 elever, 20 klasser	**15 min** 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	**12 min** 0.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	**8 min** 2.8 km
Bybroen videregående skole 210 elever	**9 min** 0.7 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	**9 min** 0.8 km

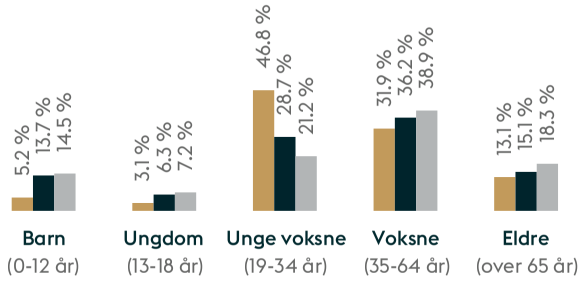
Offentlig transport

Bakkegata Totalt 12 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 0.9 km
St. Olavs gate Linje 9	**14 min** 1.2 km
Trondheim Værnes	**30 min**

Barnehager

Møllenberg barnehage (1-5 år) 63 barn	**6 min** 0.5 km
Småbergan barnehage (0-5 år) 28 barn	**11 min** 0.8 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 56 barn	**12 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Egen bil

Sport

Bispehaugen skole -gymsal	11 min
Rosenborghallen	14 min
Fresh Fitness Trondheim sentru...	4 min
TrenHer Fjordgata	7 min

«Flott, rolig, landlig og sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100



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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

Nedre Bakklandet 56

7014 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	5001/409/87/69/0/0	08.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	9	1	0	0

Befaring utført den 02.10.2026 av



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Øvre Joplassveien 49b, 7300 Orkanger
+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nedre Bakklandet 56 , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/409/87/69/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

Tomt: 3 774.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Marte Melhus

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med pusset mur. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
0 m^2	8 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

4. etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
42 m^2	0 m^2	0 m^2	5 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, kjøkken, bod/teknisk rom, bad/vaskerom og et soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
42 m^2	8 m^2	0 m^2	5 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
50 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
05.10.2026

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Ingen ulovligheter ble avdekket på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 18.08.2015

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik.

3 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Terrassedør er 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i normal stand.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk i stål og glass.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Kommentar:
Ingen avvik.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Kommentar:
Balkongen er utført i støpt betong og er ikke tekket. Overflatevann ledes til slukrenne koblet til nedløpssystem.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

HMS vurdering
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll av balkongen som medfører behov for særskilte HMS-tiltak.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Bilde



Overflatevann ledes til nedløpsystem.

5 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad er fra 2009.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Eier opplyser om at det foreligger dokumentasjon på våtrom.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 4 cm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Synlig bruk av slukmansjett.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Årsak/konsekvens
Økende alder på membranen medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon. Dette kan over tid føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Badet har vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Det er innebygget sisterne i utenpåliggende konstruksjon.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Bilde



Ingen utslag

6 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er gjennomført fuktsøk på utsatte steder på kjøkkenet, herunder ved vanninstallasjoner og under kjøkkeninnredningen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen. Det er heller ikke observert synlige tegn til fukt- eller vannskader på de kontrollerte områdene.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Kjøkkenventilator er tilkoblet ventilasjonsaggregat. Ventilatoren fremstår som fungerende ved befaring, og det ble ikke registrert synlige avvik.

7 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

8 Innvendige vann og avløpsrør TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i bod/teknisk rom

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved befaringen.

Bilder



NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

9 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme

Kommentar:
Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med gulvmonterte radiatorer på stue og soverom.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Det er mer enn 5 år siden el-kontroll av anlegget.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det er fremvist samsvarserklæring. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen synlige avvik ble avdekket på befaringen.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll av det elektriske anlegget. Det anbefales likevel at det gjennomføres en elkontroll av anlegget ved eierskifte.

11 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere / brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere.

HMS vurdering
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll av brannvarsling og slukkeutstyr. Det vurderes ikke å være behov for særskilte HMS-tiltak.

12 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterligere tiltak.

NEDRE BAKKLANDET 56 - 5001/409/87/69/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marte Melhus	9578-5997-4-2969101	2026-10-09 11:46:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
42-0134/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Bakklandet 56, 7014 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Marte Melhus

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Lagt platting på veranda 2017 - Egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenarmatur. Utført av Badedesign i 2026

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Skiftet motor i ventilasjonsanlegget i 2021 av Økovent + service og vanlig vedlikehold Byttet to ventiler i fjernvarmeskap i 2026 av Badedesign + service

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulv og oppvaskmaskin i 2018 - Via sameiets forsikring - utført av Ocad (Tidligere Midt-Norge Skadeservice) Byttet kompressor i kjøleskap - 2016 - utført av faglært.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Jeg har byttet motor i ventilasjonsanlegget og byttet noen deler i fjernvarmeskapet. Vanlig slitasje.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra forsikringssak i 2018 etter liten lekkasje fra oppvaskmaskin. Gulv i kjøkken/stue ble skiftet, og ny oppvaskmaskin ble installert. Saken ble håndtert gjennom sameiets bygningsforsikring, og utbedringen ble utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra når jeg kjøpte leiligheten i 2016.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0134/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marte Melhus	**2026-10-09**

Identifikasjon

Marte Melhus

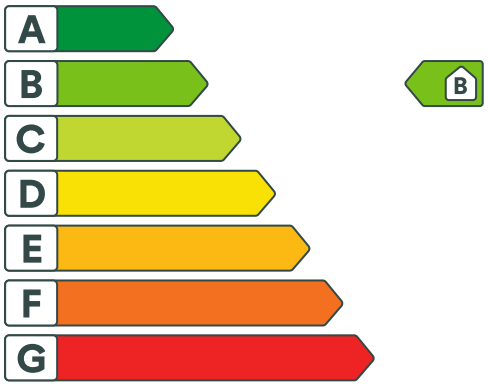
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Bakklandet 56, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361678**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21093548**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **87**
Seksjonsnummer **69**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **105,03**

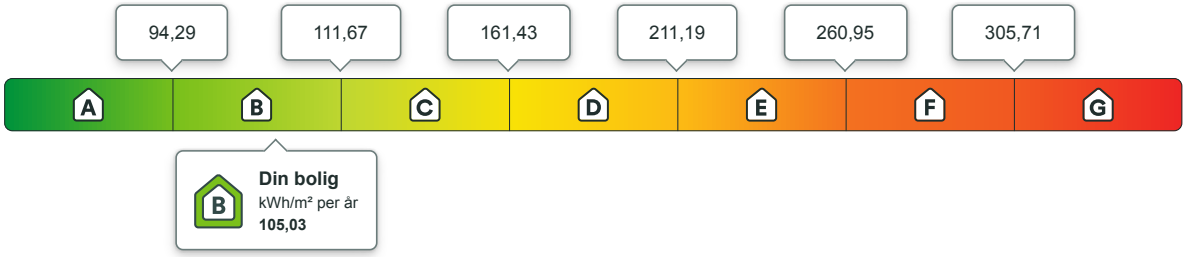
Nedre Bakklandet 56, 7014 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 346,03	**110,18**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Nedre Bakklandet 56, 7014 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Nedre Bakklandet 56, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. april 2026 kl. 18:00, i kantinen til Headspin AS, Nedre Bakklandet 58C.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Forslag - Fjernvarmeskap
9. Forslag - Pullert eller bom ved innkjørsel til inngang 56
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2107
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2107 Årsregnskap 2025.pdf
2. Sameiet Nedre Bakklandet 56 - revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 500.

Fjernvarmeskapene har vært et gjennomgangstema i alle år på årsmøter og styremøter. Skapene krever jevnlig vedlikehold og kontroll. I de siste årene er det spesielt to ting som har vært gjennomgående: det er behov for service om høstene for å få varme i radiatorene og det har vært flere tilfeller av vannlekkasjer.

For noen år siden ble det gjort undersøkelser av styret om det var mulig å erstatte skapene med noe bedre. Det er mulig, men til en kostnad som gjorde at vi slo det fra oss. Den gang ble det anslått ca. kr. 70.000 pr leilighet.

For å redusere antall vannskadesaker delte styret ut før jul, fuktdetektorer som skulle plasseres inne i bunnen av skapene. Vi håper det fører til færre forsikringssaker.

Når det gjelder vedlikehold, så har vi forhandlet fram en avtale med vår faste rørlegger, Trøndelag VVS (Flow) om årlig service av fjernvarmeskapene. Dette er en avtale det vil bli informert mer om på årsmøtet. Avtalen vil være en frivillig, individuell avtale mellom den enkelte beboer og rørlegger.

Styret er åpen for diskusjon omkring ytterligere tiltak på årsmøtet. Styret informerer alle beboere om muligheten for å inngå serviceavtale med Trøndelag VVS

Forslag til vedtak

Styret undersøker saken nærmere og vurderer mulige løsninger for å sikre at fjernvarmeanlegget fungerer tilfredsstillende for alle beboere.

Sak 9

Forslag - Pullert eller bom ved innkjørsel til inngang 56

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det forekommer ganske mye trafikk inn på gangvegen fram til inngangen til nr 56. Det medfører ødeleggelser av plen utenfor steinsatt område og medfører også slitasje/fordypninger i det steinsatte områder. Det viktigste er imidlertid at gangvegen ikke er dimensjonert for tyngden av større kjøretøy.

Styret ønsker derfor å se på muligheter for å redusere evt. hindre trafikken foran inngangen.

Styret ser behovet for at rullestolbrukere/bevegelseshemmede skal ha kortest mulig veg til evt. transportmiddel. Dette kan spesielt være utfordrende på vinterstid. Styret mener imidlertid at hensynet til manglende dimensjonering for tyngre kjøretøy må tas hensyn til.

Styret ønsker at en avgjørelse skal tas av årsmøtet. Dersom årsmøtet er enige i at det skal gjøres begrensende tiltak, er det flere alternativ, bl.a.:

- Fysiske stengsler slik at kun mindre kjøretøy kan passere. (personbil, maxitaxi)
- Bom som dekker deler av innkjørselen
- Pullert som kan senkes ned i bakken

Ingen av disse forslagene vil hindre bruk av f.eks. rullestol. Det må imidlertid vurderes hvordan bom/pullert skal kunne åpnes. Skal bom f.eks. kunne åpnes fritt. Skal det være nøkkelstyrt eller evt. fjernstyrt.

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene våre sier idag følgende om korttidsutleie: (paragraf 2, avsnitt 2)

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

Det er i dag ikke spesifisert noen måte styret kan kontrollere at dette overholdes. Vi reagerer idag med å sende forespørsel til leietagere/seksjonseiere hvor vi er blitt gjort oppmerksom om utleie via f.eks. AirBnB eller at styret har på annen måte er gjort oppmerksom på mye utleie. Vi mener det er behov for en endring i vedtektene som klargjør hvordan vi skal kontrollere dette.

Vi foreslår derfor følgende endring:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan til enhver tid be seksjonseiere om skriftlig oversikt over utleie for en gitt periode.

Forslag til vedtak

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan til enhver tid be seksjonseieree om skriftlig oversikt over utleie for en gitt periode.

Sak 8

Forslag - Fjernvarmeskap

Forslag fremmet av:
Daniel Hafzi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å melde inn en sak til årsmøtet angående fjernvarmeanlegget i sameiet.

Flere beboere har over tid opplevd problemer med fjernvarmen, blant annet knyttet til stabilitet, temperatur og generell funksjon. Dette skaper utfordringer i hverdagen for flere av oss.

Jeg ønsker derfor at styret undersøker saken nærmere og vurderer mulige løsninger for å sikre at fjernvarmeanlegget fungerer tilfredsstillende for alle beboere. Det kan for eksempel innebære en gjennomgang av anlegget, dialog med leverandør eller andre tiltak som kan forbedre situasjonen.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt av årsmøtet til å bestille hensiktsmessig trafikkstengsel for å hindre unødvendig trafikk i oppkjørselen til nr. 56

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen, bestående av Tor-Arne Hegvik og Tore Landmark har kommet fram til følgende innstilling til valg på årsmøtet, 2026, i Sameiet Nedre Bakklandet 56.

Styremedlem

Ett styremedlem er på valg i år. Tove Kulseng foreslås gjenvalgt for to år.

