

Øvre Bakklandet 4B



Velkommen til

Øvre Bakklandet 4B



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

Bakklandet

Lekker 3-roms selveier med særdeles attraktiv beliggenhet. Fast parkering i p-garasje. Delikat kjøkken fra 2020.

Prisantydning	3 590 000,-
Fellesgjeld	28 676,-
Omkostninger	102 200,-
Totalpris	3 720 876,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 637,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1910

Megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Øvre Bakklandet 4B og en delikat selveier med svært attraktiv beliggenhet på Bakklandet.

Her får man en innflyttingsklar leilighet med pen standard og nærhet til det meste av fasiliteter Trondheim har å by på.

Kvaliteter:

- Lys og moderne 3-roms med pen standard og romslig planløsning
- Åpen stue/kjøkkensone med store vindusflater
- Delikat oppusset kjøkken med fra 2020 med TG1 fra takstmann
- Romslig bad på hele 5,6m²
- Herlig hovedsoverom på hele 11m² og godt med garderobeplass
- Lave månedlige felleskostnader inkl. TV/internett og fjernvarme
- Fast p-plass i kjeller medfølger leiligheten
- Særdeles etterspurt og sentral beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til NTNU, St.Olavs og sentrum
- Utmerket for førstegangskjøp og studenter

Vel møtt til en hyggelig visningsopplevelse!

Arealer og innhold

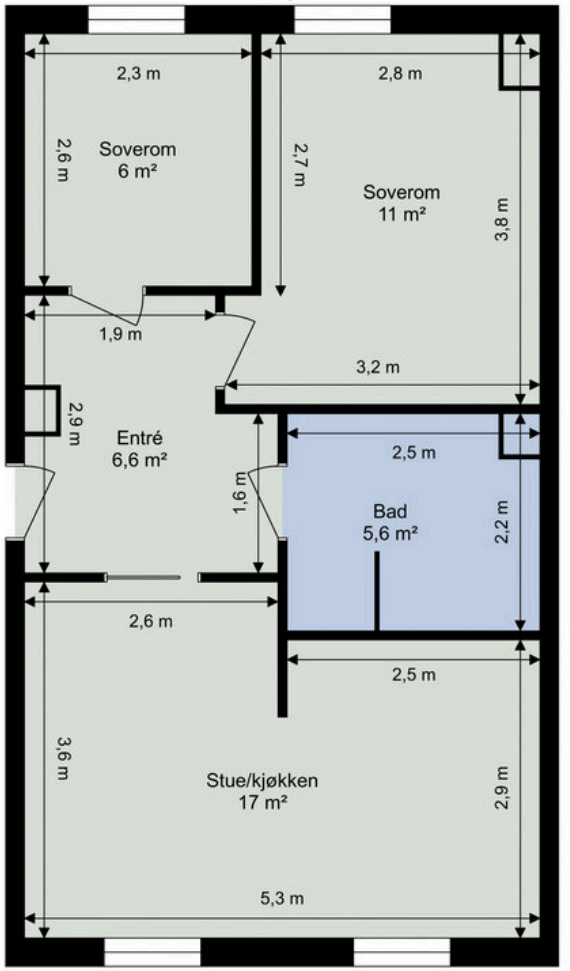
BRA-i:	49 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entre, 2 soverom, bad og kjøkken/stue.
Total BRA: 49 kvm.

Øvre Bakklandet 4 B

1. Etasje



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
































Stakeluke
77
78
O.B. nr 4
79
O.B. nr 4

Informasjon

Øvre Bakklandet 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0017/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Øvre Bakklandet 4B, 7016 TRONDHEIM
Gnr 407, bnr 373, snr 8 i Trondheim kommune

Selger
Mari Skrindo

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
28 676,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 618 676,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
90 450,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
91 800,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
102 200,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 710 476,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 720 876,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entre, 2 soverom, bad og kjøkken/stue.
Total BRA: 49 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder følgende: Entré, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.

Leiligheten disponerer egen reol i felles, avlåst bodareal.

Standard

Tilstandsgrader i takstrapport:
TG0: 1
TG1: 2
TG2: 5
TG3: 0
TG IU: 0

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:

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

VVS: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig
oppstå på eldre anlegg.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller.

Modernisering og påkostninger

- Kjøkken totalrenovert 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
-Trondheim vvs: Byttet toalett.
-Trondheim elektro as: Montert nye spotter over speil med dimmer til spottene og lampe i taket.
-Trondheim elektro as: fikset stikkontakten på bad, da denne var koblet til lysbryter fra tidligere.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble tatt opp lån i sameiet for å pusse opp fasade under min botid. Dette betales fortsatt ned i felleskostnader.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trondheim elektro as: byttet spotter og montert dimmer + satt inn ny jordfeilbryter. Proff elektro as: nye stikkontakter, ny krets til oppvaskmaskin, opplegg til komfyr.

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: Bjørnstu vvs as: montering av oppvaskmaskin. Flyttet avløpsrør da kjøkken ble oppgradert.

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.
Ja
Beskriv: Var maur ved dørstokk i gangen første året jeg bodde i leilighet (2020) har ikke sett noe siden.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leilighetsbygg på tre etasjer oppført i 1908 ombygd til leiligheter i 1990. Bygget er oppført i betong og utvendig fasader er pusset. Vinduer med trekarmer med tre og to-lags glass fra 1990. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer hvitevarer medfølger.

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.

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. Det kan også settes restriksjoner for perioden leiligheten leies ut, dette er regulert i sameiets vedtekter/husordensregler som ligger vedlagt i salgsoppgave.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Energikarakter: G. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med fjernvarme via radiatorer. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 970 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 637,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: drift, avdrag, renter, gangvask, forretningsfører, husforsikring, kabel-tv/internett, brensel a konto mm og fordeles slik:

- Felleskostnad renter 182,-
- Felleskostnad avdrag 529,-
- Felleskostnad driftsdel 1 223,-
- Målingsbaserte tjenester 50,-
- Tillegg Kabel-TV 574,-
- Brensel a konto 8, 710,-
- Kostnad målingsbasert avregning 32,-
- Gangvask 87,-
- Parkering 250,-

Kommunale avgifter

Kr 13 188,-pr. 2024

Kommunale avgifter var Kr. 1 099,- i desember 2024. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil og at beløpene vil avvike fra en termin til en annen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: Inkl. i felleskostnader.
- Alarm: Ikke tilknyttet alarm.
- Kabel-tv/internett: Inkl. i felleskostnader

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 750 485,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 001 940,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Fabrikken, orgnr. 946 629 243

Om sameiet

Sameiet Fabrikken består av 28 boligseksjoner, fellesarealer og felles bod. Sameiet har ikke vaktmester, enkle jobber utføres av beboerne/eierne selv. Det dreier seg om skifte av lyspærer, koste snø ev. blader av trapp ute, sjekke at brannvarsleren er intakt og at nøkkelen fortsatt ligger på toppen av varsleren. Styret varsles om skader/slitasje som oppstår osv. Styret har laget en oppstilling over oppgaver som skal gjøres og som er fordelt på den enkelte seksjon hver 6. uke i A, B, C og D-oppgangen og hver 4. uke i E-oppgangen. (Sak 26/2017 - styremøte).

Renhold av fellesareal i oppgang B utføres av innleid hjelp.

Info fra TOBB:
Januar 2021: Vedtak om låneopptak på kr 2.000.000,- med en nedbetalingstid over 8 år. Lånet skal finansiere resterende rehabilitering av gulhusets østvegg utvendig mot veien, og rehabilitering av rytterhusene.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 28 676,- pr. 18.02.2025

Fellesformue

Kr 23 073,- pr. 18.02.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2023: Kr. 329 520,-
Disponible midler per 31.12.2023: Kr. 824 454,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte ordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Se vedlagte ordensregler og vedtekter.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP615768

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 150 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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært etterspurt og sentrumsnær beliggenhet på Bakklandet / Nedre Singsaker.

Her bor man i rolige omgivelser i en lite trafikkert gate, men samtidig kun ca. 15 minutters gange til Trondheim sentrum og ca. 5 min til sjarmerende Bakklandet.

Dagligvarebutikk og restaurant/café ligger ca. 2 min gange fra leiligheten, ca. 3 min til NTNU Gløshaugen, ca. 3 min til Samfundet, ca. 4-5 min gange til St. Olavs Hospital og ca. 5 min til NTNU Handelshøyskolen i Trondheim (Tidligere TØH). Kollektivtilbud har man ved Studentersamfundet innen ca. 300m hvor det er hyppige avganger til sentrum, flybuss til Værnes og buss til NTNU Dragvoll.

Herfra kan man tilbakelegge en idyllisk spasertur langs elvepromenaden ved Nidelva, via Bakklandet og inn til sentrum og Solsiden. Høyskoleparken ca. 1 min unna med gode muligheter for avslapping og soling dagen igjennom. Det er også flere treningssentre i nærheten lett tilgjengelige med sykkel eller offentlig transport.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av blokk- og eldre trehusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 7 minutters gåavstand unna boligen ligger Studentersamfunnet, bussholdeplassen er et knutepunkt for busslinjene i Trondheim. Linje: 12, 71, 1, 2, 24, 10, 20 og 11 kjører innom med hyppige avganger i begge retninger.

Skoler og barnehager

- Singsaker barnehage (1-5 år) 1,1 km.
- Møllenberg barnehage (1-5 år) 1,1 km.
- Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 1,2 km.

- Singsaker skole (1-7 kl.) 1,1 km.
- Nidelven skole (1-10 kl.) 1,2 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,5 km.
- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 1,9 km.

- Bybroen videregående skole, 0,7 km.
- Thora Storm videregående skole, 0,9 km.
- Barneskolekrets: Singsaker.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ombygging av eiendommen datert 27.06.1991. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
"Røykvarslere må monteres i hver leilighet i tillegg til husbrannslange må det i hver oppgang monteres minimum et brannslukningsapparat."

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Takstmanns kommentar til planløsning:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/endringer er funnet:
Endringene er at stort soverom har blitt omgjort til 2 mindre soverom, dette har da også forandret på utformingen av entre/gang. Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslys ate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? Nei - Iflg. tilstandsrapport utført av takstmann datert. 04.03.2025.

Meglers kommentar til endringer i planløsning:
Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger innenfor hyblifiseringssone i kommuneplanens arealdel, som innebærer at økning i antall soverom kan være søknadspliktig. Vesentlig og/eller varig bruksendring kan være søknadspliktig iht. plan og bygningsloven/byggesaksforskriften. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuell konsekvenser knyttet til denne usikkerheten. Se vedlagte skriv i prospekt fra Trondheim Kommune for ytterligere info om hyblifiseringssonen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering for eiendommen "Øvre bakklandet / Vollafallet" med planid: 5001 r0269c. Regulert: 11.02.1997.

Relaterte planer:
"Område mellom Elgseter bru og Vollafallet", Planid: r20190005. Regulert 29.08.2019.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1992/308-1/107 07.01.1992 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rettighet til bruk av felles adkomstvei.Vedlikehold og snøbryting av veien fordeles mellom brukerne m.m.
Gjelder eiendommene 407/362, 407/374, 407/81 alle seksj.,

407/80, 407/373,407/82 og 407/84 (alle seksj.)

1992/3539-2/107 24.02.1992 ERKLÆRING/AVTALE
RETT OG PLIKT TIL MEDLEMSKAP I BOLIGSAMEIET FABRIKKEN SOM HAR EGNE VEDTEKTER.

1992/3547-1/107 24.02.1992 OBLIGASJON
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: BOLIGSAMEIET FABRIKKEN LØPENR: 1219313
Uomsettelig. Pr. etter Husbank.

1992/3539-1/107 24.02.1992 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 276/10000

2003/1297-1/107 21.01.2003 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 262/10000
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 25 og 26

2016/1104919-1/200 29.11.2016 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 259/9998

2018/129323-1/200 01.01.2018
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 407 BNR: 373 FNR: 0 SNR: 8

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.

Verneklasse/SEFRAK

I hht. kulturminnekartet er bygget regulert til klasse B: Høy antikvarisk verdi. Alle tiltak som går utover vanlig vedlikehold må godkjennes av myndighetene. Alle endringer krever dispensasjonsvedtak, og kan ikke påregnes.

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

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 overtakelsen.

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.

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. 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.