Varamedlemmer.

Tore Landmark foreslås gjenvalgt som vararepresentant for ett år.

Rune Broberg foreslås som ny vararepresentant, velges for ett år.

Valgkomite:

Tore-Arne Hegvik og Hans Petter Skjærvold foreslås til medlemmer av valgkomiteen.

Det er uheldig at det kun er ett styremedlem på valg i år, mens tre er på valg neste år. Det foreslås derfor ved valget til neste år, at en endrer valgperioden slik at det velges to nye styrerepresentanter for hvert år framover.

Tore Landmark og Tor-Arne Hegvik

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tove Kulseng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rune Broberg
- Tore Landmark

Styrets årsrapport

Styret har i perioden bestått av

- Leder Marny Bordal Skogtrø (NB 56)
- Styremedlemmer: Tove Kulseng, Marte Melhus, Birger Dimitrij Henriksen, Anette Vaagland (alle NB 56)
- Varamedlemmer: Tore Landmark, Tor-Arne Hegvik (begge NB 58)
- Valgkomite: Tor- Arne Hegvik og Tore Landmark

Kontaktinformasjon: NB@styrerommet.no og via melding på VIBBO,
Org nr. 993934054

Sameiet består av totalt 77 seksjoner, 73 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og 1 eid næringsseksjon

Sameiet har ingen ansatte

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Revisor: BDO AS

Styrets arbeid
Det er avholdt 9 møter, i tillegg vårdugnad i mai
Saker det har vært jobbet med:

Brannsikring
Vi har videreført arbeidet med god brannsikring av eiendommen, nye brannklokker er installert, defekte nødlys er byttet ut, Vintervoll har oppdatert brannrapport og merking etter ombyggingen av Rema 1000.

Ny Vaktmesteravtale
Fra juni 2025 byttet vi til ny avtale med Din Vaktmester, målet har vært å få bedre oversikt over serviceavtaler og oppfølging av disse, bedre vintervedlikehold, hjelp til grøntarealene, bedre tilgang til tjenester som snekker osv. Vi ser også bedring i ukentlig renhold.

Forsikringssaker
Det har totalt vært meldt inn 3 skadesaker, 2 har gått på vår forsikringsavtale. 1 på bygning, pergola i 5 etg. i 56 og 1 vannskade ved oppvaskmaskin, dette er også i nr. 56.

Klager
Det har vært et rolig år i sameiet, viftestøy fra Yogasenteret har det vært innimellom , men ble tatt opp omgående. Så det har løst seg fort. Festbråk, noen saker har det vært, men vi mener reglene stort sett har vært overholdt.

Grønn komite
Wigdis, Anette og Ragnhild har stått på også i år for å få det fint ute og i Atriet, stor takk til dem og til alle som har deltatt i dugnader , Tore fra styret har vært grillmester.

I løpet av året har det vært møter med gartner hos Din Vaktmester som fremover vil hjelpe til med litt større jobber i grøntområdet.

VIBBO-Unloc
Erfaringen med systemene er gode og vi ser at flere og flere bruker disse aktivt både til kommunikasjon med styret og mellom beboere for eks. til lån av parkering. Unloc er stadig i bruk for å låse håndverkere inn i bygget på oppdrag av beboere og styret.

SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
ORG.NR. 993934054, KLIENTNR. 2107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 560 295	2 397 708	2 635 000	2 608 000
Andre inntekter		0	34 133	0	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 560 295**	**2 431 841**	**2 635 000**	**2 643 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 194	-22 313	-23 200	-25 000
Styrehonorar	4	-164 500	-158 250	-164 500	-170 500
Revisjonshonorar	5	-14 487	-8 775	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-108 080	-103 925	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		-7 960	-11 904	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-826 405	-815 532	-900 000	-891 000
Forsikringer		-436 299	-373 064	-420 000	-470 400
Kommunale avgifter	7	-9 815	-3 090	-4 000	-4 180
Energi/fyring	8	-90 694	-115 841	-90 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 476	-300 179	-316 000	-195 000
Andre driftskostnader	9	-486 860	-379 716	-394 000	-450 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 403 770**	**-2 292 589**	**-2 466 700**	**-2 461 580**
DRIFTSRESULTAT		**156 525**	**139 252**	**168 300**	**181 420**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	57 343	8 562	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 343**	**8 562**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**213 867**	**147 814**	**168 300**	**181 420**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		213 867	147 814		

Fjernvarme/varmtvann/ventilasjon
Fellesdelen av fjernvarmeanlegg har også i år vist behov for omfattende service. Anlegget, som er plassert i bodkjeller har hatt flere tilfeller av lekkasje som har blitt utbedret.

Når det gjelder varmeskapene i den enkelte leilighet. (som er seksjonseiers ansvar) har flere hatt behov for rørleggerbesøk. Statkraft Varme ga også pålegg til noen seksjonseiere om utbedring fordi en feil i skapene medførte stor unødvendig vanngjennomstrømming i skapene. Dette ble utbedret på seksjonseiers bekostning.

En full utskifting av varmeskapene vil medføre store kostnader og styret er av den oppfatning at vi må leve med at det vil være servicekostnader for å holde skapene i orden.

Det beste vi kan gjøre er å få til en serviceavtale med vår rørlegger som sjekker skapene årlig og får skiftet pakninger som er utsatt. Vi jobber med FLOW Trondheim VVS for/ å til en slik avtale som kan tilbys alle seksjonseiere.

Ventilasjonsskapene er det også vært problemer med, motorer må skiftes osv, vi minner om at det er svært viktig å skifte filter jevnlig for best mulig effekt.

Gaven(lekkasjesensor) til alle før jul håper vi kommer godt til nytte slik at vannlekkasjer oppdages straks de oppstår.

Annet vedlikehold
Dører med vannskader, vi har plan på dette, da disse dørene er dyre har vi besluttet utskifting litt over tid. Allerede er 2 dører til leiligheter byttet og 2 dører inn til fellesganger.

Det er også montert takoverbygg på 4 nye dører, 3 i 3 etg. (småhusene) og 1 i 5 etg. i høyhuset i 56. Vi håper dette er med på å ta bedre vare på dørene.

Skjermvegger i atriet, det er bestilt 4 stk. som skal montere i 3 og 4 etg. for å forhindre store snømengder inn på svalgangene

Ventilasjon i kjeller, vifter i boder er flyttet til fellesarealer for å få bedre tilgang til service for Økovent. Vifter på tak i høyhuset 56 er lagt inn i plan for skiftning våren 2026. Utbedring av svalgang i 4 etg i nr 56 er også bestilt til en dag det er tørt og varmt i været. (utsatt flere ganger i 2025 pga. bytte av vaktmesteravtale). Det har vært klager på at ventilasjonsviftene i atriet som trekker luft ut av garasjekjeller bråker mye og er til sjenanse. Denne har nå fått tidsstyring slik at den ikke går om kveld/natt. (OBS dette er viftene som er montert på bakken i atriet, ikke viftene til Yoga-senteret)

Styret jobber også med evn. vask og impregnering av takstein for å få ned kostnaden på rensing av takrenner for mose som det har vært mye av.

Oppmaling av parkeringsplassene i kjeller er perfekt fixa av Tore fra styret.

Utvidelse av innkjøringen til tunet. Gatestein og kantstein er blitt flyttet ca en halv meter slik at vi skal unngå kjøring på plena. Vi ser allikevel at ikke alle sjåfører fårdette til så vi ser på flere tiltak for løse problemet. Belastningen på innkjøringen av store lastebiler har også ført til ekstra slitasje på vei steinen/ dekket synker flere steder) så forbud mot «store lastebiler» jobber vi med.

Ombygging Rema 1000
Jobben ble gjennomført uten store problemer for sameiet. En del opprydding i etterkant har vært nødvendig, dialogen med byggherre har fungert godt.

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 153 836
Bredbånd/internett	241 324
Renhold	165 135
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 560 295**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 194
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 194**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
ORG.NR. 993934054, KLIENTNR. 2107

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 695	5 584
Forskuddsbetalte kostnader		93 723	93 740
Driftskonto OBOS-banken		224 991	994 082
Sparekonto OBOS-banken		1 073 889	163 811
SUM OMLØPSMIDLER		**1 410 298**	**1 257 216**
SUM EIENDELER		**1 410 298**	**1 257 216**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 238 415	1 024 548
SUM EGENKAPITAL		**1 238 415**	**1 024 548**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 560	43 078
Leverandørgjeld		118 322	189 590
SUM KORTSIKTIG GJELD		**171 882**	**232 668**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 410 298**	**1 257 216**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.02.2026
Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56

Marny Bordal Skogtrø /s/ Marte Melhus /s/ Tove Kulseng /s/

Anette Vaagland /s/ Birger Dimitrij Henriksen /s/

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-164 500
SUM STYREHONORAR	**-164 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 885

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 487
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 487**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takarbeid	-70 066
Hovedentreprenør I	-61 846
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-131 912**
Drift/vedlikehold bygninger	-66 452
Drift/vedlikehold VVS	-97 173
Drift/vedlikehold elektro	-8 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 901
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 382
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 908
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 013
Annet vedlikehold	-122 040
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-826 405**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 815
Kommunale avgifter	-6 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 815**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 123
Fjernvarme	-10 572
SUM ENERGI / FYRING	**-90 694**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-8 690
Annet driftsmateriale	-6 606
Lyspærer og sikringer	-68 659
Vaktmestertjenester	-66 370
Renhold ved firmaer	-141 146
Snørydding	-57 193
Gressklipping	-75 791
Andre driftskostnader	-26 604
Trykksaker	-14 138
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 885
Andre kontorkostnader	-1 361
Telefon, annet	-2 256
Porto	-2 310
Gave, fradragsberettiget	-554
Bank- og kortgebyr	-3 106
Øreavrunding	98
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-486 860**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 951
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2
Kundeutbytte Gjensidige	40 632
Andre renteinntekter	109
SUM FINANSINNTEKTER	**57 343**

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-19 15:29:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CQ4BL-2KQHQ-UL814-EJ2TI-TK6I0-ASY0O

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CQ4BL-2KQHQ-UL814-EJ2TI-TK6I0-ASY0O

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 2107 **Selskapsnavn:** SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

(org.nr. 993 934 054)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.02.2009

Endret i årsmøte 3. april 2025 og 15. april 2026.

1. NAVN OG FORMÅL

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

2. RÅDERETT

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan til enhver tid be seksjonseiere om skriftlig oversikt over utleie for en gitt periode.

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

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

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

For fire av parkeringsplassene gjelder at de er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Dette gjelder plassene som disponeres av seksjonene 56, 59, 60 og 69. Sameiere og

medlemmer av dennes husstand med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger seksjonseiersameiers å bytte parkeringsplass, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret fastsetter rutiner for tildeling og administrer bytter. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

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

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

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

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

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

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE, SAMTYKKE

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

forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Utleie av leilighet og/eller garasjeplass kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Ved utleie av garasjeplass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av seksjonseiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20. Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke korttidsutleie som beskrevet i vedtektenes punkt 2.

4. ORDENSREGLER

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

5.FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

8. STYRET

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

9. STYRETS KOMPETANSE

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

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

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten

av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

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

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

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

c) andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

a) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning kan bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige. Dette gjelder når

tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

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

15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

16. FORRETNINGSFØRER

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

17. REVISJON OG REGNSKAP

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

18. FORSIKRING

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

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

19. TAUSHETSPLIKT

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

20. MISLIGHOLD

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

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

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

Ved utleie av seksjon hvor leietaker misligholder vedtektene eller husordensreglene, kan styret ved 3. gangs forseelse kreve at sameier avslutter utleieforholdet. Ved fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er leietaker (eller den leietaker gir adgang) til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve umiddelbar oppsigelse av leietaker. Dersom sameier ikke etterfølger et slikt krav, ansees det som et vesentlig mislighold av vedtektene.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Sist endret på årsmøte 11. april 2024.

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

BRUK AV SEKSJON

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

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

BESKYTTET

OVERTREDELSER

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

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

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

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

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Organisasjonsnummer: 993934054
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, i kantinen til Headspin AS, Nedre Bakklandet 58C.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Marny Skogtrø

> **Forslag til vedtak:**
> Marny Bordal Skogtrø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Anette Vaagland og Tove Kulseng er protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Anette Vaagland og Tove Kulseng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 500.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 170 500.

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring

Vedtektene våre sier idag følgende om korttidsutleie: (paragraf 2, avsnitt 2)

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

Det er i dag ikke spesifisert noen måte styret kan kontrollere at dette overholdes. Vi reagerer idag med å sende forespørsel til leietagere/seksjonseiere hvor vi er blitt gjort oppmerksom om utleie via f.eks. AirBnB eller at styret har på annen måte er gjort oppmerksom på mye utleie. Vi mener det er behov for en endring i vedtektene som klargjør hvordan vi skal kontrollere dette.

Vi foreslår derfor følgende endring:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan til enhver tid be seksjonseiere om skriftlig oversikt over utleie for en gitt periode.

Forslag til vedtak:
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret kan til enhver tid be seksjonseieree om skriftlig oversikt over utleie for en gitt periode.

✓ Vedtatt.

8. Forslag - Fjernvarmeskap

Fremmet av: Daniel Hafzi

Hei,

Jeg ønsker å melde inn en sak til årsmøtet angående fjernvarmeanlegget i sameiet.

Flere beboere har over tid opplevd problemer med fjernvarmen, blant annet knyttet til stabilitet, temperatur og generell funksjon. Dette skaper utfordringer i hverdagen for flere av oss.

Jeg ønsker derfor at styret undersøker saken nærmere og vurderer mulige løsninger for å sikre at fjernvarmeanlegget fungerer tilfredsstillende for alle beboere. Det kan for eksempel innebære en gjennomgang av anlegget, dialog med leverandør eller andre tiltak som kan forbedre situasjonen.

Styrets innstilling
Fjernvarmeskapene har vært et gjennomgangstema i alle år på årsmøter og styremøter. Skapene krever jevnlig vedlikehold og kontroll. I de siste årene er det spesielt to ting som har vært gjennomgående: det er behov for service om høstene for å få varme i radiatorene og det har vært flere tilfeller av vannlekkasjer.

For noen år siden ble det gjort undersøkelser av styret om det var mulig å erstatte skapene med noe bedre. Det er mulig, men til en kostnad som gjorde at vi slo det fra oss. Den gang ble det anslått ca. kr. 70.000 pr leilighet.

For å redusere antall vannskadesaker delte styret ut før jul, fuktdetektorer som skulle plasseres inne i bunnen av skapene. Vi håper det fører til færre forsikringssaker.

Når det gjelder vedlikehold, så har vi forhandlet fram en avtale med vår faste rørlegger, Trøndelag VVS (Flow) om årlig service av fjernvarmeskapene. Dette er en avtale det vil bli informert mer om på årsmøtet. Avtalen vil være en frivillig, individuell avtale mellom den enkelte beboer og rørlegger.

Styret er åpen for diskusjon omkring ytterligere tiltak på årsmøtet. Styret informerer alle beboere om muligheten for å inngå serviceavtale med Trøndelag VVS

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker saken nærmere og vurderer mulige løsninger for å sikre at fjernvarmeanlegget fungerer tilfredsstillende for alle beboere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag - Pullert eller bom ved innkjørsel til inngang 56

Det forekommer ganske mye trafikk inn på gangvegen fram til inngangen til nr 56. Det medfører ødeleggelser av plen utenfor steinsatt område og medfører også slitasje/fordypninger i det steinsatte områder. Det viktigste er imidlertid at gangvegen ikke er dimensjonert for tyngden av større kjøretøy.

Styret ønsker derfor å se på muligheter for å redusere evt. hindre trafikken foran inngangen.

Styret ser behovet for at rullestolbrukere/bevegelseshemmede skal ha kortest mulig veg til evt. transportmiddel. Dette kan spesielt være utfordrende på vinterstid. Styret mener imidlertid at hensynet til manglende dimensjonering for tyngre kjøretøy må tas hensyn til.

Styret ønsker at en avgjørelse skal tas av årsmøtet. Dersom årsmøtet er enige i at det skal gjøres begrensende tiltak, er det flere alternativ, bl.a.:

- Fysiske stengsler slik at kun mindre kjøretøy kan passere. (personbil, maxitaxi)
- Bom som dekker deler av innkjørselen
- Pullert som kan senkes ned i bakken

Ingen av disse forslagene vil hindre bruk av f.eks. rullestol. Det må imidlertid vurderes hvordan bom/pullert skal kunne åpnes. Skal bom f.eks. kunne åpnes fritt. Skal det være nøkkelstyrt eller evt. fjernstyrt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt av årsmøtet til å bestille hensiktsmessig trafikkstengsel for å hindre unødvendig trafikk i oppkjørselen til nr. 56
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen, bestående av Tor-Arne Hegvik og Tore Landmark har kommet fram til følgende innstilling til valg på årsmøtet, 2026, i Sameiet Nedre Bakklandet 56.

Styremedlem

Ett styremedlem er på valg i år. Tove Kulseng foreslås gjenvalgt for to år.

Varamedlemmer.

Tore Landmark foreslås gjenvalgt som varerepresentant for ett år.

Rune Broberg foreslås som ny vararepresentant, velges for ett år.

Valgkomite:

Tore-Arne Hegvik og Hans Petter Skjærvold foreslås til medlemmer av valgkomiteen.

Det er uheldig at det kun er ett styremedlem på valg i år, mens tre er på valg neste år. Det foreslås derfor ved valget til neste år, at en endrer valgperioden slik at det velges to nye styrerepresentanter for hvert år framover.

Tore Landmark og Tor-Arne Hegvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tove Kulseng

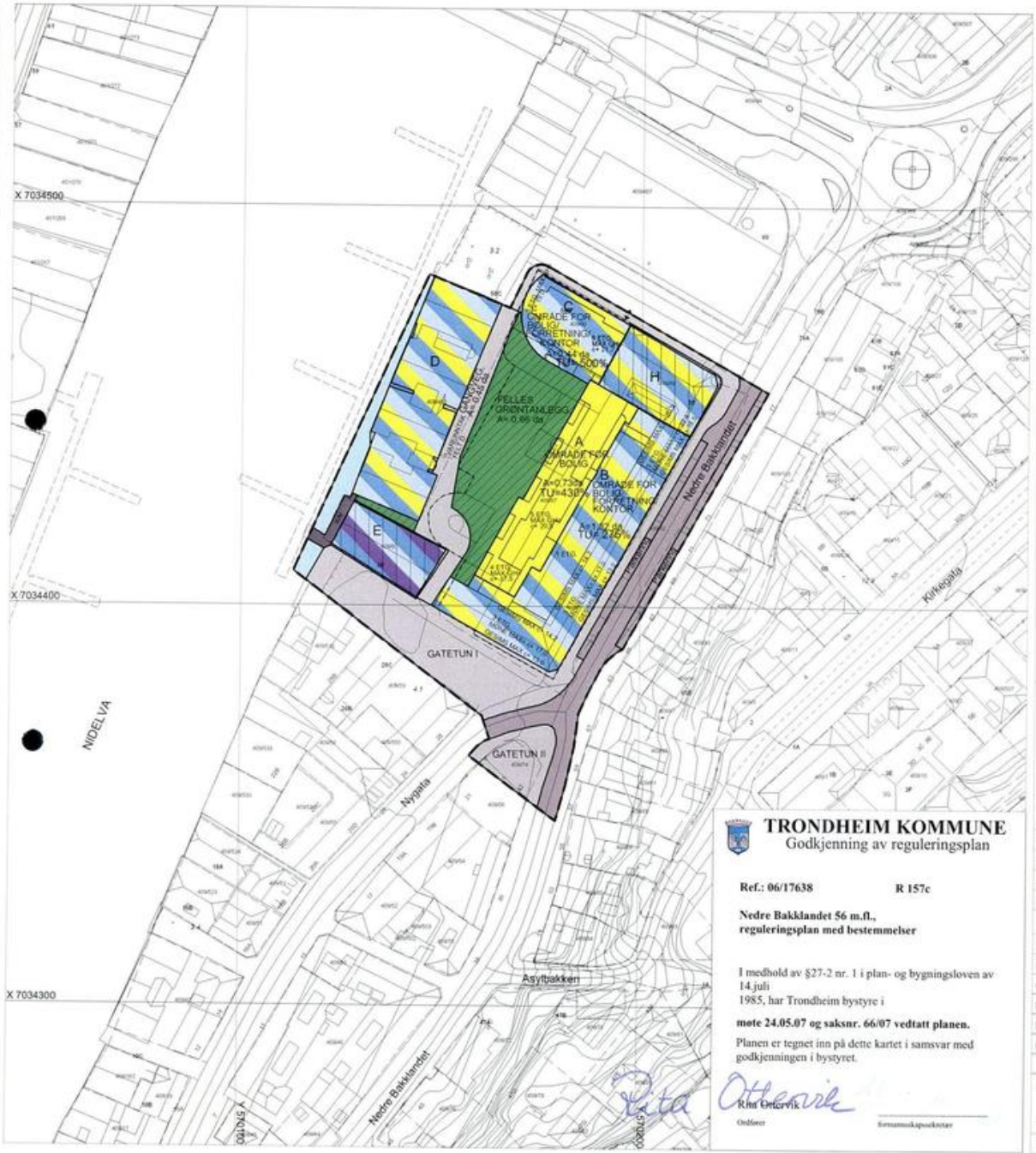
Følgende stilte til valg:
Tove Kulseng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Broberg
Tore Landmark

Valgkomiteen fortsetter med samme medlemmer.

Følgende stilte til valg:
Rune Broberg
Tore Landmark



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Parkering (333)
- Gangveg (322)
- Gatetun (330)
- Kai (381)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Friområde i sjø- og vassdrag (460)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaring av bygninger (661)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles grøntanlegg (780)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/forretning/kontor (911)
- Forretning/kontor/industri (921)

MOOTo / 36952620
r0157c Kart/Tegninger

LINJER, SYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde
- Avkjørsel
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

0 5 10 15 20 25
Koordinatsystem UTM sone32 euref89

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 06/17638 R 157c

Nedre Bakklandet 56 m.fl.,
reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli
1985, har Trondheim bystyre i

møte 24.05.07 og saksnr. 66/07 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

NEDRE BAKKLANDET 56 m.fl
Gnr. 409 Bnr. 87 m.fl

MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:
510-215-73, 74

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Plankart ajourført	31.08.06	JJ	Endringer før 2. gangsbehandling -ny	16.03.07	JJ
Endringer før delegasjonsbehandling	24.10.06	JJ	Ny layout til sluttbehandling	19.03.07	bm
Endringer før 2. gangsbehandling	08.02.07	JJ	Endret høyde for omr C	24.05.07	fhs

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	13.11.2006	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	05.12.2006	
Offentlig ettersyn	07.12.06-07.01.07	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.05.2007	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.05.2007	
Godkjent i bystyret	24.05.2007	

Planen er utarbeidet av: SIV.ARK ODD THOMMESEN	Tegnet	Saksb.	REG.PLAN NR.
Planen er fremmet av: NEDRE BAKKLANDET AS	JJ	Oth	**r0157c**
Dato: 23.08.2006 Kommunens saksnr: 06/17638	Arkivnr.		

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2653/15

Arkitektkontoret Thommesen AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, ferdigattest

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.04.15.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/27807	18.08.2015

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

243999/15

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/27807	18.08.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 157c

Arkivsak:06/17638

NEDRE BAKKLANDET 56 M. FL.
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 23.08.2006
Dato for siste revisjon av plankartet	: 19.03.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 27.03.2007
Dato for Bystyrets vedtak	: 24.05.2007
Dato for siste endring av plankart og bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 24.05.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Siv. Ark. Odd Thommesen og datert 23.08.06.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder	: Områder for boliger
Offentlige trafikkområder	: Kjøreveg
Offentlige trafikkområder	: Parkering
Offentlige trafikkområder	: Gatetun
Offentlige trafikkområder	: Gangveg
Offentlige trafikkområder	: Kai
Offentlige friområder	: Friområde i sjø
Spesialområder	: Bevaring av bygninger
Fellesområder	: Felles grøntanlegg
Kombinerte formål	: Bolig/Forretning/Kontor
Kombinerte formål	: Forretning/Kontor/industri

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utnyttelse:

TU innenfor hvert formålsområde for nybygg er oppgitt på reguleringskartet. Bruksareal under terreng er ikke medregnet. For felt med eksisterende bygninger gjelder utnyttelse tilsvarende eksisterende bygg. Maksimalt tillatt antall nye boenheter tilsammen i felt A, B og C = 76 stk.