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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,94% av salgssum – estimert til kr. 34 686,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. interiørveiledning av stylist kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 970,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 121 446,- 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 4. mars 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Øvre Bakklandet 4B

Øvre Bakklandet 4B

Nabolaget Øvre Bakklandet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	16 min 1.2 km
Birralee International School ... 289 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	20 min 1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	26 min 1.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 0.7 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	11 min 0.9 km

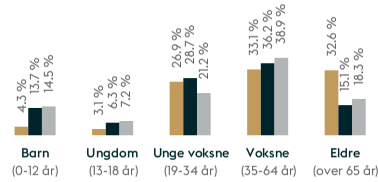
Offentlig transport

Studentersamfundet Totalt 31 ulike linjer	10 min 0.7 km
St. Olavs gate Linje 9	18 min 1.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	21 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	22 min 1.6 km
Trondheim Værnes	32 min

Barnehager

Singsaker barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min 1.1 km
Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	16 min 1.1 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 å... 50 barn	16 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Sykkel
- Egen bil

Sport

Duedalen ballplass	7 min
Gløshaugen idrettshall	10 min
High Energy Trondheim	11 min
3T-Midtbyen	14 min

«Polig; idyllisk beliggenhet; sentrumsnært; historisk»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Bakklandet 4 B

7016 TRONDHEIM

5001/407/8/373/0/0

Rapportdato

04.03.2025

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 25.02.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/8/373/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/8/373/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

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.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

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.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/8/373/0/0

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: Øvre Bakklandet 4 B , 7016, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/407/8/373/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1910

Tomt: 1 149.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Mari Skrindo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg på tre etasjer oppført i 1908 ombygd til leiligheter i 1990. Bygget er oppført i betong og utvendig fasader er pusset. Vinduer med trekarmer med tre og to-lags glass fra 1990. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

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

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken totalrenovert 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/8/373/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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.

1 Etasje			
Primærrom 49 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 49 m²	BTA 53 m²
Beskrivelse primærrom Entre, 2 soverom, bad og kjøkken/stue.		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 49 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre, 2 soverom, bad og kjøkken/stue.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 49 m²

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

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

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.

5 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

VVS: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

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?
28.02.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.
Endringene er at stort soverom har blitt omgjort til 2 mindre soverom, dette har da også forandret på utformingen av entre/gang.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 27.06.1991

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

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

3 Vinduer / dører TG 2

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 glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1990

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er sameiets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2007 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

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?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

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 registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

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.

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

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
Manglende drensåpning i dusjvegg for lekkasjevann. Plan og bygningsloven og standard forsikringsvilkår stiller krav til at et våtrom skal være tett, og at eventuelt lekkasjevann skal finne veien til sluk. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell lekkasje fra utstyr kan føre til skade på tilstøtende rom som for eksempel gang. Grunnet manglende drensåpning i dusjvegg vil en slik vannlekkasje trolig ikke ha dekning i en ordinær forsikring slik som dusjvegg er i dag. Det anbefales å etablere drensåpning for lekkasjevann i dusjvegg

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

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)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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.

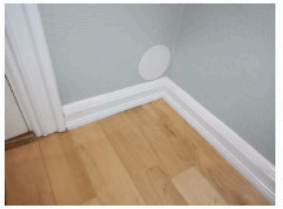
Totalvurdering av fuktsøk

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.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/37/3/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/37/3/0/0

6 Kjøkken — TG 1

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.

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

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.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

7 VVS — TG 2

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. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme koblet til radiator

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

8 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 entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

Bilde



ØVRE BAKKLANDET 4 B - 5001/407/6/373/0/0

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skrindo, Mari	9578-5997-4-4011487	2025-02-28 09:23:32

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
42-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Bakklandet 4B, 7016 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Mari Skrindo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. januar 2020

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
Polisenummer: SP615768 (gjennom sameiet)
Forsikret i: If skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Trondheim vvs: Byttet toalett. -Trondheim elektro as: Montert nye spotter over speil med dimmer til spottene og lampe i taket. -Trondheim elektro as: fikset stikkontakten på bad, da denne var koblet til lysbryter fra tidligere.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Dette er fra tidligere eier, usikker om jeg har tilgang til denne dokumentasjonen

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble tatt opp lån i sameiet for å pusse opp fasade under min botid. Dette betales fortsatt ned i felleskostnader.

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?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trondheim elektro as: byttet spotter og montert dimmer + satt inn ny jordfeilbryter
Proff elektro as: nye stikkontakter, ny krets til oppvaskmaskin, opplegg til komfyr.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Hva menes med kontrollert? Elektriker har utført alt av arbeidet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Men tror det skal være muligheter for å evt gjøre dette

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: Bjørnstu vvs as: montering av oppvaskmaskin. Flyttet avløpsrør da kjøkken ble oppgradert.

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

Eventuell kommentar: Usikker på dette. Kan evt forsøke å spørre sameiet om denne infoen er viktig.

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun maling og oppussing av kjøkken

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.

Ja

Beskriv: Var maur ved dørstokk i gangen første året jeg bodde i leilighet (2020) har ikke sett noe siden.

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

Nei

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?

Nei

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? Det ble gjort ved forrige salg. Skal også gjøre dette nå ved salg av leiligheten

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: 42-0017/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skrindo, Mari	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Skrindo, Mari

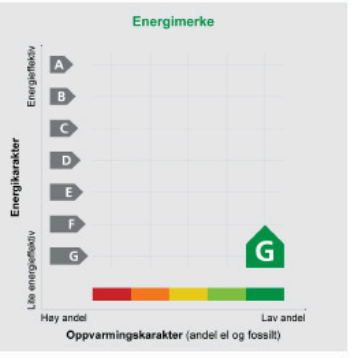
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Øvre Bakklandet 4 B
Postnr	7016
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	407
Bnr.	373
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	182212873
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1066706
Dato	23.10.2019



Innmeldt av	Bao-Mai Huynh

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 7 970 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 670 kWh elektrisitet	5 300 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1908
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Bakklandet 4 B
Postnr/Sted: 7016 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 23.10.2019 20:48:04
Energimerkenummer: A2019-1066706
Ansvarlig for energiattesten: Bao-Mai Huynh
Energimerking er utført av: Bao-Mai Huynh

Gnr: 407
Bnr: 373
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 182212873

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Vedtekter for Sameiet Fabrikken

(Org.nr. 988 442 828)

Vedtektene fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet i 1991, sist endret på ekstraordinært årsmøte 15.01.2024.

§ 1 FORMÅL

Sameiet Fabrikken er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Fabrikken består av 28 boligseksjoner, fellesarealer og felles bod på Øvre Bakklandet 4, gnr. 407, bnr. 373 i Trondheim kommune.

§ 3 EIERFORHOLD

§3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet, med de begrensninger som følger av § 3.3. Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer:

a) Staten,
b) Fylkeskommuner,
c) Kommuner,
d) Selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune,
e) Stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) Selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet og tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning krever enighet fra alle seksjonseierne, enten på årsmøtet eller ved skriftlig samtykke.

§ 5 ÅRSMØTE

§5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig omfattes også elektronisk kommunikasjon. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Regnskap for foregående kalenderår
2) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
3) Saker som styret forelegger.
4) Innkomne forslag.
5) Valg på
   a) leder
   b) styremedlemmer
   e) varamedlem
   d) revisor
   e) valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår muntlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene gjelder for to år av gangen, mens valgkomiteen velges for et år av gangen.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. En sameier kan være representert ved fullmektig.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven §§ 49 - 51 eller vedtektene.

§ 5.5 Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøte et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret skal føre protokoll fra

styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 6.4 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

§ 6.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.6 Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.7 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold .

§ 7 FELLESKOSTNADER

§ 7.1 Sameiets felleskostnader - alle driftsutgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet - skal dekkes av sameierne og fordeles iht. sameierbrøken med unntak av utgifter til kabel-tv/internett, parkering og gangvask som fordeles med likt beløp pr. seksjon (flatt). På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse utgifter.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 8.2 Styret setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.3 Boligen kan fritt utleies. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.4 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger, til eller fra vedkommende leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.5 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.6 Eierskifter og leieforhold skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering, dette gjelder også for kortidsutleie. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 8.7 Eiere av boligseksjoner i oppgang A har bruksrett til loftsareal i oppgang A. Eiere av boligseksjoner i oppgang B - E har bruksrett til felles bod mellom oppgang D/E.

§ 9 FORHOLDET TIL NABOEIENDOMMENE Ø. BAKKLANDET 2, 6, 8, 10 OG 12
Sameierne har rett til bruk av adkomst, parkeringsplasser og uteareal på eiendommen tilhørende Sameiet Nidelven Terrasse. Avtaler om felles adkomst, parkering og utearealer i henhold til tinglyst erklæring på naboeiendommene Øvre Bakklandet 2, 6, 8, 10, og 12 skal følges opp av styret. Arealene disponeres og vedlikeholdes av sameierne i fellesskap.

§ 10 VEDLIKEHOLD

§ 10.1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også evt. tilleggsdeler. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Innvendig vedlikehold /endringer av loftsareal i oppgang A er eierne av seksjonene 1-6 sitt ansvar. Tilsvarende har eierne av seksjonene 7-28 ansvar for bod mellom oppgang D og E.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og det offentliges godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende. Med utvendige arrangement forstås også her balkonger, takterrasser samt dører for adkomst til disse og takvindu.

§ 10.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

§ 10.3 Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

§ 10.4 Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§ 10.5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

§ 10.6 Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

§ 10.7 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 10.8 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

§ 10.9 Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

§ 10.10 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

§ 10.11 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 11 MISLIGHOLD

§ 11.1 Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 11.2 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

§ 11.3 Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. jfr. eierseksjonsloven § 39.

§12 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak må gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensregler

for bruk av garasjekjelleren i Nidelven Terrasse

Ordensreglene bygger i det vesentligste på avtale av 25.01.2002 mellom Sameiet Nidelven Terrasse, Sameiet Fabrikken (Øvre Bakklandet 4), Sameiet Øvre Bakklandet 8, Sameiet Øvre Bakklandet 10 og eiendommen Vollabakken 2.

1. Hver eierseksjon i ovennevnte sameier disponerer den nummererte parkeringsplassen i garasjekjelleren som er tildelt. Parkeringsplassen skal brukes til parkering av kjøretøy. I tillegg kan sykkel og bildekk oppbevares bak kjøretøyet, dog ikke slik at kjøretøyet parkeres så langt ut i kjørebanen at det er til ulempe ved passering.

2. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lager av brennbart materiale som møbler, pappesker, bensin, olje eller lignende. Sameier risikerer å bli holdt personlig ansvarlig for eventuelle skader som oppstår p. g. av lagring i strid med reglene.

3. Det er ikke tillatt å vaske biler i garasjen, da avløpet ikke har oljeavskiller.

4. Det er ikke tillatt med fast utleie ut parkeringsplassen til utenforstående. Fast fremleie er kun tillatt til andre sameiere i ovennevnte sameier. Dog kan plassen brukes til korttids gjesteparkering, maksimalt en uke. Leier av eierseksjon i et av sameiene har samme rettigheter som eier.

5. Gjesteparkeringsplassene innerst i garasjen er forbeholdt besøkende til sameiere i Nidelven Terrasse. Gjesteparkeringsplass kan ikke reserveres ved merking, stengsel eller lignende. Gjesteparkeringsplass kan benyttes maksimalt en uke.

6. Garasjeporten åpnes fra utsiden med elektronisk åpner (håndsender). Fra innsiden åpnes porten med håndsender eller ved å trekke i den oransje snora som henger ned fra taket. Døra ved porten åpnes med elektronisk brikke (tag). Ved feil på elektronisk åpner av garasjeport eller dør, tas kontakt med Eiendomsforvaltning AS, telefon 73520400.

7. Sameiere i Nidelven Terrasse kan åpne garasjeporten for gjester via tavla på venstre side av nedkjørselen.

8. Disse ordensreglene skal fremlegges ved eierskifte og fremleie i sameiene.

08.06.2009
Nidelven Terrasse
Styret.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fabrikken

Tid: Tirsdag 19.03.2024 - kl.18:00
Sted: Peppes Pizza Kjøpmannsgata

Det blir servering av pizza.

Skal du gi fullmakt, benytt vedlagt skjema.

Vel møtt!

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Styrets forslag til disponering av årets overskudd godkjennes.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetning godkjennes

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden settes til kr 35.000,-.

5. Saker fra styret

5.1 Dugnad 24.04.24 kl 17

Dugnad blir kl 17. Styret stiller med enkel servering av kaffe, kaker og brus. Vi rydder og ordner det som trengs rundt sameiet. Vel møtt!

5.2 Gjennomgang av budsjett for 2024

Se vedlagt.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Turid Thorvaldsen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Espen Viken

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Espen Viken

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Alternativ 1 - Hanna Kvalfoss
Vi innstiller på Hanna Kvalfoss. Dette pga at hun bor her og har bodd her lenge, vi ønsker student inn i styre og hun bor i annen oppgang enn andre styremedlemmer.