3.2 Plassering:

Ny bebyggelse i felt A, B og C skal plasseres som angitt på plankartet. Byggelinje mot gate/offentlig trafikkområde er sammenfallende med formålsgrensen.

3.3 Høyder:

- Ny bebyggelse kan oppføres maksimalt med de antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder og mønehøyder som er vist på plankartet.
- Mot interngate/ takflater som vender bort fra gate, tillates takoppbygg.
- Brystning/rekkverk på takterrasser medregnes ikke i gesimshøyden og skal utformes

33660-07

mest mulig transparent.
- Nødvendig høyde for pipe, luftekanaler, samt heis- og trapperom kan tillates over maksimal mønehøyde, på takflate mot fellesareal når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

3.4 Leilighetsfordeling/-utforming:
Leiligheter i hvert enkelt felt (A, B og C) skal ha en variert leilighetssammensetning:
Minimum 70 % av leilighetene skal være 3 – roms eller større.
Minst 50 % av nye leilighetene skal ha universell utforming.

3.5 Utforming/stedstilpasning:
Ny bebyggelse og utomhusanlegg skal utformes i samsvar med eksisterende stedskarakter.
Det skal legges særlig vekt på tilpasning, estetiske og arkitektoniske kvaliteter.
Byggesøknad skal forelegges Byantikvaren før bygningsmyndighetens godkjenning.

3.6 Adkomst:
Varelevering til forretninger og kontor i 1. etasje skal skje direkte fra gaten. Utforming av gangareal inn fra nord og til vareinntaket skal være tilpasset varetransport.

3.7 Parkering:
Felt A, B og C:
Parkering skal anordnes i parkeringskjeller. Parkeringsdekningen skal være minst 1 plass pr. boenhet. 4 biloppstillingsplasser skal være utformet som handicap plasser.

Felt E, D og H:
For de 2 eksisterende boenhetene i Nedre Bakklandet 56C skal det avsettes 2 P-plasser i parkeringskjelleren under felt A og B. Ut over dette skal det ikke tilrettelegges for parkering innenfor planområdet. Parkering skal skje i Bakke P-hus.

Nygata 28B:
Det skal avsettes 10 P-plasser for Nygata 28B i parkeringskjelleren under felt A og B.

3.8 Geoteknikk:
Dokumentasjon med hensyn på geoteknikk skal leveres som en del av søknad om tillatelse til tiltak.

3.9 Energiforsyning:
Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmenettverket.

3.10 Nettstasjon:
Eventuell ny nettstasjon skal innpasses i samarbeid med den som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisitet kraft.
Dokumentasjon på skjerming mot stråling og vibrasjonslyd fra stasjonen skal leveres som en del av søknad om tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse.

§ 4 BYGGEOMRÅDER: OMRÅDER FOR BOLIGER (FELT A)

Området skal brukes til boligformål.
- Tillatt TU = 430%.
- Inntil 50% av 1. etasje i felt A kan nyttes som næringsareal i tilknytning til næringsarealer i felt B. I 1. etasje er det kun boliger som skal ha fasade mot felles grøntanlegg i felt A.
- Balkonger fra 2 etasje og opp kan krages inntil 1,0 m. ut fra vegglivet/ formålsgrense.

- Renner, nedløp og beslag skal være av sink eller annet likeverdig materiale.
- Alle leiligheter skal være gjennomgående, unntak gjelder for leiligheter i 1 etasje i felt A.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GATETUN

Eksisterende vegetasjon innenfor gatetunene skal bevares, og i forbindelse med opparbeiding av gårdsrommet skal det plantes ny vegetasjon på gatetunene.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GANGVEG

Gangvegen skal være åpen og bevare offentlig tilgjengelighet gjennom området. Gangvegen skal være universelt utformet.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL: BOLIG / FORRETNING / KONTOR (FELT B)

- Tillatt TU = 275%.
- For bebyggelsen som vender ut mot gate og gatetun, skal fasaden hovedsakelig kles med trepanel. I den delen som oppføres i 5 etasjer skal fasaden bestå av pusset murverk eller annet materiale som gir tilsvarende utrykk.
- Det tillates kun forretninger og kontorer i 1. etasje. Disse skal ha egen atkomst fra gatenivå. Det tillates ikke innredet boliger i 1. etasje.
- Det tillates ikke balkonger ut mot Nedre Bakklandet i felt B i delen som kan oppføres i maksimum 3 etg. og med maksimal mønehøyde = c+ 17,0 m. For del av felt B, mot Gatetun I, kan balkonger krages ut med inntil 0,5 m.
- Alle leiligheter skal være gjennomgående.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL: BOLIG / FORRETNING / KONTOR (FELT C)

Tillatt TU = 500%.
For den del av bebyggelsen som vender mot en byggelinje skal fasaden hovedsakelig bestå av pusset murverk eller annet materiale som gir tilsvarende utrykk.

§ 9 KOMBINERTE FORMÅL: BOLIG / FORRETNING/ KONTOR (FELT D)

- Eksisterende bygning som inngår i planen.
- Det tillates ikke innredet boliger i 2. og 3. etasje i de to midterste bryggene. Det tillates ikke innredet boliger i 1. etasje inn mot felles gangareal.

§ 10 SPESIALOMRÅDER: BEVARING AV BYGNINGER

Trebrygge Nygata 30 skal bevares på antikvarisk grunnlag.
Ved bruk av bygget skal verneinteresser hensyntas. Alle endringer i eksisterende konstruksjon, utvendig og innvendig, skal forelegges og godkjennes av byantikvaren.

§ 11 KOMBINERTE FORMÅL: BOLIG / FORRETNING / KONTOR (FELT H)

Innenfor felt H, gjelder bestemmelsene fra tidligere reguleringsplan, R-157a.

§ 12 FELLESOMRÅDER: FELLES GRØNTANLEGG

Felles grøntareal skal være felles for felt A, B, C, D og E.
Innenfor regulert felles grøntareal skal det legges til rette for sikker og variert lek og rekreasjon, og området skal være tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede. En kvartalslekeplass med best mulig solforhold og med egnede lekeredskaper skal innpasses innenfor kvartalet.

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for felles grøntanlegg og det indre gårdsrommet. Planen skal vise lokalisering og utforming av atkomster til felles grøntområde og til offentlig veg, avfallsanlegg – håndtering, uteoppholdsareal og lekeområde samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/ fjernes, belegg, sykkelparkering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi høydeforhold mellom gangveg og fellesgrøntanlegg.

Felles grøntareal skal være tilgjengelig også for beboere fra utenfor reguleringsområdet.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en riggplan godkjent av bygningsmyndigheten.

13.2 Opparbeidelse av lekeareal m.m.
Utearealene inklusive fellesarealer og offentlige trafikkområder med gangveg/ fortau / gatetun / allmenning, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før boligene tas i bruk.

13.3 Forurensning i grunnen
Det skal undersøkes om det foreligger forurensning i grunnen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon som redegjør for grunnforholdene innenfor planområdet. Det må foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i hht kapittel 2: "opprydding i forurenset grunn ved bygging og graving" i forurensningsforskriften, eventuelt dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset, før det gis igangsettingstillatelse.
Ved graving i forurensede masser kreves det tillatelse fra forurensningsmyndighetene.

13.4 Automatisk fredete arkeologiske kulturminner og spesielt skipsfunn eldre enn 100 år
Tiltak innenfor byggeområder – områder for boliger felt A, kombinerte formål – bolig/ forretning/ kontor felt B og C, fellesområder – felles grøntanlegg, og offentlige trafikkområder - gangveg avmerket på reguleringsplankartet, kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart, jf. kml. §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner innenfor nevnte planområder/ områder må registreres. Kulturmyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis, og evt. fastsette vilkår for dette. Planen må endres mht. formål og/ eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelser.

13.5.1 Tiltak innenfor byggeområder – områder for boliger felt A, kombinerte formål – bolig/ forretning/ kontor felt B og C, fellesområder – felles grøntanlegg, og offentlige trafikkområder - gangveg avmerket på reguleringsplankartet, kan ikke iverksettes før undersøkelsesplikten i hht. Kml. § 9 er oppfylt. NTNU Vitenskapsmuseet er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis, og evt. fastsette vilkår for dette, jf. kml. § 14 annet ledd. Planen må i så fall endres mht. formål og/ eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelser.

Bystyrets vedtak av 24.05.07 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Bakklandet 56 m. fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket *Nedre Bakklandet AS* senest datert 19.03.07 med bestemmelser senest datert 27.03.07.

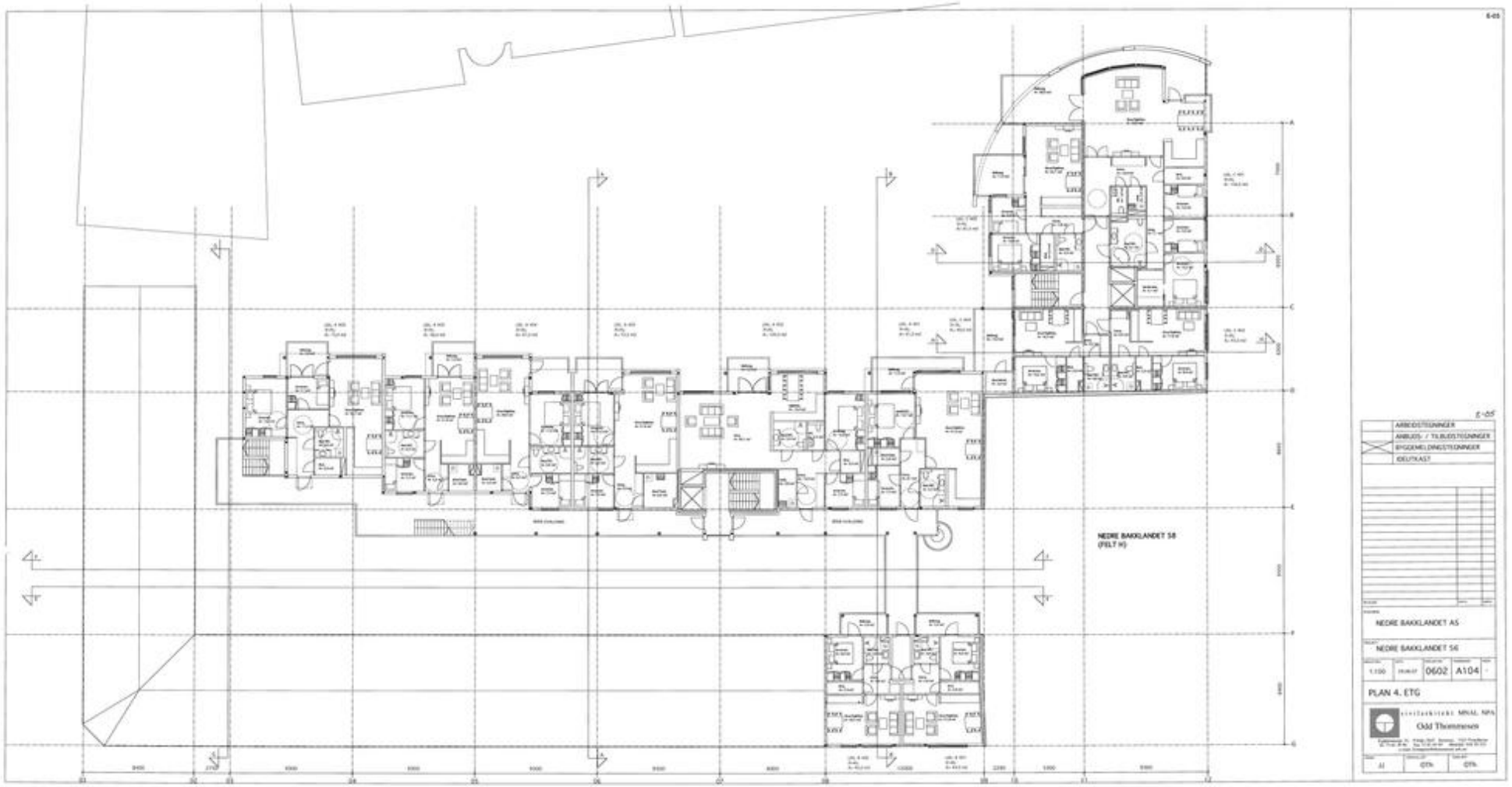
1. **Sykkelparkering skal anordnes, 1,5 sykkelplass per leilighet. Areal til sykkelparkeringsplasser skal ikke taes fra grøntareal.**
2. **Ingen leiligheter skal være under 40m².**
3. **Svalgang fra Nygata 30 mot Verftstomta skal være åpen for alle.**
4. **Høyden på felt C skal ikke overskride høyden på felt H.**
5. **Tillegg til §12: Felles grøntareal skal være tilgjengelig også for beboere fra utenfor reguleringsområdet.**
6. **Forretninger skal ikke være åpne etter kl 2300.**
7. **Det skal forberedes for søppelsug.**
8. **Minst mulig tekniske installasjoner skal plasseres over tak.**

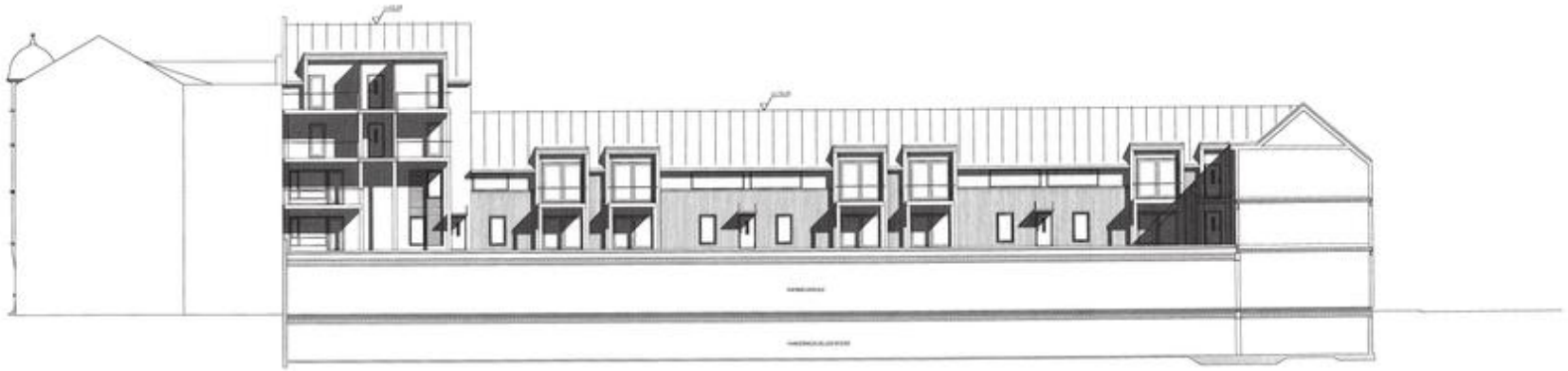
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, H, V, RV, KrF, Sp, PP, DEM:
Bystyret ber om at allmenningen 409/31 ved Verftstomta opparbeides parkmessig som plass mot elva.

(Adm. merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

Rita Ottervik


NEDRE BAKKLANDET 58
(FELT H)
E-05
ARBEIDSTEGNINGER
ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
IDEUTKAST
NEDRE BAKKLANDET AS
NEDRE BAKKLANDET 56
1:100
0602
A104
PLAN 4. ETG
MNAL MNAL
Odd Thoresen



A11

E - F

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

NEDRE BAKKLANDET AS

NEDRE BAKKLANDET 56

1:100	24.06.21	0602	A114	-

SNITT E-E

arkitektkilde MNAL MPA
Odd Thommesen

22	OTh	OTh



E-12

	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

NEDRE BAKKLANDET AS

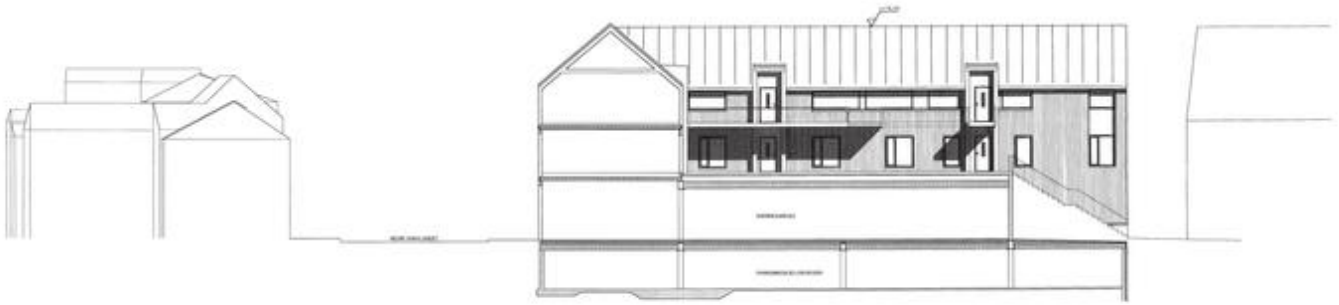
NEDRE BAKKLANDET 56

1:100		0602	A115	-

SNITT F-F

arkitektkontor MNAL MFA
Odd Thommesen

12	07%	07%



	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

NEDRE BAKKLANDET AS

NEDRE BAKKLANDET 56

1:100	29.06.07	0602	A116	-

SNITT G-G

arkitektfirma MNAL NPA
Odd Thommesen

22	OTh	OTh

Returneres til:
Underorgnr: 991 419 829
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
avd. Administrasjonen
Postboks 6054 Sluppen, 7434 Trondheim

Doknr: 111563 Tinglyst: 16.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R IN G

I forbindelse med utbygging av Nedre Bakklandet 56 m.fl. og bygging av offentlige trafikkområder i samsvar med reguleringsplan r0157c erklærer jeg/ vi som eier(e) av eiendommene

Knr. 1601 gnr. 409 bnr. 87

at grunneier(e) og rettetterfølgere har alt ansvar for, og bærer kostnaden med all drift og vedlikehold på gangvegareal. Grunneier(e) har også ansvaret for, og bærer kostnaden med, all skjøtsel og vedlikehold av areal beplantet med hekk/busk. Dersom skjøtsel av hekk/busk areal ikke utføres på en for Trondheim kommune tilfredsstillende måte kan kommunen utføre skjøtsel for grunneier(e) sin regning, eller fjerne hekk/buskareal.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1: 1000, merket Reg. plan nr r0157c, godkjent i bystyret 24.05.2007, hvor gangvegen er vist med blå farge og hekk/buskareal er vist med grønn farge.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommene knr. 1601 gnr. 409, bnr. 87

Trondheim, den 4/12-08

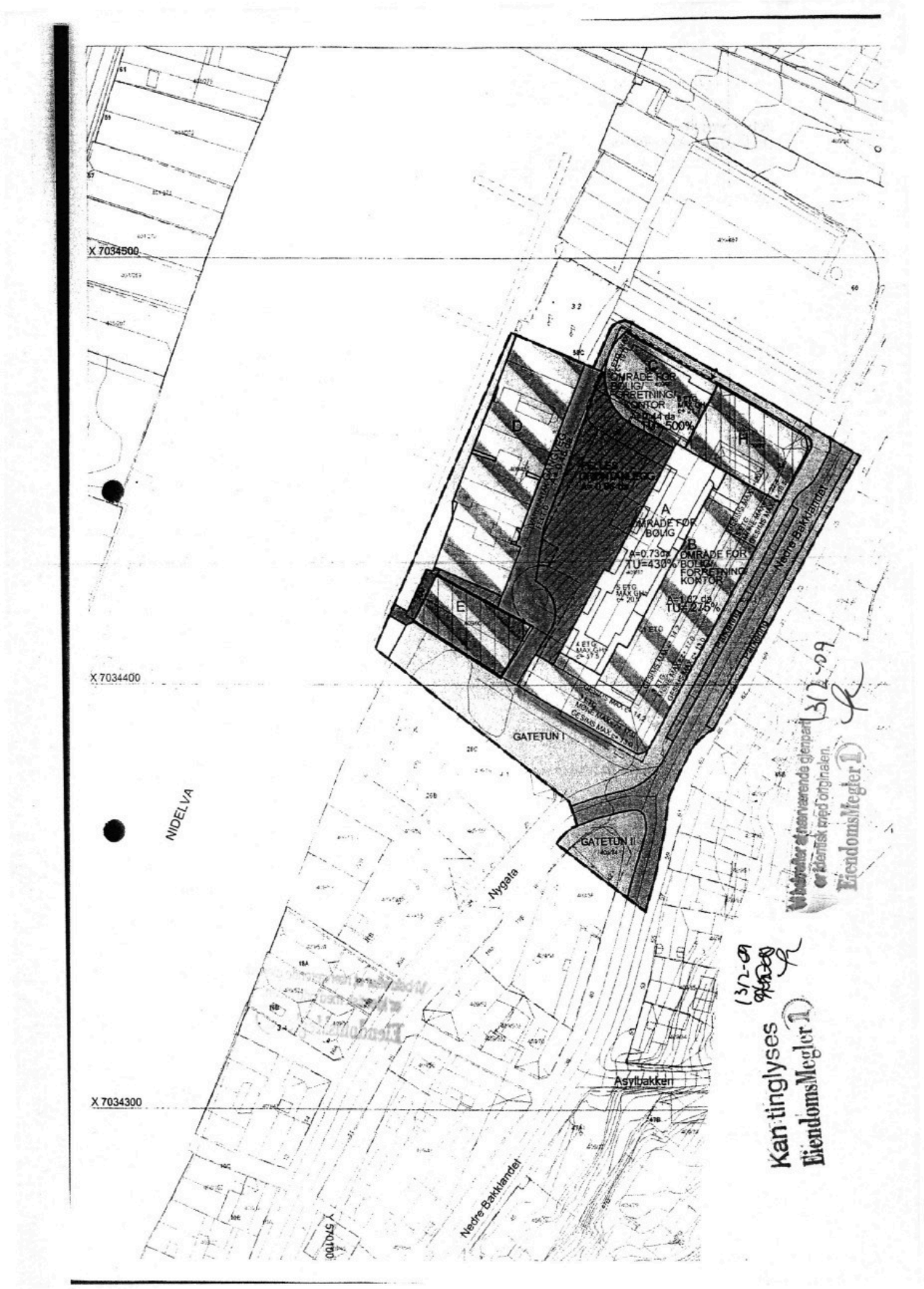
.....
For grunneier(e) Odd Einar Eriksen
Gnr 409, bnr 87 IHT. FULLMAKT
Pers.nr./ Org.nr.: 889 490 802
NEDRE BAKKLANDET AS
IHT. FULLMAKT FRA FISCHE ASA

Vi bekrefter at nærværende gjengivelse er identisk med originalen.
EiendomsMegler 1
13/2-09

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1
17/2-09

08/37752 (201135/08)

Organisasjonsnummer:


X 7034500
X 7034400
X 7034300
A
OMRÅDE FOR BOLIG
B
OMRÅDE FOR BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR
A=0.73 da
TU=430%
A=1.67 da
TU=215%
C
OMRÅDE FOR BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR
A=0.44 da
TU=500%
D
E
GATETUN I
GATETUN II
NIDELVA
Nygata
Nedre Bakklandet
Asylbakken
Nedre Bakklandet
Kan tinglyses
EiendomsMegler 1
EiendomsMegler 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/602875/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 08:51

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614835399
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
210651	LANDMARK TORE	H0302	Nedre Bakklandet 58B, 7014 TRONDHEIM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
5001	409	87

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 602875 Tinglyst: 30.05.2025
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
10/4-25

Søknad om reseksjonering

Elektronisk arkivdel
08 APR 2025
2025/18890-1

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POST BOKS 2300 TORGARDEN 7004 TRONDHEIM	BRYNHILDSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Tore Landmark	210651[redacted]	993934054	98448569
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Nedre Bakklandet 58B	7014	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim Kommune	409	87	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
38	210651[redacted]	Tore Landmark	1/2
38	300850[redacted]	Wigdis Dypvik	1/2
-			

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
38	B	92	B
		Nevner = 6198	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
10/4-25

Dato 2/4/2025 Innsenderens underskrift Tore Landmark

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Makeskifte.