Alternativ 2 - Beate Haugberg

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Helge Halvorsen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Snorre Sund

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Snorre Sund
Nora Sæterøy

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Andreas Aasheim
Turid Thorvaldsen
Henrik Schmidt-Didlaukies

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

26.02.2024
Sameiet Fabrikken
styret

Sameiet Fabrikken - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		822 048	798 420	504 265	539 564
Felleskostnader kapitaldel		0	0	317 837	329 327
Tillegg elektroniske fellesavtaler		161 952	148 512	161 900	175 728
Andre tillegg	1	41 736	41 736	50 592	33 792
Andre driftsinntekter	2	137 615	134 400	134 400	134 400
Sum driftsinntekter		**1 163 351**	**1 123 068**	**1 168 994**	**1 212 811**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-74 054	-71 313	-73 880	-76 740
Honorar administrative tjenester		-966	0	-4 000	0
Eksterne honorar	5	-8 363	-7 500	-7 100	-8 800
Kontingent/felleskostnader	6	-134 400	-134 400	-134 400	-134 400
Drifts- og serviceavtaler	7	-29 124	-90 175	-24 000	-31 200
Vaktmestertjenester		-38 658	0	-25 000	-25 600
Renholdstjenester		-52 969	0	-33 000	-54 100
Løpende vedlikehold	8	-68 570	-77 247	-50 000	-100 000
Periodisk vedlikehold		0	-11 908	-150 000	-98 000
Elektroniske fellesavtaler		-165 289	-152 516	-161 900	-175 728
Forsikring		-113 028	-105 833	-116 400	-123 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 590	0	0	-4 000
Energi, felles		-9 236	-9 436	-13 000	-10 300
Andre driftsutgifter	9	-20 794	-5 949	-9 000	-14 500
Sum driftskostnader		**-758 976**	**-706 211**	**-841 615**	**-896 503**
DRIFTSRESULTAT		**404 375**	**416 857**	**327 379**	**316 308**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 130	11 268	10 500	15 100
Finanskostnader		-102 984	-79 685	-97 954	-102 607
Netto finansposter		**-74 854**	**-68 417**	**-87 454**	**-87 507**
Resultat før skattekostnad		**329 520**	**348 440**	**239 925**	**228 801**
Ordinært resultat etter skatt		329 520	348 440	239 925	228 801
ÅRSRESULTAT	10, 13	**329 520**	**348 440**	**239 925**	**228 801**
Disponering av totalresultat:		329 520	348 440	239 925	228 801
Reduksjon av udekket tap		329 520	348 440	0	0

Sameiet Fabrikken - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 297	9 599
Forskutterte kostnader MBU	11	144 381	148 019
Periodiserte kostnader	11	165 081	152 417
Opptjente renter	11	27 503	11 137
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	829 328	744 667
Sum omløpsmidler		**1 169 591**	**1 065 840**
SUM EIENDELER		**1 169 591**	**1 065 840**

Sameiet Fabrikken - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-559 403	-888 924
Sum egenkapital		**-559 403**	**-888 924**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	50 000	50 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**50 000**	**50 000**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	15	1 333 857	1 553 901
Sum langsiktig gjeld		**1 333 857**	**1 553 901**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 055	132 311
Forskudd kunder		4 730	4 106
Forskutterte inntekter MBU		151 127	155 100
Påløpte kostnader		57 226	59 346
Sum kortsiktig gjeld		**345 137**	**350 863**
Sum gjeld		**1 728 994**	**1 954 764**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 169 591**	**1 065 840**

Sted:_____, dato:_____

Turid Thorvaldsen Leder	Espen Viken Styremedlem	Andreas Asheim Styremedlem

Org.nr: 988 442 828 - 643

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet et satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	24 936	24 936
Andre tillegg	16 800	16 800
Sum andre tillegg	**41 736**	**41 736**

Andre tillegg gjelder tillegget for målingsbaserte tjenester.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	134 400	134 400
Kompensasjon/erstatning	3 215	0
Sum andre inntekter	**137 615**	**134 400**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	**4 935**	**4 935**

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**35 000**	**35 000**

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Sum eksterne honorarer	**8 363**	**7 500**

Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Org.nr: 988 442 828 - 643

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	134 400	134 400
Sum felleskostnad velforening/sameie	**134 400**	**134 400**

Sameiet betaler felleskostnader til Nidelven Terrasse Sameie for tjenester som garasjeplasser og driftsutgifter/vedlikehold vedrørende fellesanlegg

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om målingsbasert avregning	0	311
Andre administrasjonsavtaler	0	3 419
Avtale om sommervedlikehold	0	23 103
Avtale om renholdstjenester	0	36 030
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 975	6 454
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	9 718	6 543
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	14 430	14 316
Sum drifts- og serviceavtaler	**29 124**	**90 175**

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 429	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 591	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 482	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 352	0
Reparasjon og vedlikehold annet	717	0
Sum vedlikehold	**68 570**	**77 247**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 724	80
Kontorrekvisita, trykksaker	1 895	320
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 850
Generalforsamling/årsmøte	7 425	0
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	695	734
Andre gebyrer	1 302	1 425
Tilskudd bomiljø	4 301	253
Servering dugnad	0	288
Andre kostnader	957	-1
Sum andre driftsutgifter	**20 794**	**5 949**

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning fra Klare Finans.

Sameiet Fabrikken - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**714 977**	**591 361**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	329 520	348 440
Avdrag lån	-220 044	-224 823
Årets endring i disponible midler	**109 476**	**123 617**
Disponible midler i periodens slutt	**824 454**	**714 977**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-50 000**	**-50 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-50 000**	**-50 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**774 454**	**664 977**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	829 324	744 663
Sum bankinnskudd	**829 328**	**744 667**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-888 924**	**-1 237 363**
Annen egenkapital 01.01	-888 924	-1 237 363
Årets resultat	329 520	348 440
Annen egenkapital 31.12	**-559 403**	**-888 924**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-559 403**	**-888 924**

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	50 000	50 000
Sum avsetninger	**50 000**	**50 000**

Org.nr: 988 442 828 - 643

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**90517299722**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.75 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 553 901
Avdrag i perioden:	220 044
Lånesaldo 31.12:	**1 333 857**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517299722	1	64 038	64 038
	1	58 701	58 701
	1	57 501	57 501
	2	56 433	112 866
	1	54 165	54 165
	1	54 032	54 032
	1	53 098	53 098
	1	52 965	52 965
	1	52 831	52 831
	1	52 431	52 431
	1	50 830	50 830
	1	48 562	48 562
	2	47 495	94 990
	1	46 561	46 561
	1	44 160	44 160
	1	43 759	43 759
	1	43 626	43 626
	1	41 491	41 491
	1	41 224	41 224
	2	40 557	81 114
	1	40 291	40 291
	1	38 690	38 690
	1	38 156	38 156
	1	34 554	34 554
	1	33 220	33 220

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fabrikken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fabrikken

Styreleder	Turid Thorvaldsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Espen Viken (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Andreas Asheim (sign.)	22.02.2024

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fabrikken

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fabrikken.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: ØNM8N-IE2BK-GTQOL-QNFFP-7PFMI-SO2ZM

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ØNM8N-IE2BK-GTQOL-QNFFP-7PFMI-SO2ZM

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."

John Christian Løvaas
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-25 06:03:47 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ONM6N-IEBIK-GTQOL-QNFFP-7PFMI-SO2ZM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 for Sameiet Fabrikken

Denne årsmelding er en omtale av virksomheten Sameiet Fabrikken for 2023. Det bemerkes at denne årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Turid Thorvaldsen
Styremedlem, Andreas Asheim
Styremedlem, Espen Viken
Varamedlem, Helge Halvorsen

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet 48 saker. Det som har opptatt styret i denne perioden har vært alminnelig styrearbeid og en økende bekymring for hyblifisering og utleie.

Det er avholdt 1 ekstraordinært årsmøte. Saker på ekstraordinært årsmøte; 1. Energikartlegging orientering og drøfting. 2. Sameiets boforhold. Orientering fra styret om eiers og leietakers ansvar i forbindelse med utleie i sameiet. 3. Endring av vedtektenes paragraf 5,4. 4. Begrensning av eiers rett til utleie paragraf 8,3.

Salg og endring av eierforhold
Det er registrert 5 overdragelser i 2023.

Prosjekt, vedlikehold og rehabilitering
Rehabilitering av fasaden er fullført i året 2022. Det som gjenstår er alle inngangsdørene i fasaden og dør inn til teknisk. Disse må tas på sikt og senest når lånet som ble opptatt i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden er nedbetalt i 2028.

Garasje/kostnader uteområdene.
Nidelven Terrasse drifter garasjen og fellesområdene. Regnskapet for 2022 foreligger, men er ikke godkjent av oss. Kostnadene for garasjen er beregnet til kr 250 og for fellesområdene til kr 150 pr. seksjon pr. mnd. I henhold til avtale om parkering og fellesarealer punkt 9.4 skal N.T. gjennomføre avregning av parkeringskontoen hvert 10. år. Ved avregning skal det foretas tilbakebetaling av overskytende beløp på kr 500 000, som til enhver tid skal stå som en buffer. Der er nok opparbeidet en buffer, foreløpig litt uklart hvor stor den er.

Trondheim kommune skal rehabilitere Vollabakken. I denne forbindelse gjør de midlertidige beslag av parkeringsplassene våre og vil bruke gata inn hit. Vi får åpent for å gå og ferdes med rullestol og barnevogn osv. Inn og utkjøring fra garasje. Arbeidet starter ved Lillegårdsbakken i august og regner med å være her i november/desember 2024.

Styret i Sameiet Fabrikken

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.01.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fabrikken

Tid: Mandag 15.01.2024 - kl. 17:30
Sted: TOBB sine lokaler i Krambugata 7

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Saker fra styret/eierne

2.1 Søknad om utbygging av takterrasse

Se sak 2 i vedlegg Saksfremlegg fra styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet har ved avstemming, _____ mot _____ stemmer, vedtatt å godkjenne søknaden om bygging av takterrasse i tilknytning til seksjon 17 i sameiet.

Tillatelsen blir gitt på følgende vilkår og forbehold:

- Seksjon 17 er ansvarlig for alle kostnader som påløper som følge av tiltaket (som byggekostnader, byggesøknad, dokumentavgift, evt. reseksjonering, off. gebyrer mv.) og alt fremtidig vedlikehold.
- Seksjon 17 er forpliktet til å godta vedtektsendringer som gjelder fremtidig vedlikehold
- Seksjon 17 må før tiltaket igangsettes innhente en sakkyndig vurdering som vurderer tiltaket og som oppstiller risikofaktorer ved tiltaket og om bygging anbefales eller frarådes
- Seksjon 17 er ansvarlig for å innhente godkjenning av offentlige planmyndigheter og Byantikvaren
- Seksjon 17 gis bruksrett til arealet i vedtektene, evt. foretar en reseksjonering
- Tiltaket må utføres av fagkyndige

Tiltaket innebærer endring av bebyggelsen og beslutningen må tas av årsmøtet med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49, annet ledd bokstav a.

2.2 Vedtektsendringer

Se sak 3 i vedlegg Saksfremlegg fra styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av vedtektene §§ 8.3 og 8.6 i tråd med styrets forslag.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

08.01.2024
Sameiet Fabrikken
Styret

SAKSFREMLEGG EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Sak: vedtak årsmøte, Sameiet Fabrikken

Sak 2 – søknad om utbygging av takterrasse

Styret i Sameiet Fabrikken har mottatt søknad fra Korsan/Skaje som eier seksjon 17 (heretter «seksjon 17») i Sameiet Fabrikken om utbygging av takterrasse.

Seksjon 17 har søkt om bygging av en takterrasse i tilknytning til sin leilighet. Den planlagte terrassen vil bygge ca. 2 meter ut fra veggen på rytterhuset, i flukt med eksisterende terrasse til naboseksjonen. Terrassen vil få en bredde på ca. 3 m, avgrenset av yttervegg rytterhus mot sør. Terrassen vil bli bygd i forlengelsen av gulvet i rytterhuset. Byggingen forutsetter innsetting av skyvedører ut mot terrassen. Styret viser i hovedsak til søknaden fra seksjon 17 som er vedlagt innkallingen om videre informasjon om tiltaket.

Vedlegg 1: Søknad fra seksjon 17

Sameiets bygg, Øvre Bakklandet 4 C, har verneklasse B, og har høy antikvarisk verdi. I henhold til kommunedelens arealdel og plan- og bygningsloven skal bygninger som har denne klassen bevares, og takform, vinduer og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens og anleggets karakter. En bygging av takterrasse vil endre byggets takutforming og fasade. Søknad om tiltak som berører eksteriøret skal forlegges byantikvaren.