Parkeringsplass tilhørende seksjon 38 gjøres om til fellesareal (for sykkelparkering). Fellesareal som angitt på kart, gjøres om til parkeringsplass tilhørende seksjon 38. Det gjøres ingen endring på eierbrøken.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
10/4-25

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig

eller

☐ alle boligene inngår i en samlesekasjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/~~styret~~	Tore Landmark og Wigdis Dypvik
38	2/4/2025	Tore Landmark Wigdis Dypvik	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Dato	Innsenderens underskrift
2/4/2025	Tore Landmark 10/4-25

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering i årsmøte 12. april 2011
og/eller
☐ Styret samtykker til reseksjonering

Sted og dato: Tr.heim 2/4/2025	Underskrift: Tore Landmark	Tore Landmark/Styreleder
Sted og dato: Trheim 9/4.25	Underskrift: Tove Kulseng	Tove Kulseng
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5001	TRONDHEIM	409	87		38

Dato	Underskrift	Stempel
10/4-25	Beate Bruvik	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

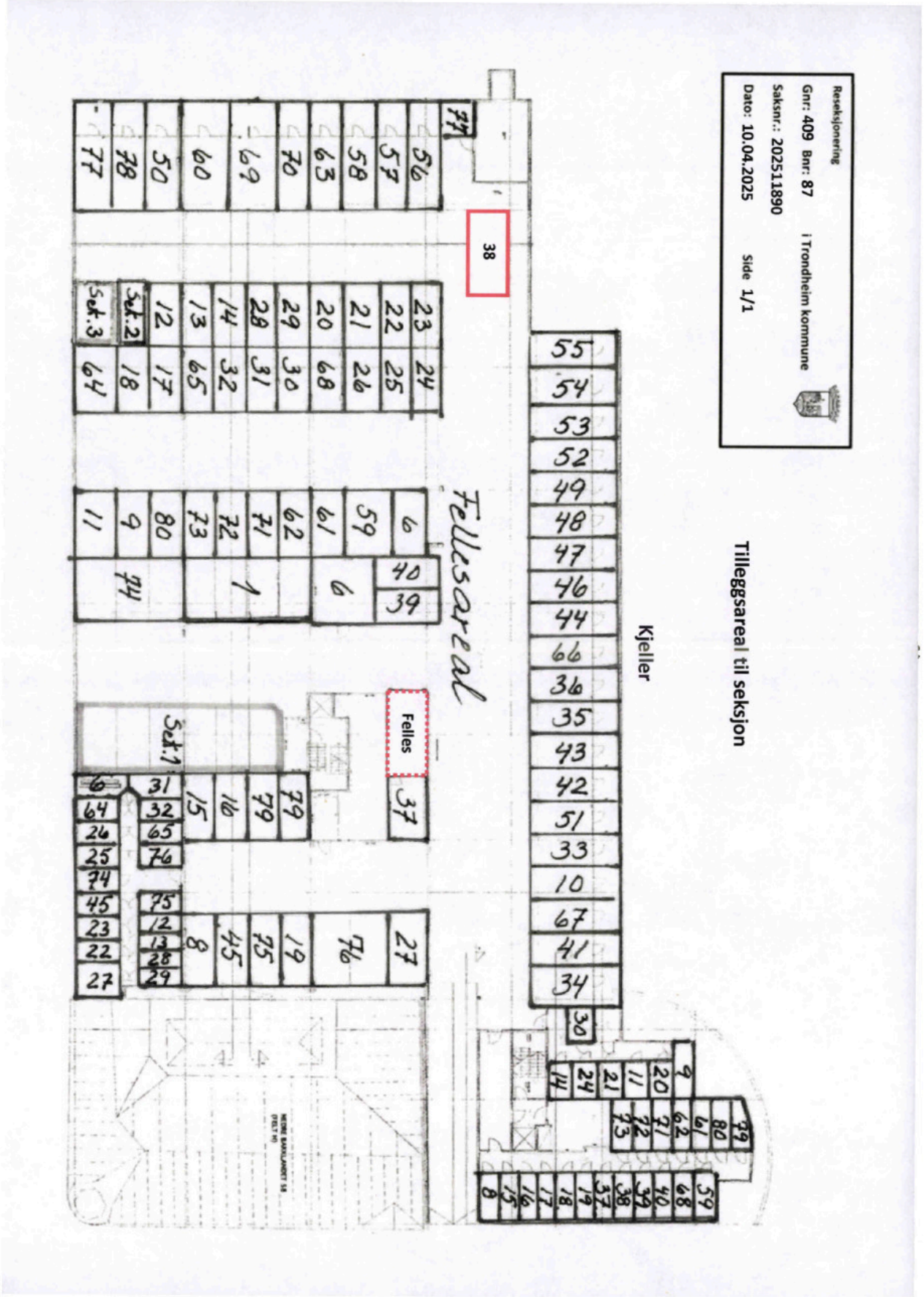
Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
10/4-25 Beate Bruvik


Reseksjonering
Gnr: 409 Bnr: 87 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202511890
Dato: 10.04.2025 Side 1/1
Tilleggsareal til seksjon
Kjeller
Fellesareal
Felles
Sek.1
Sek.2
Sek.3
38
37
39
40
30

Skjemaet returneres til:

Doknr: 190886 Tinglyst: 17.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring [1] om:

- [X] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	988484946	FISCHE ASA	

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	10	B	13	B	34	B	25	B	73	B	37	B	61	B	49	B	52	B
2	N	1		14	B	41	B	26	B	57	B	38	B	92	B	50	B	38	B
3	N	1		15	B	61	B	27	B	52	B	39	B	41	B	51	B	38	B
4	N	107		16	B	92	B	28	B	38	B	40	B	43	B	52	B	78	B
5	N	398		17	B	42	B	29	B	38	B	41	B	40	B	53	B	68	B
6	N	793	B	18	B	43	B	30	B	78	B	42	B	80	B	54	B	68	B
7	N	55		19	B	40	B	31	B	63	B	43	B	105	B	55	B	68	B
8	D	61	B	20	B	80	B	32	B	63	B	44	B	73	B	56	B	68	B
9	D	46	B	21	B	81	B	33	B	62	B	45	B	67	B	57	B	63	B
10	B	43	B	22	B	73	B	34	B	63	B	46	B	58	B	58	D	80	B
11	B	43	B	23	B	67	B	35	B	63	B	47	B	73	B	59	B	61	B
12	B	34	B	24	B	58	B	36	D	75	B	48	B	57	B	60	B	135	B

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

Sum tellere 6198 = nevner: 6198

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
9/12.08.	Odd E Eriksen

v/ Odd Einar Eriksen iht fullmakt fra Fische ASA til Nedre Bakklandet 45

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Rev. Grafisk as 05.2005

Kan Tinglyses
EiendomsMegler 1
17/12 08

Begjæring 1) om:

Skjemaet returneres til:

[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	43	B	23	B	88	B	25				27				49			
2	B	43	B	24	B	19	B	26				28				50			
3	B	80	B	25	B	67	B	27				29				51			
4	B	105	B	26	B	140	B	28				30				52			
5	B	73	B	27	B	42	B	29				41				53			
6	B	67	B	28	B	44	B	30				42				54			
7	B	58	B	29	B	163	B	31				43				55			
8	B	73	B	30	B	72	B	32				44				56			
9	B	42	B	21				33				45				57			
10	B	44	B	22				34				46				58			
11	B	61	B	23				35				47				59			
12	B	157	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere 6198 = nevner: 6198

4. Supplerende tekst 7)

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dato	Partenes underskrift
7/10.12.08.	Odd Einar Eriksen i/t fullmektig for Fische ASA / Nebe Schlaraffet AS

Kan Tinglyses
EiendomsMegler 1
17/12-08

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Kan Tinglyses
EiendomsMegler 1

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

Undertegnede erklærer at

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
409	87		

TRONDHEIM kommune

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

Noter:

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

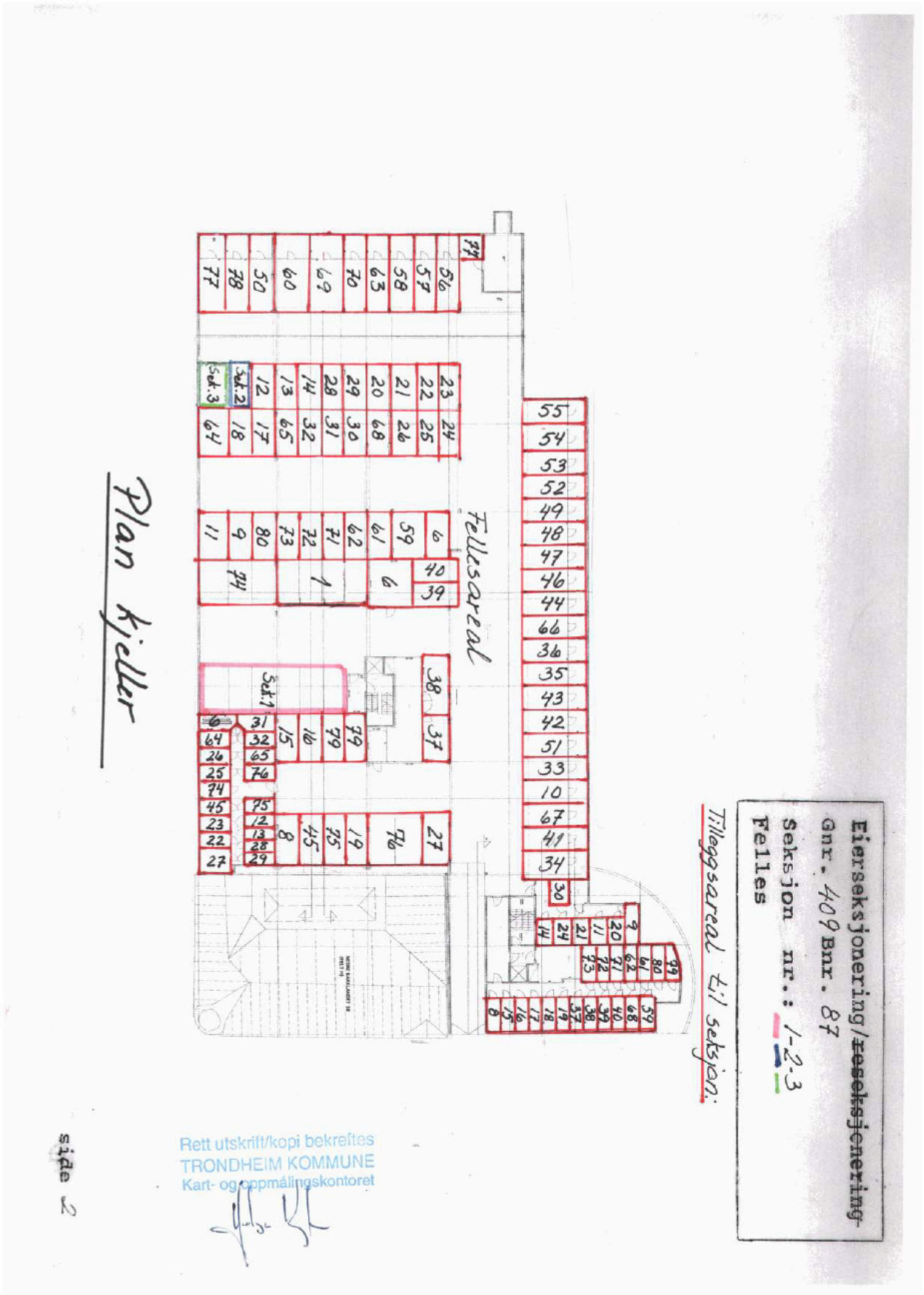
Dato	Partenes underskrift
10.12.08.	X Odd Einar Eriksen i bt. fullmakt fra Fischer ASA til Nedre Dalslandet AS.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