Seksjon 17 gis bruksrett til arealet i vedtektene, evt. foretar en reseksjonering der arealet gjøres om fra sameiets fellesareal til tilleggsdel knyttet til seksjon 17. Bruksrett til arealet kan etter eierseksjonsloven kun være midlertidig og ikke gis for mer enn 30 år.
Endring av vedtekter

Styret foreslår at vedlikeholdsplikten til terrassen, inkludert skyvedører, vedtektsfestes. Dette innebærer at sameiets vedtekter § 10.1 og 10.2 endres noe og presiseres. Dette vil styret komme tilbake til, dersom utbyggingen blir godtatt av årsmøtet.

Styret har foreslått hvilke forutsetninger som skal settes for tiltaket, men ønsker å åpne for diskusjoner rundt andre evt. vilkår som skal settes, for eksempel om det skal ytes et vederlag til sameiet for erverv av eksklusiv bruksrett til arealet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet har ved avstemming, ____ mot _____ stemmer, vedtatt å godkjenne søknaden om bygging av takterrasse i tilknytning til seksjon 17 i sameiet. Tillatelsen blir gitt på følgende vilkår og forbehold:

- Seksjon 17 er ansvarlig for alle kostnader som påløper som følge av tiltaket (som byggekostnader, byggesøknad, dokumentavgift, evt. reseksjonering, off. gebyrer mv.) og alt fremtidig vedlikehold.
- Seksjon 17 er forpliktet til å godta vedtektsendringer som gjelder fremtidig vedlikehold
- Seksjon 17 må før tiltaket igangsettes innhente en sakkyndig vurdering som vurderer tiltaket og som oppstiller risikofaktorer ved tiltaket og om bygging anbefales eller frarådes

- Seksjon 17 er ansvarlig for å innhente godkjenning av offentlige planmyndigheter og Byantikvaren
- Seksjon 17 gis bruksrett til arealet i vedtektene, evt. foretar en reseksjonering
- Tiltaket må utføres av fagkyndige

Tiltaket innebærer endring av bebyggelsen og beslutningen må tas av årsmøtet med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. eierseksjonsloven § 49, annet ledd bokstav a.

Sak 3 – vedtektsendringer

Det er kommet inn forslag om endringer i vedtektene som gjelder å innskrenke adgangen til kortidsutleie til 60 døgn per år. Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd begrenser adgangen til kortidsutleie til 90 døgn i året. Dette kan fravikes i vedtektene.

Styret ønsker også å presisere at varsel om utleie også skal gjelde for kortidsutleie, og foreslår en endring av vedtektens § 8.6.

Forslag til endringer: (endringer er understrekt)

§ 8.3 Boligen kan fritt utleies. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.6 Eierskifter og leieforhold skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering, dette gjelder også for kortidsutleie. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av vedtektene §§ 8.3 og 8.6 i tråd med styrets forslag

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet.

Søknad om takterrasse Øvre Bakklandet 4C, H0302

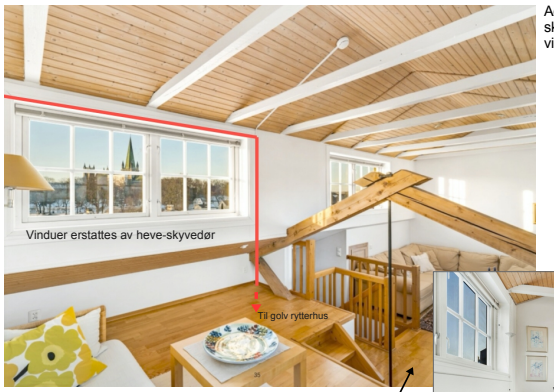


Den planlagte terrassen vil bygge ca 2 meter ut fra veggen på rytterhuset, i flukt med eksisterende terrasse i 4C, H0301.

Terrassen vil få en bredde på ca 3 m, avgrenset av yttervegg rytterhus mot sør.

Terrassen vil bli bygd i forlengelsen av golvet i rytterhuset.

Søknad om takterrasse Øvre Bakklandet 4C, H0302



Adkomst til terrassen blir via ny heve-skyvedør som erstatter eksisterende vindu i rytterhuset.



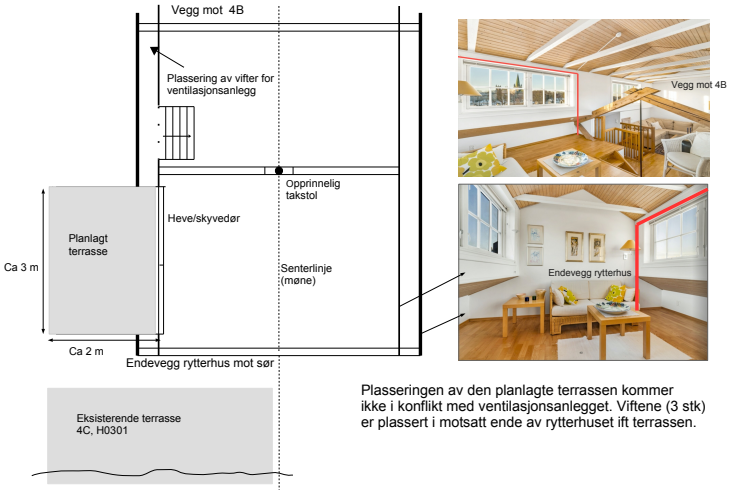
Typisk heve-skyvedør



Terrassen avgrenses av veggen på rytterhuset mot sør, og av opprinnelig takstol ved trappeoppgang mot nord.

Terrassen bygges i forlengelsen av golvet i rytterhuset.

Søknad om takterrasse Øvre Bakklandet 4C, H0302



Plasseringen av den planlagte terrassen kommer ikke i konflikt med ventilasjonsanlegget. Viftene (3 stk) er plassert i motsatt ende av rytterhuset ift terrassen.

Søknad om takterrasse Øvre Bakklandet 4C, H0302

Det blir ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner.

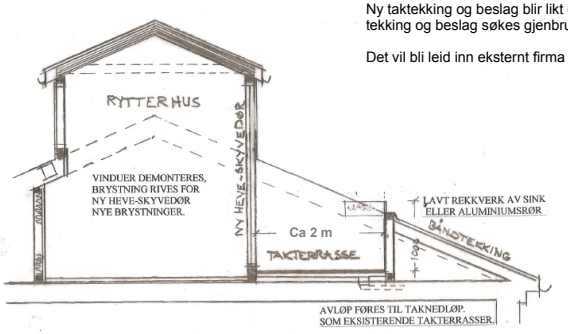
Tømmer i eksisterende brysting bygges om for å sette inn ny heve-skyvedør.

Vannavrenning fra terrassen gjøres likt som på eksisterende takterrasser (avløpet knyttes til eksisterende takavløp).

Ny taktekking og beslag blir likt eksisterende. Eksisterende tekking og beslag søkes gjenbrukt der det er mulig.

Det vil bli leid inn eksternt firma for å gjøre jobben.

Snitt sett mot sør



Ordensregler

for bruk av garasjekjelleren i Nidelven Terrasse

(Vedtatt på årsmøte 24.4.2014. Alle endringer er med uthevet skrift)

Ordensreglene bygger i det vesentligste på avtale av 25.01.2002 mellom sameiet Nidelven Terrasse(NT), sameiet Fabrikken (Øvre Bakklandet 4), sameiet Øvre Bakklandet 8, sameiet Øvre Bakklandet 10 og eiendommen Vollabakken 2.

1. Hver eierseksjon i ovennevnte sameier tildeles en nummerert parkeringsplass i garasjekjelleren. Parkeringsplassen skal brukes til parkering av kjøretøy. I tillegg kan sykkel og bildekk oppbevares bak kjøretøyet, dog ikke slik at kjøretøyet parkeres så langt ut i kjørebanen at det er til ulempe ved passering.
   Registreringsnummer meldes til styret NT. Ev. bytte mellom sameiere av parkeringsplasser må meldes og godkjennes av styret i NT. Styret i NT fører register over bruk av alle parkeringsplassene. Nabosameiene fører eget register over sine tildelte parkeringsplasser. Alle kjøretøy skal ha gyldig forsikring som dekker eventuelle skader på eiendom og eiendeler.

2. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lager av brennbart materiale som møbler, pappesker, bensin, olje eller lignende. Sameier risikerer å bli holdt personlig ansvarlig for eventuelle skader som oppstår p. g. av lagring i strid med reglene.
   Styret NT kan kreve at sameiere fjerner slikt materiale fra parkeringsplassene. Hvis ikke dette utføres innen gitt tidsfrist, så kan materialet fjernes for sameiers regning. Røyking i garasjen er ikke tillatt.

3. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vasking av biler i garasjen.

4. **Styret kan pålegge sameiere å flytte kjøretøy i forbindelse med renhold eller andre vedlikeholdsoppgaver i garasjen. Sameiere som ikke flytter sine kjøretøy i slike tilfeller, må regne med å dekke ekstrakostnadene dette medfører.**
   Sameiere er ansvarlig for informasjon til leietakere.

5. Det er ikke tillatt med fast utleie av parkeringsplassen til utenforstående. Fast fremleie er kun tillatt til andre sameiere i ovennevnte sameier. Dog kan plassen brukes til korttids gjesteparkering. Leier av eierseksjon i et av sameiene har samme rettigheter som eier.
   Fast framleie av parkeringsplasser skal meldes styret i NT (Navn, seksjon og reg.nr). Pris på framleie avtales mellom utleier/leier. Det anbefales å bruke gjeldende garasjeleiepris som basis ved framleie

6. Gjesteparkeringsplassene innerst i garasjen er forbeholdt besøkende til sameiere i NT. Gjesteparkeringsplass kan ikke reserveres ved merking, stengsel eller lignende. Gjesteparkeringsplass kan benyttes maksimalt en uke.
   Gjesteplassene for NT utendørs skal først og fremst kunne brukes av hjemmesykepleien samt til kortvarige besøk i NT.

7. Garasjeporten åpnes fra utsiden med elektronisk portåpner. Fra innsiden åpnes porten med garasjeportåpner eller ved å trekke i den oransje snora som henger ned fra taket. Døra ved porten åpnes med nøkkeltag. Ved feil på elektronisk garasjeportåpner eller nøkkeltag, tar en kontakt med styret i NT. Tap av nøkkeltag og garasjeportåpner meldes styret i NT umiddelbart.

8. Sameiere i NT kan åpne garasjeporten for gjester via porttelefon på venstre side av nedkjørselen.

9. **Sameiere som ønsker å lade El-bil i garasjen plikter å melde fra om dette til styret i NT. Det opprettes en leieavtale med aktuelle sameiere for en periode på maksimalt ett år omgangen. Strømleie og vilkår for bruk av felles strømanlegg fastsettes av styret.**

10. **Sykler kan oppbevares på egen parkeringsplass(se også punkt 1) Ved innkjøringsporten og innerst i garasjen er det satt opp sykkelstativer til bruk for seksjonseiere i NT. Syklene må merkes med seksjonsnummer og navn/ initialer. Umerkete sykler vil bli fjernet.**

11. **Ved innkjøringsporten er det satt opp et oppslagsskap. Dette skal normalt benyttes til alle oppslag i garasjen. Seksjonseiere tar kontakt med styret i NT hvis en ønsker å sette opp oppslag. Oppslag (også reklame) ut over dette i garasjen og på biler tillates ikke.**

12. **Det er montert utstyr for kameraovervåkning (ITV) i garasjeanlegget. Utstyret er montert og skal brukes i samsvar med Datatilsynets regler.**

13. Disse ordensreglene skal fremlegges ved eierskifte og fremleie i sameiene. **Ved å kvittere for mottak av nøkkel, nøkkeltag og garasjeportåpner signeres det samtidig på at disse ordensregler er akseptert.**

Trondheim 5 mai 2014

pva Styret i Sameiet Nidelven Terrasse

Informasjon til megler ved salg

TOBB sine priser fra 1.1.2025:

Eierskiftegebyr		
Borettslag	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Sameie	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Boligaksjelag	Kr. 6570,-*	Kr. 6385,-
Velforening	Kr. 1240,-	Kr. 1200,-
Parkeringsplass (selges separat)	Kr. 1240,-	Kr. 1200,-
Panteattest	Kr. 329,-*	Kr. 319,-
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3285,-*	Kr. 3193,-
Aksjebevis	Kr. 250,-	Kr. 250,-
Transport av adkomstdokumenter	Kr. 1744,-	Kr. 1688,-
Forkjøpsrett		
Forhåndsvarsle forkjøpsrett	Kr. 8213,-*	Kr. 7981,-*
Kreve forkjøpsrett	Kr. 8213,-*	Kr. 7981,-*

*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1314,- som foreslått i statsbudsjettet.

Bestilling fra meglersystem
Når dere bestiller meglerpakker via deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut e-postvarsel til bestiller/megler når det kommer oppdatert informasjon på saken.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt
Eierskiftemelding/salgsmelding må sendes fra meglersystemet til TOBB snarest mulig etter at boligen er solgt. Dette er nødvendig for at vi skal få korrekt status på saken. I tillegg skal det i en del saker avklares forkjøpsrett og godkjennes ny eier av boligselskapet. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Frist for godkjennelse er som regel 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.
Ta kontakt på epost bodok@tobb.no ved spørsmål. Gjerne henvis til hvilken leilighet og boligselskap det gjelder, eller eventuelt prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

Hvis budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel),
Dersom budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt, må vi varsles om dette. I slike tilfeller har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – og ikke anskaffet i ettertid.

Frister for avklaring av forkjøpsrett etter forhåndsvarsel
Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Dersom TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling av forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager - (jf. borettslagsloven § 4-15).

Visning
Informer selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.
Hvis en bolig er solgt uten visning, må vi ha beskjed om det, samt informasjon om visningstidspunkt. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på å avklare saken.

Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder
Dersom boligen ikke blir solgt innen 3 måneder, må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du sende e-post til bodok@tobb.no.

Felleskostnader
Etter overtakelse må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dersom boligselskapet har fellesmåling på strøm, varme eller oppvarming av vann, så må målerstand oversendes ved forespørsel om restanse. Dette kan ikke gjøres direkte fra meglersystemet.
Fellesutgiftene avregnes per 1. i måneden. Ved overtakelse på annen dato enn den 1., må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt.

Tinglysing og pant
Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Det er ingen tinglysing i kartverket på slike saker.

Priser og fakturering
Faktura for forhåndsvarsel sendes når forkjøpsretten avklares. Resterende gebyr sendes senest etter vi har fått beskjed om at boligen er overtatt av ny eier.
Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Det faktureres kun ett gebyr knyttet til forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

09.01.2025
Boligbyggelaget TOBB

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Voltermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/00153/90
Sak nr.: B 0073/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Hartmann Eiendom A/S
Kjøpmannsgt 50

7010 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 27.06.91

BYGGESTED : ØVRE BAKKLANDET 4 G.nr. 00407 B.nr. 0080

BYGGHERRE : Hartmann Eiendom A/S

ARBEIDETS ART : BOLIG/OMBYG/REP

BYGGETS ART : NYBYGG/FABRIKKBYGN.

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

Arbeidet er besiktiget. 27.06.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Rekvarskere må monteres : hver leilighet. I tillegg til
hus bannslange må det i hver oppgang monteres minimum
ett brannslokningsapparat (6kgs , i 3 etasje)

BYGGESAKSKONTORET

Per Ragnv. Hove.....
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 271/11

Siv.ing Martin Stensaker AS
Billingstadsletta 30

N-1396 BILLINGSTAD

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	07/20658 oppgis ved alle henvendelser		20.01.2011

Øvre Bakklandet 4 B, ferdigattest for innredning av loft

Byggested: **Øvre Bakklandet 4 B** Gnr./Bnr.: **407/373/12**
Bygningsnummer: **182212873**
Ansvarlig søker: **Siv.ing Martin Stensaker AS**
Tiltakshaver: **Mari Takle Stensaker**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligbygg**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 10.01.11.

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 RAM 2326/08 og FBR IGT 3198/08.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/20658	20.01.2011

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

Lisbeth Glørstad Aspås	Toril Nordal
bygningssjef	saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Mari Takle Stensaker, Øvre Bakklandet 4 B, 7013 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/20658	20.01.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: MB 0216/03
GODKJENNING

Jørgen Laukholm
Øvre Bakklandet 4E
N-7013TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	03/01088/621 oppgis ved alle henv.		12.02.2003

ØVRE BAKKLANDET 4, GNR/BNR 407/373
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDE FOR INNREDNING AV LOFTSTUE

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 13.01.2003. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder innredning av loftstue.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til tiltaket.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 269C, stadfestet 11.02.1997. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn tre måneder.

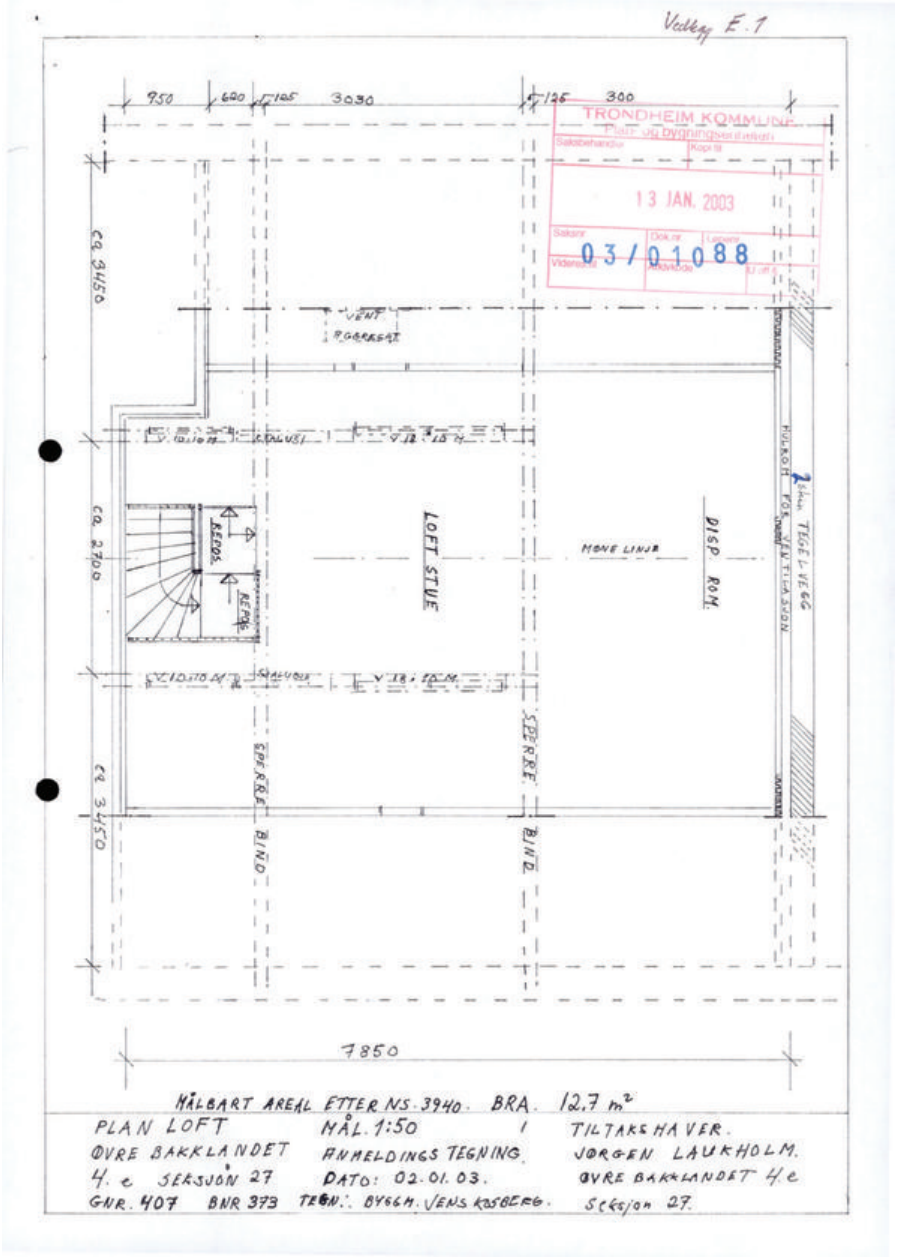
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

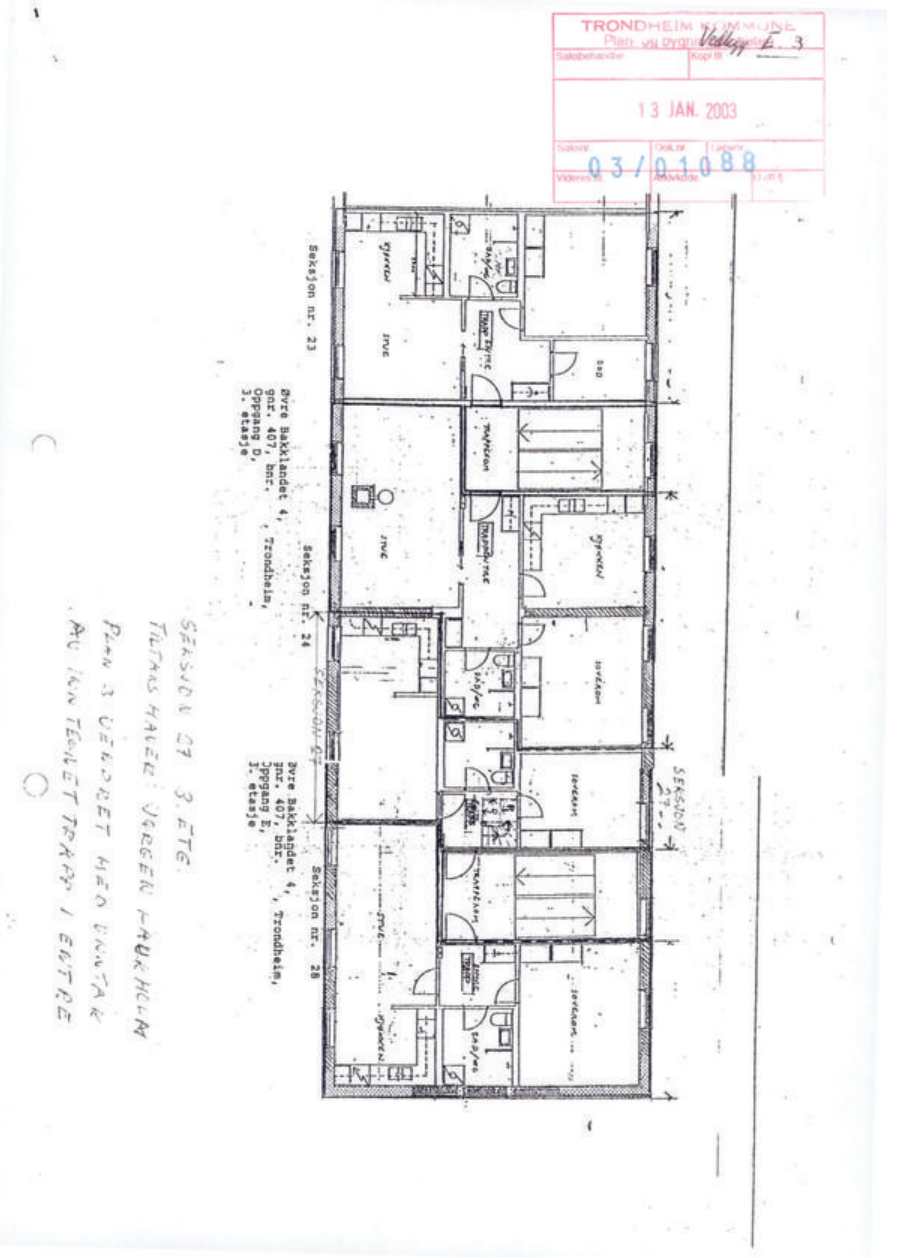
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

for Dagfinn M. Berg
saksbehandler

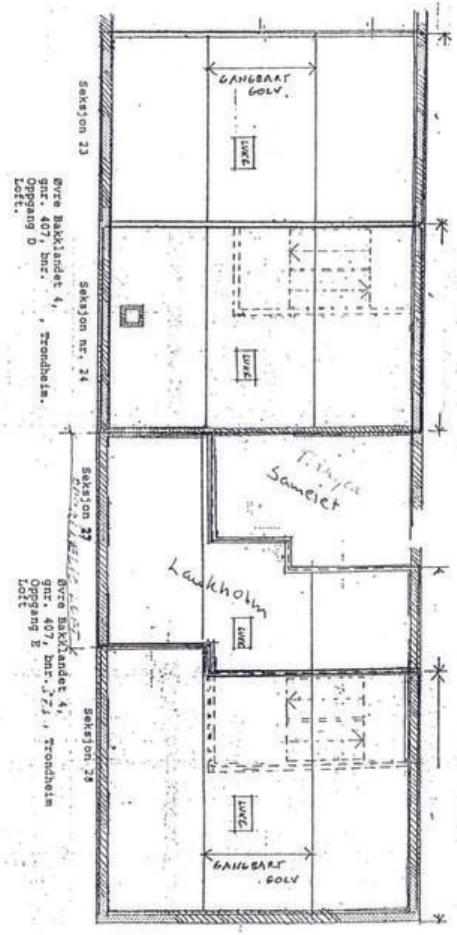
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak


Vedlegg E.1
950
620
125
3030
125
300
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
13 JAN. 2003
Saksnr.
Dok.nr.
Løpenr.
03/01088
Vedlegg nr.
Arkivkode
Lnr.
Ekspedert
Ej utl.
VENT
RØRREST
LOFT STUE
MØNE LINJE
DISP. ROM
TEGL VEGG
PEIS
SPERRE
BIND
REPOS
REPOS
ca. 3450
ca. 2700
ca. 3450
7850
MÅLBART AREAL ETTER NS. 3940. BRA. 12,7 m²
PLAN LOFT
ØVRE BAKKLANDET
4. e SEKSJON 27
GNR. 407 BNR 373
MÅL. 1:50
ANMELDINGS TEGNING
DATO: 02.01.03.
TEGN.: BYGGM. VENS KOSBERG.
TILTAKSHAVER.
JØRGEN LAUKHOLM.
ØVRE BAKKLANDET 4/e
Seksjon 27.