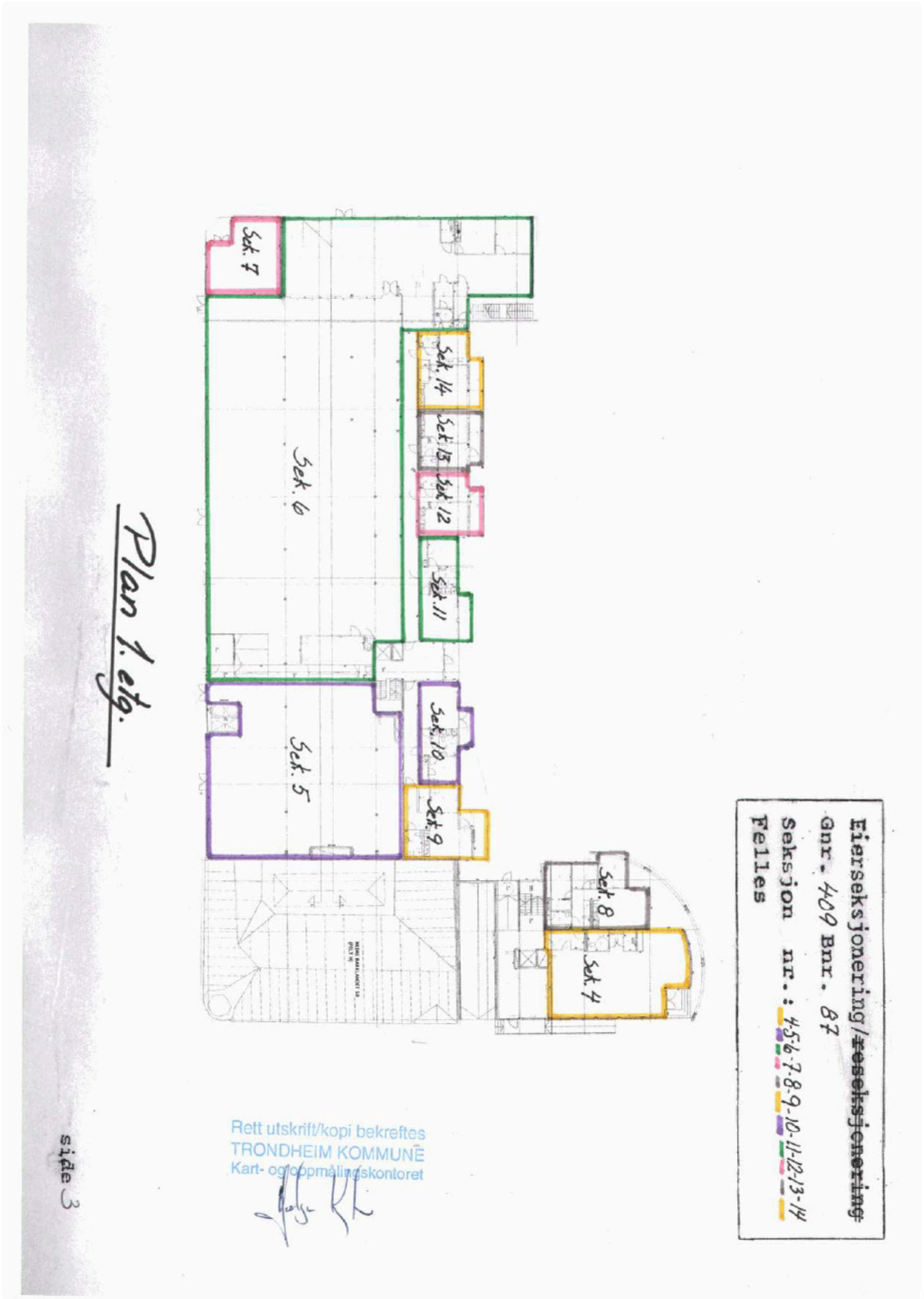
Kan Tinglyses 17/12 08
EiendomsMegler 1

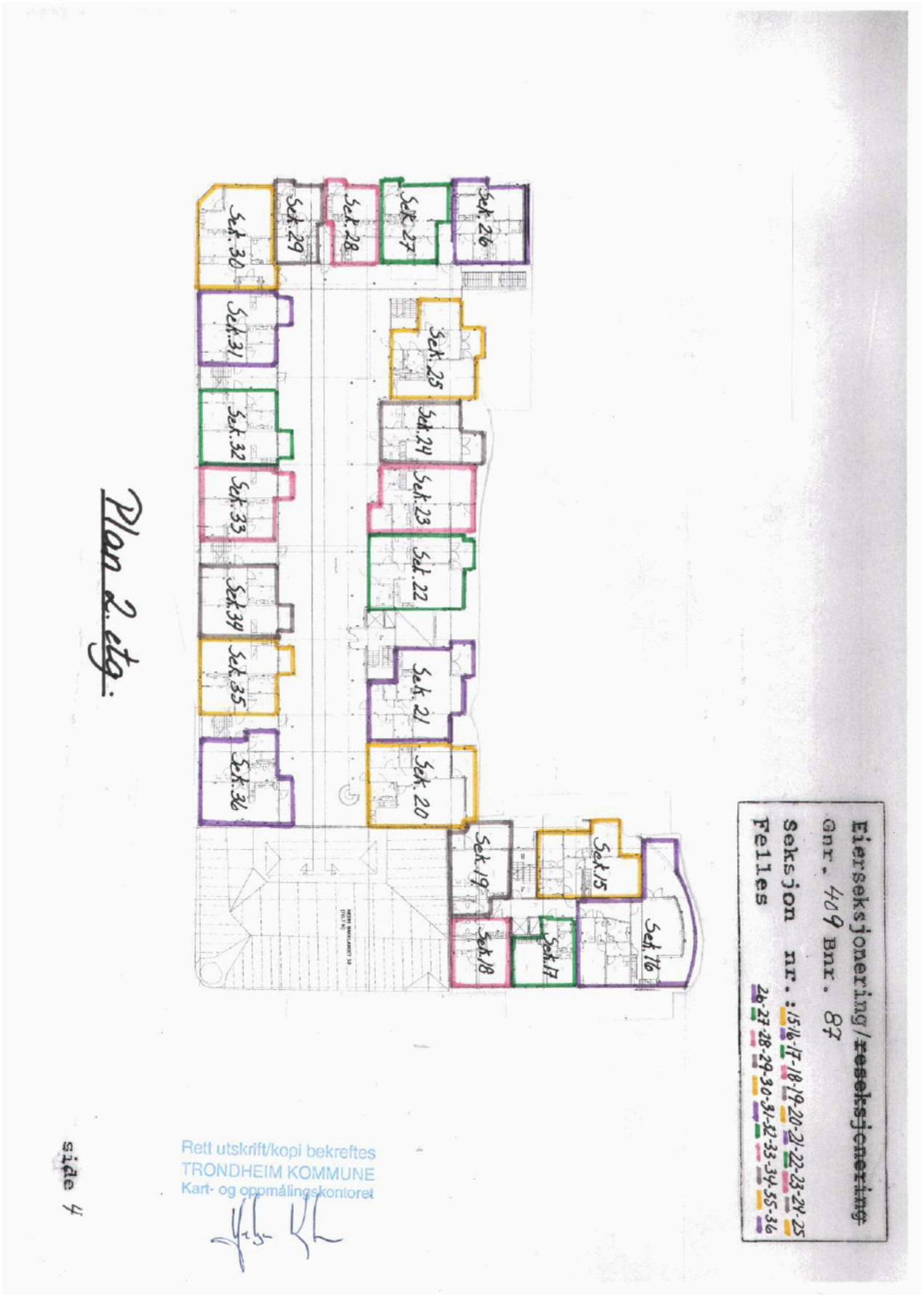


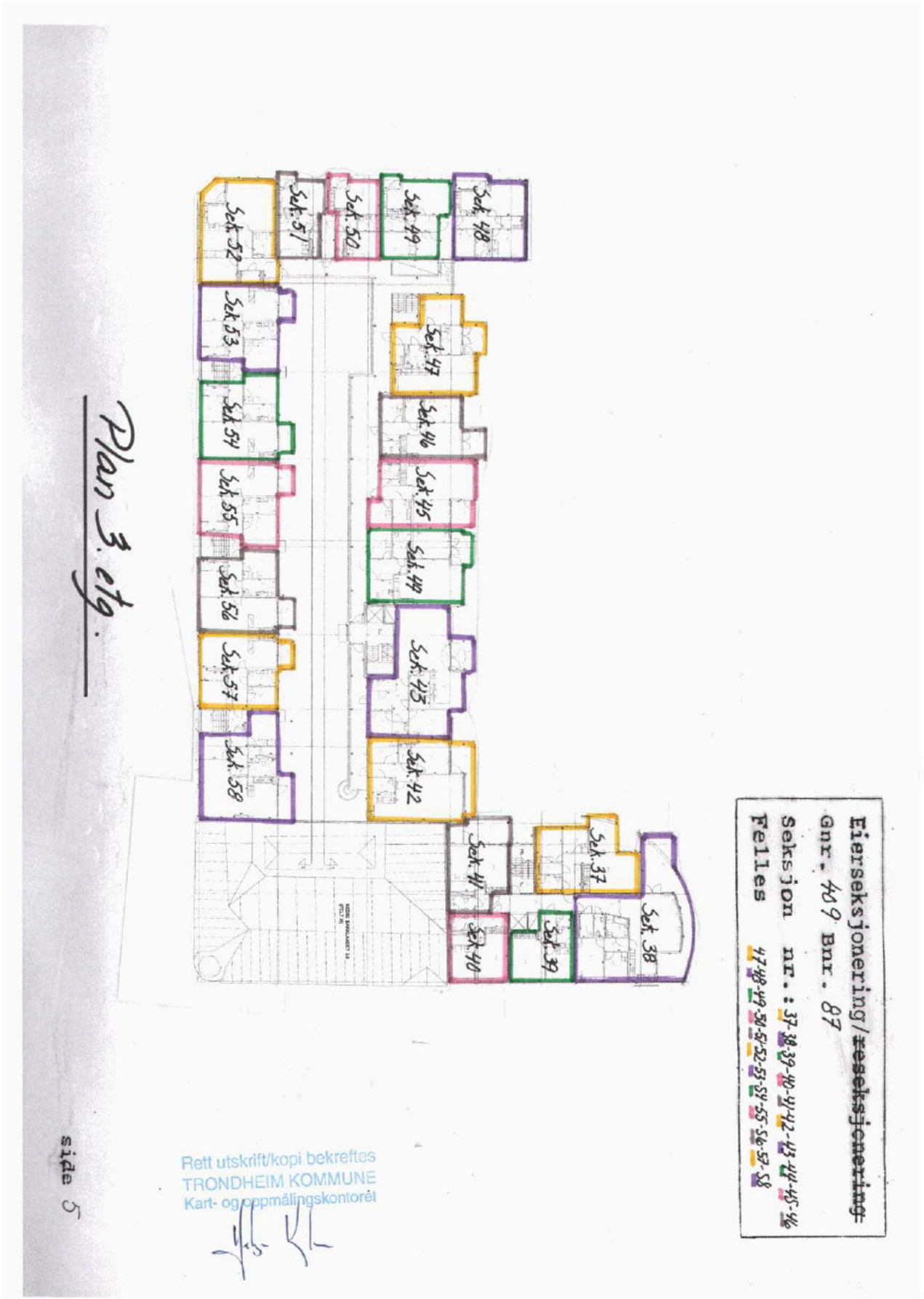
Ikke utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