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
13 JAN. 2003
Saksnr.
Dok.nr.
Løpenr.
03/01088
Vedlegg nr.
Arkivkode
Lnr.
Ekspedert
Vedlegg E. 3
Seksjon nr. 23
Øvre Bakklandet 4, gnr. 407, bnr. Oppgang D, 3. etasje
Seksjon nr. 24
Øvre Bakklandet 4, Trondheim,
Seksjon nr. 28
Øvre Bakklandet 4, gnr. 407, bnr. Oppgang E, 3. etasje
SEKSJON 27
SEKSJON 27 3. ETG.
TILTAKS HAVER: JØRGEN LAUKHOLM
PLAN 3 UTBRUDT MED UNNTAK
AV INN TEGNET TRAPP I ENTRE

Vedlegg E.4.

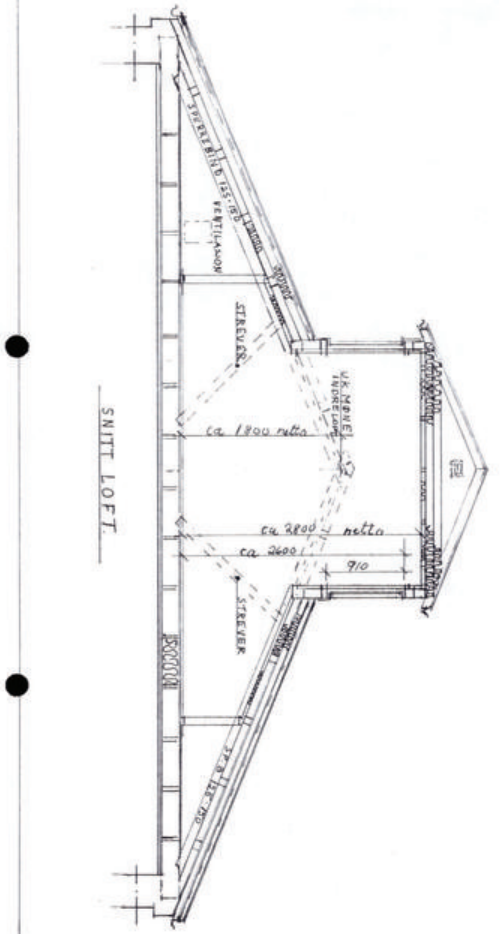
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggingsenheten
Saksbehandler | Kopi til
13 JAN. 2003
Saksnr 03/01088 | Løpenr.
Videres til | Arkivkode | U.off.§



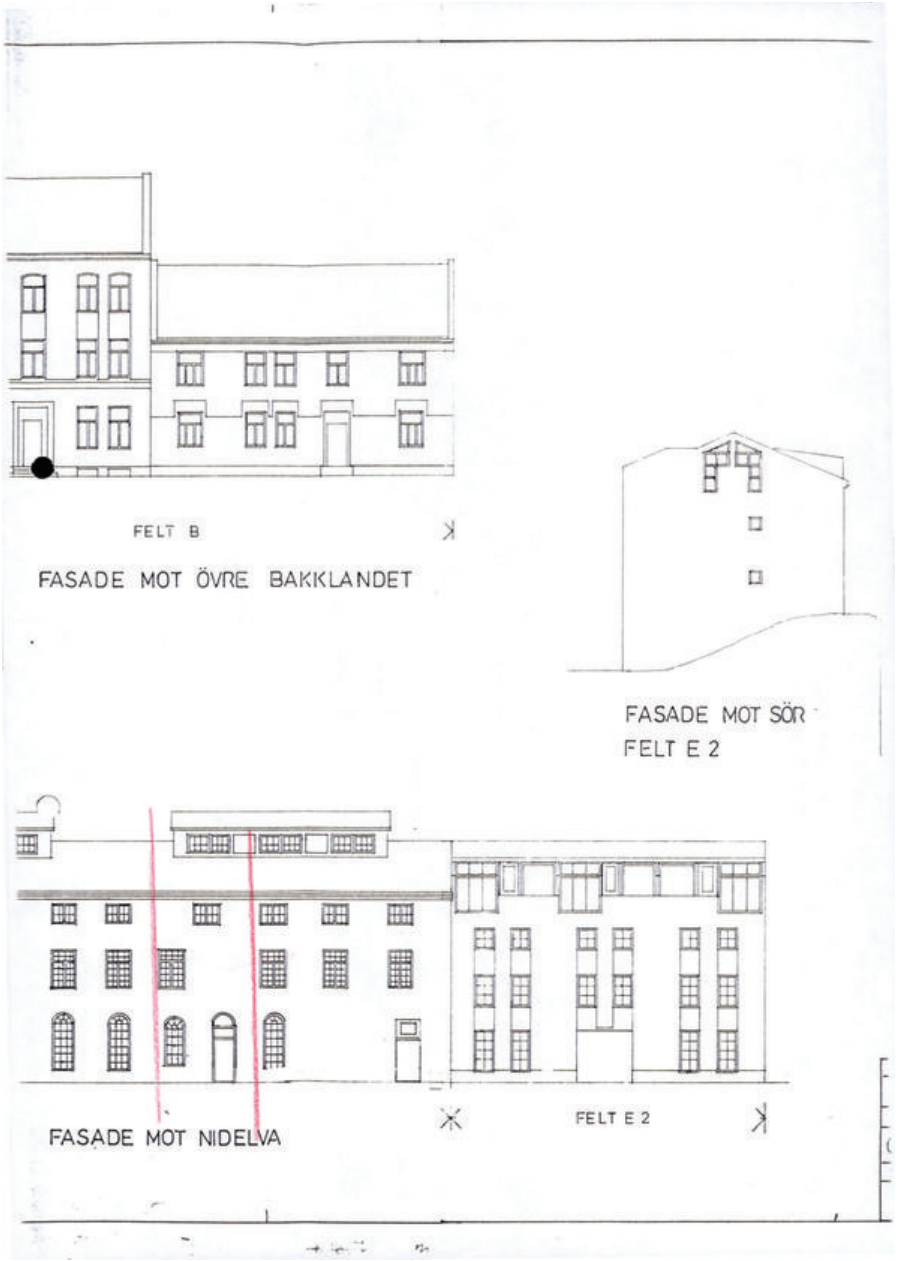
SEKSJON 27 I 4. ETG. I LOFT.
TILTAKSHAVER: JØRGEN LAUK HOLM
TILTAKET BESTÅR AV AT DET TILKOMMER
SEKSJONEN DEN AV DENNE TILHØRENDE
SANITÆR ER OVER TATT AV
TILTAKSHAVER.

Vedlegg E.2

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggingsenheten
Saksbehandler | Kopi til
13 JAN. 2003
03/01088
Videres til | Arkivkode | U.off.§



SNITT LOFT.	MÅL 1:50	TILTAKS HAVER.
ØVRE BAKKLANDET	ANMELDINGS TEGN.	JØRGEN LAUK HOLM.
H.c SEKSJON 27	DATO. 02.01.03	ØVRE BAKKLANDET 4.c
GNR. 407 BNR. 373	TEGN. BYGGM JENS ROSBERG.	


FELT B
FASADE MOT ÖVRE BAKKLANDET
FASADE MOT SÖR
FELT E 2
FELT E 2
FASADE MOT NIDELVA

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Nora Sæterøy
Øvre Bakklandet 4E
7013 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/70153/1990 oppgis ved alle henvendelser	02.06.1994

SØKNAD OM FORNYING AV BYGGETILLATELSE ØVRE BAKKLANDET 4 TIL HARTMAN EIENDOM A/S I 1990 MED ENDRINGER/TILLEGG
Øvre Bakklandet 4

Vi viser til Deres brev datert 13.04.94 med forespørsel om endel bygningsmessige endringer og montering av balkong. Som bakgunn for fremlagte løsninger er det vist til befaring med Byantikvaren.

Byggesakskontoret vil gi følgende kommentarer:

Hemsen er tidligere godkjent som del av boligarealet, og trapp kan oppføres som vist på endret planløsning.

Utskifting av vinduene i takrytteren må skje etter Byantikvarens anvisninger.

Montering av peisovn må diskuteres nærmere med Byantikvaren i forhold til at piper vil bli nye elementer i takflaten.

På tidligere godkjente tegninger er det vist opphengte balkonger i 2. og 3. etasje. Byggesakskontoret finner at montering av balkong kan gjennomføres i tråd med dette. Lengden av balkongen må dekke alle de gjenmurte vindusåpningene slik at den blir symmetrisk på gavlveggen. Utformingen må være i samsvar med Byantikvarens uttalelse. Tegninger må forelegges Byantikvaren og sendes inn til Byggesakskontoret.

Det forutsettes at alle arbeider utføres etter gjeldene byggeforskrifter.

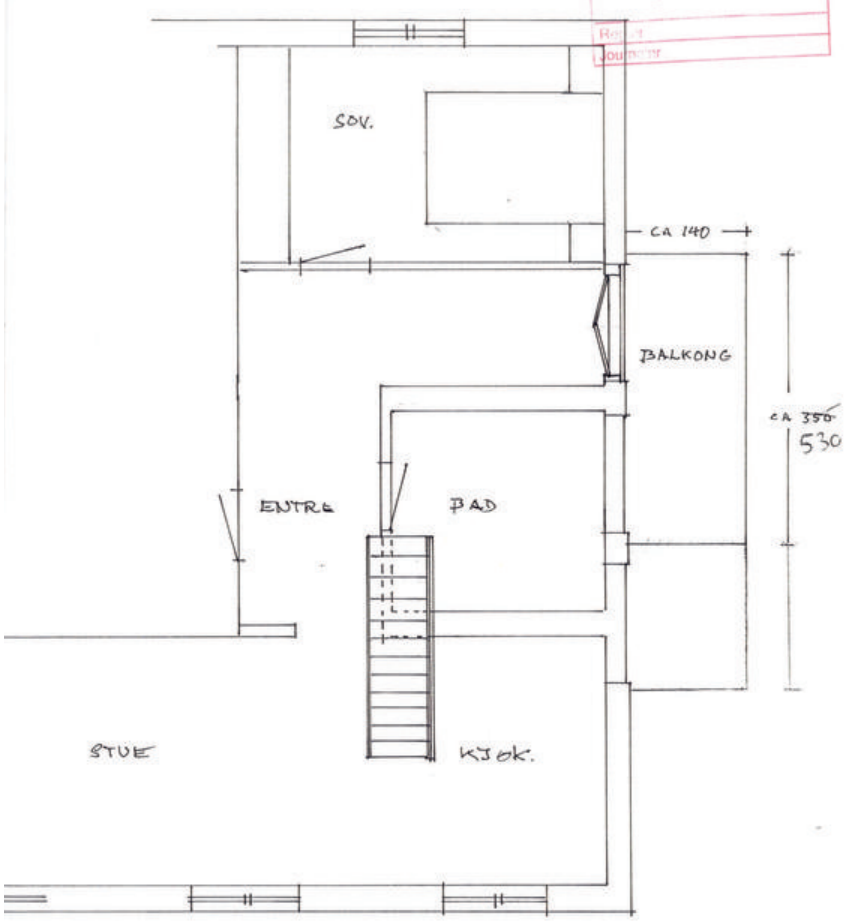
Med hilsen
Frøydis Esmann

Kopi:
Byantikvaren

Postadresse: Postboks 2913, Tempe, 7002 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