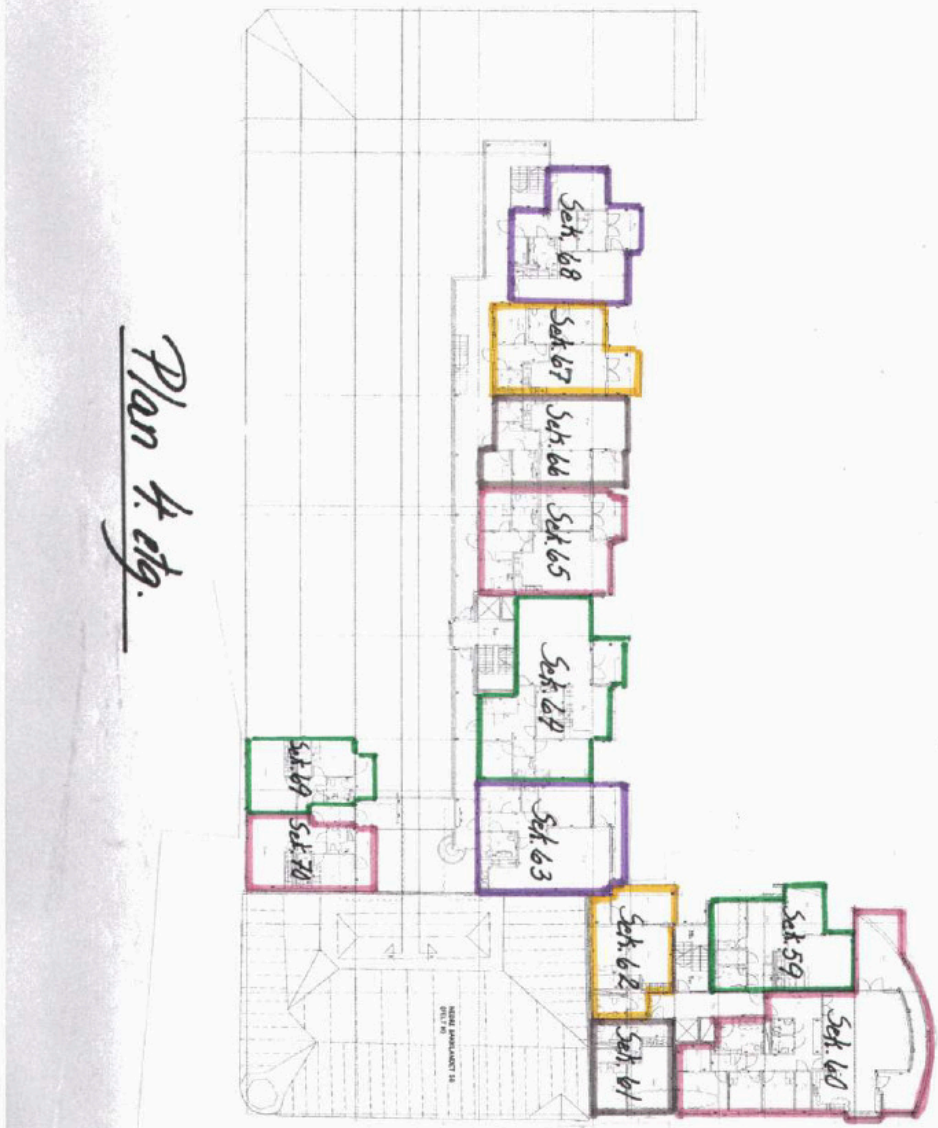


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret


Plan 1. etg.
Sek. 7
Sek. 14
Sek. 13
Sek. 12
Sek. 11
Sek. 6
Sek. 5
Sek. 10
Sek. 9
Sek. 8
Sek. 4
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
Felles
side 3
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

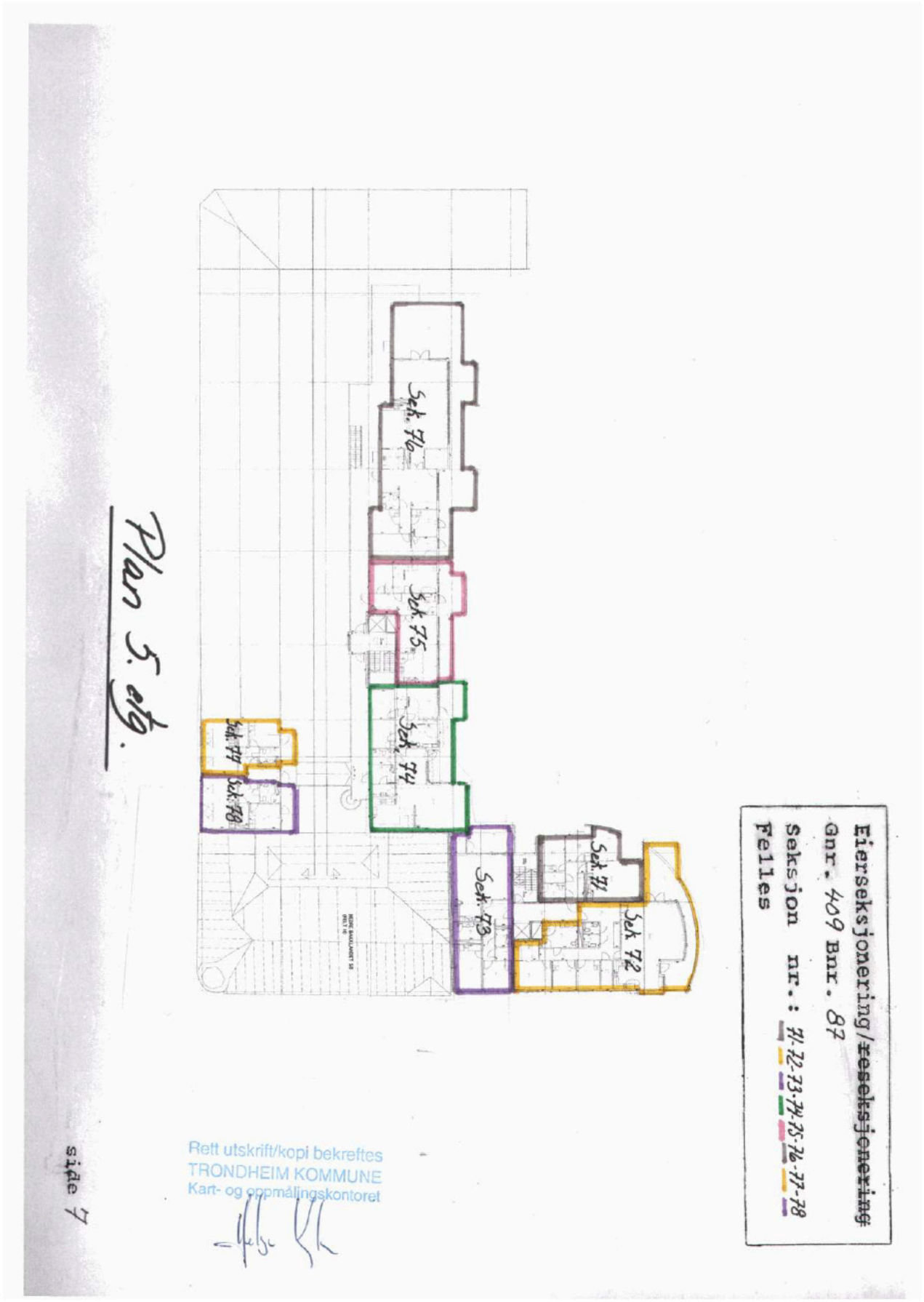

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25
26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36
Felles
Sek. 26
Sek. 27
Sek. 28
Sek. 29
Sek. 30
Sek. 31
Sek. 32
Sek. 33
Sek. 34
Sek. 35
Sek. 36
Sek. 25
Sek. 24
Sek. 23
Sek. 22
Sek. 21
Sek. 20
Sek. 19
Sek. 18
Sek. 17
Sek. 16
Sek. 15
Plan 2. etg.
side 4
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret


Plan 3. etg.
Sek. 48
Sek. 49
Sek. 50
Sek. 51
Sek. 52
Sek. 53
Sek. 54
Sek. 55
Sek. 56
Sek. 57
Sek. 58
Sek. 47
Sek. 46
Sek. 45
Sek. 44
Sek. 43
Sek. 42
Sek. 41
Sek. 40
Sek. 39
Sek. 38
Sek. 37
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46
Felles 47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58
side 5
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

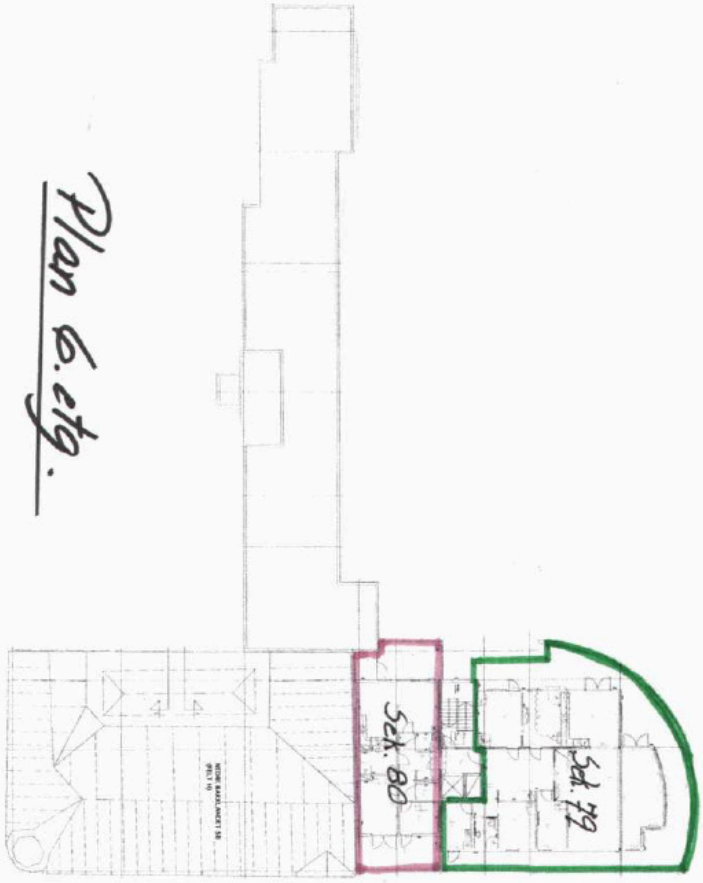


Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: ~~57~~ ~~60~~ ~~61~~ ~~62~~ ~~63~~ ~~64~~ ~~65~~ ~~66~~ ~~67~~ ~~68~~ ~~69~~ ~~70~~
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret


Plan 5. etg.
Sek. 76
Sek. 75
Sek. 74
Sek. 77
Sek. 78
Sek. 73
Sek. 71
Sek. 72
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 409 Bnr. 87
Seksjon nr.: 71-72-73-74-75-76-77-78
Felles
side 7
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Plan 6. etg.



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

side 8

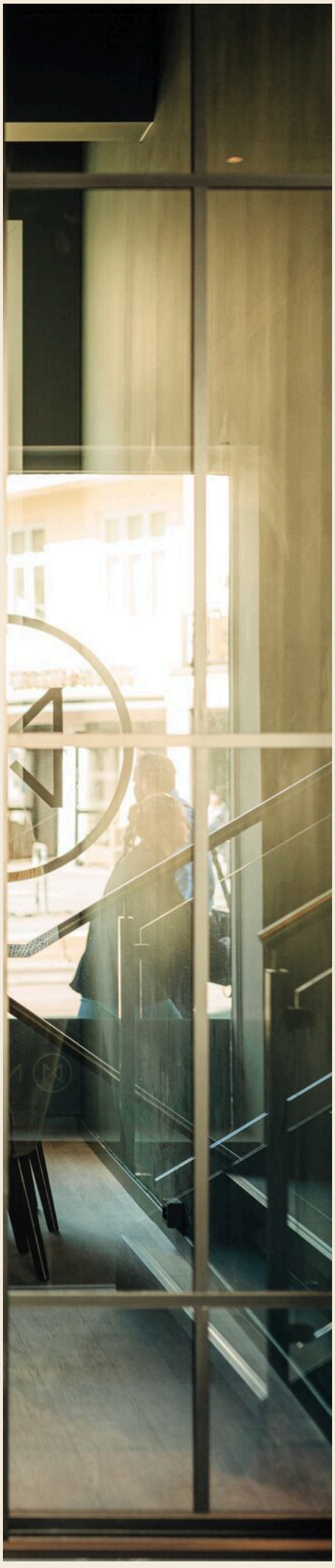
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Trondheim er en by i vekst med et boligmarked som stiller høye krav til den som skal representere deg. Vi kjenner byens nabolag godt, fra Midtbyen og Lademoen til Byåsen og Heimdal, og vi har meglere med et personlig engasjement som utgjør en forskjell. Hos oss jobber vi målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0134/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Bakklandet 56 7014 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 409, bnr 87, snr 69 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306