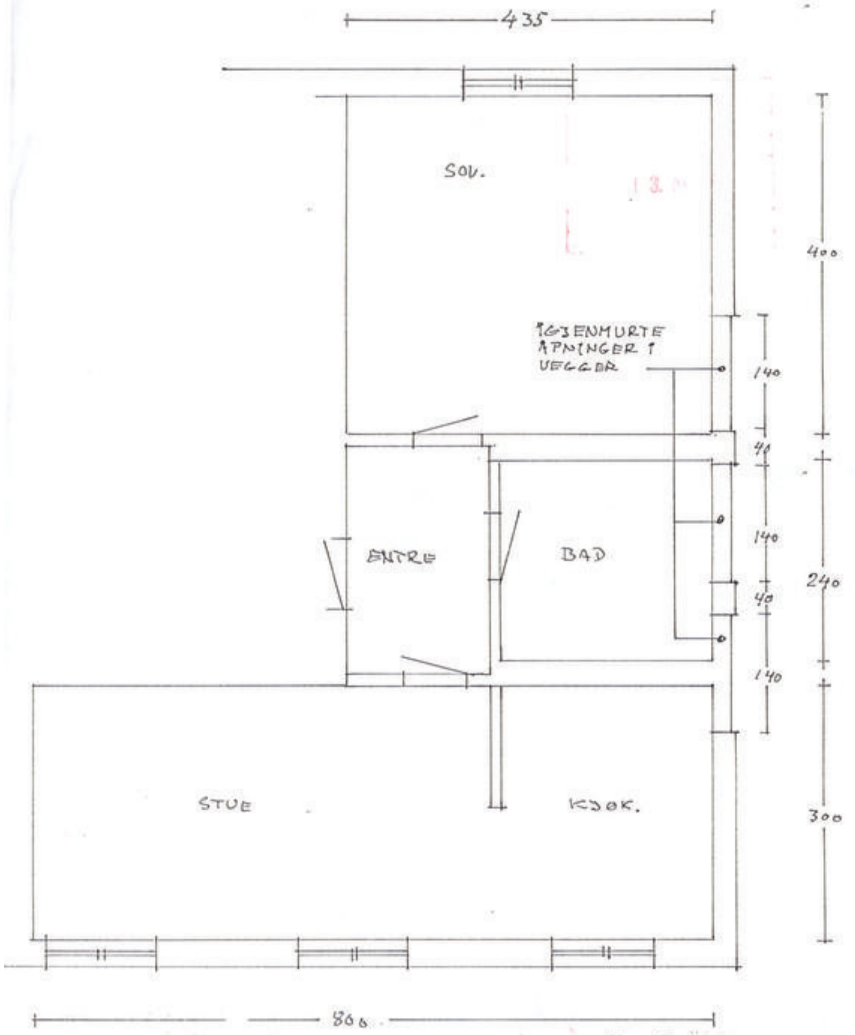
119732/94

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Sekst 300
08 FEB 1995



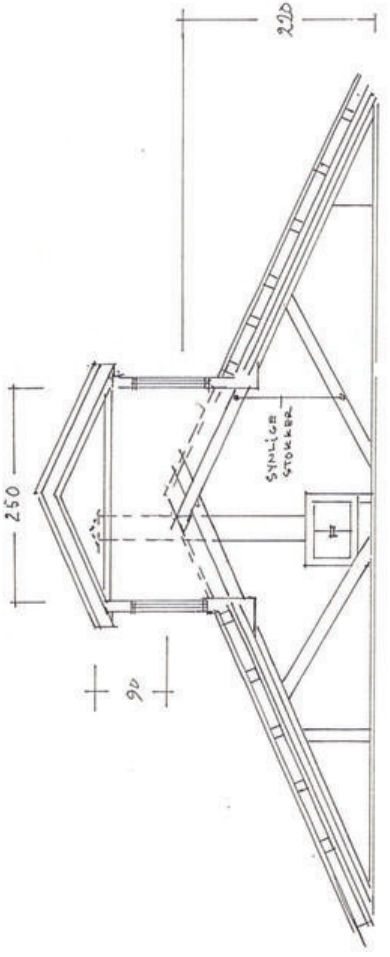
AV 3.ETG ETTER FORANDRING. MÅL 1:50

Vedlegg 4



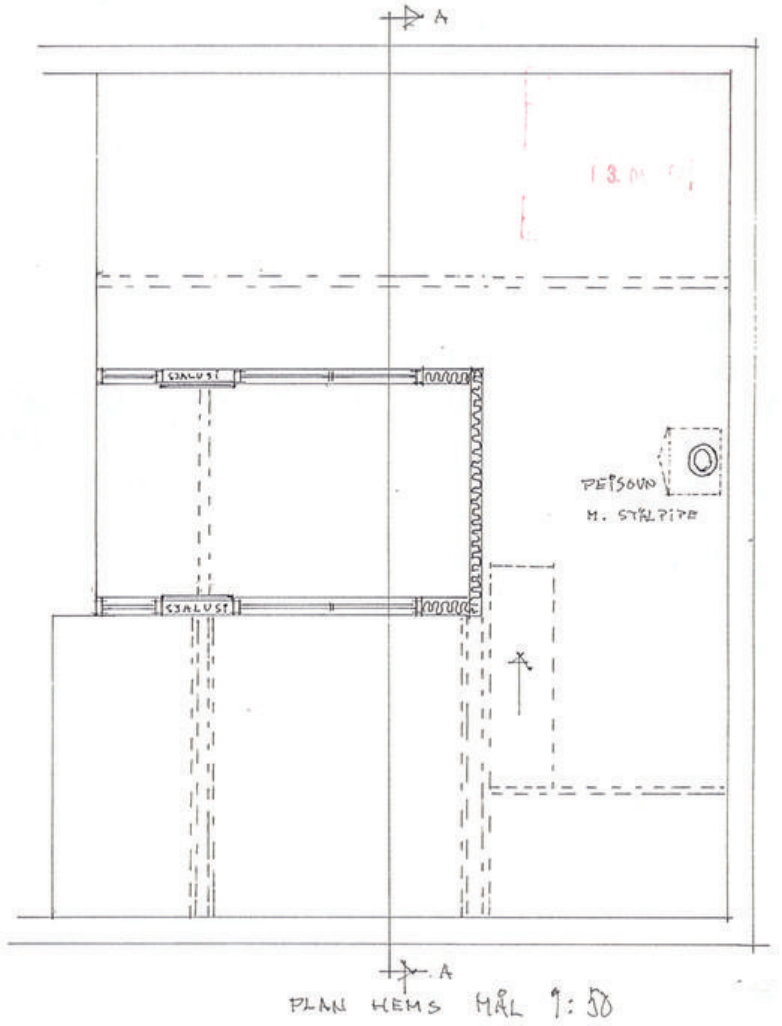
PLAN 3. ETG. FOR FORANDRING MÅL 1:50

Vedlegg 3



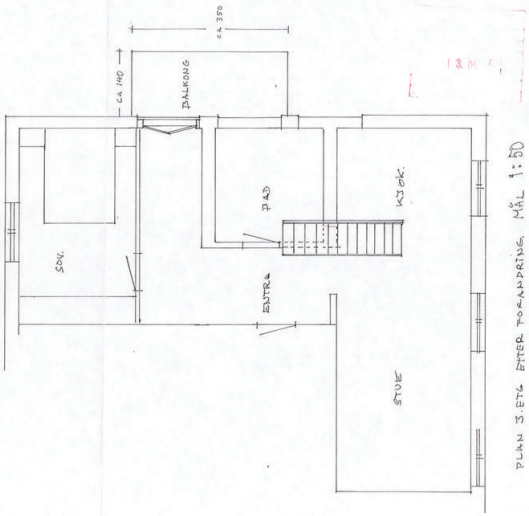
SNITT HEMS A-A MÅL 1:50

Vedlegg 1



PLAN HEMS MÅL 1:50

Vedlegg 2



PLAN 3. ETG. ENER TOMANNSBOLIG MÅL 1:50

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 4700/12

Siemens AS
Bratsbergvegen 5

N-7493 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	12/49163 oppgis ved alle henvendelser		23.10.2012

Øvre Bakklandet 4, igangsettingstillatelse for tiltak for brannvarslingsanlegg

Byggested: **Øvre Bakklandet 4** Gnr./Bnr.: **407/373**
Ansvarlig søker: **Siemens AS**
Tiltakshaver: **Sameiet Fabrikken**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 09.10.2012.

Dokumenter mottatt byggesakskontoret 09.10.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder brannvarslingsanlegg.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus
Ikke aktuelt for denne søknaden.

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Tiltaket
Byggesakskontoret forutsetter at det sendes in "som bygget" tegninger ved anmodning om ferdigattest.

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Siemens AS med organisasjonsnummer **915826946** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen **brannalarmanlegg**, tiltaksklasse 3

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Carleif Elektro AS med organisasjonsnummer **943001375** for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen **brannalarmanlegg**, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Fabrikken, Krambugata 1, Tobb Forvaltning, 7005 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/49163	23.10.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

VS: Søknad om installasjon av brannvarslingsanlegg Øvre Bakklande 4

Postmottak Byggesak

Sendt: 10. oktober 2012 13:30
Til: Postmottak Trondheim-Byarkiv
Vedlegg: Gjennomføringsplan.pdf (982 kB) ; Søknad om ansvarsrett pro .pdf (1 MB) ; Søknad om tillatelse til t~1.pdf (1 MB) ; Trondheim kommune ang.pdf (31 kB) ; Søknad om ansvarsrett UTF.pdf (170 kB)

Fra: Postmottak Tk
Sendt: 10. oktober 2012 09:10
Til: Postmottak Byggesak
Kopi: 'tor.ulvan@siemens.com'
Emne: VS: Søknad om installasjon av brannvarslingsanlegg Øvre Bakklande 4

Fra: Ulvan, Tor [mailto:tor.ulvan@siemens.com]
Sendt: 9. oktober 2012 15:42
Til: Postmottak Tk
Emne: Søknad om installasjon av brannvarslingsanlegg Øvre Bakklande 4

Hei
Vedlagt relevante skjemaer og forside/redegjørelse.

Eventuelle spørsmål eller godkjenninger ønskes sendt til min e.postadresse.

Med vennlig hilsen / Kind regards

Tor Ulvan(TOUL)
Prosjektleder
Fire Safety
Siemens AS
Divisjon Building Technologies
Mob +47 907 54 815
tor.ulvan@siemens.com

Postadresse: 7493 Trondheim

SIEMENS Building Technologies

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7013Trondheim

Navn: Tor Ulvan
Avdeling: Avdelingskontor
Telefon: 73 95 98 16
Telefaks: 73 95 98 04

E-Mail: tor.ulvan@siemens.com

Deres dato:
Vår referanse: TOUL
Dato: 9. oktober 2012

SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR INSTALLASJON AV BRANNVARSLINGSANLEGG I ØVRE BAKKLANDET 4

Vi har fått i oppdrag fra Sameiet Fabrikken å installere brannvarslingsanlegg Øvre Bakklandet 4 i fellesareal og leiligheter og vedlagt følger relevante søknadspapirer for de to ovennevnte tiltak.

Redegjørelse:
Anlegget er prosjektert etter befaring, samt besøk i 4 ulike leiligheter. Vi har fått tilsendt fasadetegninger med seksjonsinndeling og oversikt over antall soverom. Videre har vi fått tilsendt grunnplan av 1. etasje. Anlegget er prosjektert med dekning og funksjonalitet i henhold til ny teknisk forskrift (TEK 10). Det monteres minimum en røkdetektor med summer pr. etasje pr. boenhet. Utløst brannalarm skal gi minimum 60 dBA ved hodepute på soverom og i alle oppholdsrom i hver leilighet. Dersom dette ikke er mulig blir det montert flere detektorer med summer innen samme boenhet. I fellesområder er det prosjektert med et heldekkende anlegg.

Vi har per i dag ikke tilgang på tegninger for 2. til 4.etasje. Før søknad om ferdigattest oversendes vil det derfor bli fremskaffet /produsert tegninger med inntegnet detektorer, manuelle meldere osv før oversendelse til dere.

Vi benytter tiltaksklasse 2 for dette anlegget.

Ved eventuelle spørsmål vennligst ta kontakt.
Vedlegg:

1. Søknad om tilatelse til tiltak
2. Søknad om ansvarsrett PRO/KPR (Siemens).
3. Søknad om ansvarsrett UTF/KUT (Carleif Elektro AS))
4. Kopi av sentral godkjenning (Siemens AS)
5. Kopi Av sentral godkjenning (Carleif Elektro AS)
6. Gjennomføringsplan

Med vennlig hilsen
Siemens AS Divisjon Building Technologies

Tor Ulvan
Prosjektleder

Siemens AS
Divisjon Building Technologies

Postadresse
N-7493 Trondheim
Norge

Kontoradresse
Brattsbergvei 5 /Bygg 6.
N-7037 TRONDHEIM
Norge

Telefon: 73 95 98 30
Telefaks: 73 95 98 04
www.siemens.no/sbt
NO915 826 946 MVA

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2002/97

Sameiet Fabrikken v/Jan Dahlsveen
Øvre Bakklandet 4
7013 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/13591/1997 oppgis ved alle henvendelser	04.12.97

ØVRE BAKKLANDET 4A-B-C-D-E, BYGGESØKNAD FOR BALKONGER

Byggested: ØVRE BAKKLANDET 4A-B-C-D-E G.nr.: 407/373
Byggherre: Sameiet Fabrikken v/Jan Dahlsveen
Anmelder: Siv. ark. Geir Dahlsveen

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 03.07.97. Tegninger stemplet mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen. Byggesakskontoret beklager lang saksbehandlingstid.

Søknaden gjelder oppføring av tilsammen fem balkonger i Øvre Bakklandet 4A-E, hvorav en på sørgavlen og fire på bygningens vestfasade. Balkongene er ifølge beskrivelsen tenkt utført med hovedbæring i stål, sekundærbæring i trykkimpregnert virke. Rekkverkene er tenkt utført i stål, og alt synlig stål samt balkongens underside er tenkt malt i svart.

Balkongen på sørgavlen er vist med målene 1,6m i dybde og 3,8m i bredde og balkongene på vestfasaden er vist med en dybde på 1,2m og en bredde på 2,0m. Balkongen til leilighet 4C er vist med en bredde på 2,4m, dette for ikke å komme i konflikt med vindu i etasjen under. Videre står det i beskrivelsen at eksisterende vinduer er tenkt erstattet med tofløyede balkongdører i tre, med sprosseinndeling som skal harmonere med de øvrige vinduer.

Det foreligger et brev fra styret i Sameiet Fabrikken stemplet mottatt 03.07.97. Styret godkjenner den omsøkte endringen på visse vilkår, som ikke er relevante for behandlingen av søknaden. (Brevet følger som saksvedlegg)

Planstatus
Eiendommen inngår i reguleringsplan R 269C: "Reguleringsplan for A/S Trondhjems Jernindustri's eiendom. Øvre Bakklandet/ Vollafallet," vedtatt 11.07.97 i Dr. 192/97.

Bygningen inngår som felt A1 i planen, regulert til spesialområde verneverdig bebyggelse, og omsøkte prosjekt er forelagt Byantikvaren til uttalelse.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

Uttalelsen er stemplet mottatt 13.08.97 og følger som saksvedlegg. Byantikvaren sier i sin uttalelse at:

"Planene viser en løsning for balkonger som i hovedsak er i godt samsvar med hva som ble drøftet og oppnådd enighet om i befaring. Som en ikke helt uvesentlig detalj skal dog påpekes at balkongene på vestfasaden i likhet med de to på sydgavlen sålangt teknisk mulig bør forutsettes opphengt ved hjelp av strekkstag istf. de viste konsoller. Alt stål i forbindelse med balkongene må forutsettes malt sort eller helt mørk grå."

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret slutter seg til Byantikvarens uttalelse i denne saken, og finner å kunne godkjenne balkonger oppført som omsøkt på de vilkår som fremkommer av Byantikvarens uttalelse.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.
Balkongene tillates oppført på de vilkår som Byantikvaren stiller i sin uttalelse stemplet mottatt 13.08.97.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Forutsetninger og vilkår i Byantikvarens uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C2 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C3 Materialer, detaljering og farge skal harmonere med bestående bygg.

C4 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
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
Seksjon for plan- og byggesaker

Liv Svare
seksjonsleder

Ingvild Kjær
saksbehandler

Kopi til:
-Styret i Sameiet Fabrikken v/ N.Sæterøy, Øvre Bakklandet 4E, 7013 Trondheim

Vedlegg:
-Kopi av uttalelse fra Byantikvaren, stemplet mottatt 13.08.97
-Kopi av brev fra styret i Sameiet Fabrikken, stemplet mottatt 03.07.97
%%%:::...

116908/97

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
STATENS HUS, 7005 TRONDHEIM
SENTRALBORD: 73 94 90 11
BESØKSADRESSE: KLÆBUVEIEN 194

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Trond Hansen	**73 94 92 80**	**16.11.98**	**1998/06985-423.11**
Juridisk avdeling		Deres dato	Deres ref.
		11.08.98	**BU/300/13591/1997**

Trondheim kommune
Avdeling byutvikling
Byggesakskontoret
7005 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
20 NOV 1998
Fagnr.: 119367/98
Journalnr.: 97/13591

Stadfestelse av bygningssjefens vedtak i sak DB 2002/97 - byggetillatelse for balkonger Øvre Bakklandet 4 A-B-C og D.

Det vises til oversendelse mottatt 11.08.98.

Den 04.12.97 i sak DB 2002/1997 godkjente bygningssjefen søknad om etablering av totalt 5 balkonger på ovennevnte eiendom. (1 på sørgavlen og 4 på bygningens vestfasade, alle med dybde 1,2 m). Da bygningen er regulert til spesialområde er søknaden forelagt byantikvaren og i tråd med byantikvarens uttalelse ble det stilt vilkår for utforming av balkongene.

Det forelå brev fra styret for Sameiet Fabrikken. I brevet ble det stilt visse vilkår som var byggesaken uvedkommende og det ble presisert at godkjenningen ikke erstattet nabovarsel til direkte berørte sameiere. Mens bygningen eies av sameiet eies de ulike seksjonene av seksjonseierne.

Nabovarsel til beboerne i 1. etasje ble først sendt i brev av 27.05.98.

Vedtaket ble i brev av 01.03.98 og 01.06.98 påklaget av 4 seksjonseiere i 1. etasje. Bygging av balkonger på vestsiden av bygningen vil redusere lyset i leilighetene i 1. etasje. Dette i tillegg til det lystapet som byggingen av Nidelven Terasse medførte. Avstanden til Nidelven Terrasse er 10 meter og balkongene som kommer rett over stuevinduene i 1. etasje vil stikke 1,20 meter ut. Balkongene vil dessuten redusere verdiene av Deres leiligheter.

Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker behandlet klagen i møte den 21.07.98 sak FBR 98/0131 og opprettholdt bygningssjefens vedtak DB 2002/97. Det vises til at leilighetene 1.etasje vil tilfredsstille kravet i de tekniske byggeforskriftene om at oppholdsrom skal ha «tilfredsstillende tilgang på dagslys». Fordelen for beboerne i 2. etasje som får en viss mulighet til å være ute og samtidig ha direkte kontakt med boligens rom må gå foran de relativt små ulempene som oppstår for beboerne i 1. etasje.

Plansituasjonen
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 269C, egengodkjent 11.07.97. Bygningen inngår i felt A1 i planen og er regulert til spesialområde verneverdig bebyggelse. Det fremgår av de generelle bestemmelsene for dette feltet at bebyggelsen skal bevares, at den kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret bevares, eller istandsettes i samsvar med opprinnelig utførelse.

Videre følger det av bestemmelsenes pkt. 4.2 at:

> «Eldste bygning, Øvre Bakklandet 4, skal bevares mest mulig når det gjelder bygningens innvendige konstruktive elementer».

Alle saker innenfor felt A1 skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

Fylkesmannen vil bemerke:

I klageomgangen har fylkesmannen kompetanse til å prøve alle sider av saken.

Gjeldende regulering
Det følger av bestemmelsene at bebyggelsen skal bevares, og at den *under forutsetning av at eksteriøret bevares* kan istandsettes. Etter fylkesmannen sitt syn vil utbygging av balkonger og endring av vinduer til dører medføre en såvidt stor endring av bygningens eksteriør at tiltaket må sies å være i strid med gjeldende reguleringsplan. D.v.s. at tiltaket forutsetter dispensasjon fra denne. Jf. plan og bygningsloven § 7. Dette forutsetter at det foreligger *særlige grunner*. Dette er et rettslig begrep, og begrepet må sees i forhold til de offentlige hensyn den konkrete bestemmelse som det søkes om dispensasjon fra, skal ivareta. Begrepet *særlige grunner* forutsetter ikke at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon kan gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Dersom man kommer til at *særlige grunner* foreligger er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis.

Dispensasjonsvurderingen
Hensynet bak planbestemmelsene om vern og bevaring er åpenbart av antikvarisk og bevaringsmessig art. Byantikvaren har ved sin uttalelse til tiltaket søkt å ivareta disse hensynene og fylkesmannen har ingen kommentarer til denne uttalelsen. Videre er vi enig med kommunen i at fordelen for beboerne i 2. etasje som får en viss mulighet til å være ute og samtidig ha direkte kontakt med boligens rom må gå foran de relativt små ulempene som oppstår for beboerne i 1. etasje ved at de mister noe dagslys. Ved avgjørelsen er det lagt vekt på balkongenes relativt beskjedne dybde. Etter dette finner vi å kunne fastslå at det her foreligger særlige grunner som kan hjemle en dispensasjon, og vi finner ikke grunn til å overprøve de skjønnsmessige avveininger som kommunen har foretatt..

Saksbehandlingen
Da kommunen ikke har behandlet saken som en dispensasjonsssak og tiltaket heller ikke var korrekt nabovarslet finner vi å konstatere at det er begått saksbehandlingsfeil. Spørsmålet blir dermed om disse feilene enten hver for seg eller samlet har virket bestemmende inn på vedtakets innhold. Jf. forvaltningslovens § 41.

Når det gjelder feil rettsanvendelse vedr. dispensasjonsspørsmålet vil vi bemerke at kommunen gjennom byantikvarens uttalelse og den foretatte ulempesvurderingen i realiteten har foretatt en dispensasjonsvurdering slik loven forutsetter. Vi kan dermed ikke se at denne feilen har virket bestemmende inn på vedtakets innhold.

Unnlatt varsling av beboerne i 1. etasje er en saksbehandlingsfeil. Disse skulle ha vært varslet. Jf. plan- og bygningsloven § 94 nr.2. Da feilen ble rettet opp før den forberedende klagebehandlingen og kommunen utsatte iverksettelsen av den gitte byggetillatelsen nettopp med tanke på en ev. omgjøring i klagerunden finner å kunne fastslå at ulempene for klagerne i forhold til utbyggernes fordeler ble tilstrekkelig vurdert i kommunen. Vi kan dermed heller ikke se at denne feilen har virket bestemmende inn på vedtakets innhold.

Avslutningsvis vil vi bemerke at vi heller ikke kan se at summen av de feil som er begått medfører ugyldighet. Ved avgjørelsen er det lagt avgjørende vekt på at de hensyn som er aktuelle i saken er vurdert, at saken til slutt var tilstrekkelig opplyst og at vi vanskelig kan se for oss at en ny behandling vil medføre et annet resultat i kommunen. Vi kan forøvrig ikke se at en ev. verdireduksjon av leilighetene i 1. etasje p.g.a. tiltaket er et relevant hensyn å ta etter plan- og bygningsloven.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester bygningssjefens vedtak i sak DB 2002/97.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §15. Jf. Miljøverndepartementets rundskriv av 01.07.86.

Vedtaket kan ikke påklages videre, jfr forvaltningslovens § 28.

Med hilsen

Gerd Eva Steen e.f.
avdelingsdirektør

Trond Hansen
juridisk konsulent

vedlegg

Kopi:
Sameiet Fabrikken v/ Jan Dahlsveen, Øvre Bakklandet 4, 7013 Trondheim
Siv. ark. Geir Dahlsveen Schøyens gt. 6, 7030 Trondheim
Styret for Sam. Fabrikken v/ Nora Sæterøy, Øvre Bakklandet 4 E, 7013 Trondheim
Therese Bjørstad og John M. Karlsen, Øvre Bakklandet 4 C, 7013 Trondheim
Roger Rønning Øvre Bakklandet 4 B, 7013 Trondheim
Peter Roze, Øvre Bakklandet 4 D, 7013 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling byutvikling.
Byggesakskontoret

KOPI

Sameiet Fabrikken v/Jan Dahlsveen
Øvre Bakklandet 4
N-7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Ingrid Risan	97/13591 oppgis ved alle henv.		07.04.1999

ØVRE BAKKLANDET 4A-B-C-D-E
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONGER PÅ BOLIGHUS
REVIDERTE TEGNINGER

Reviderte tegninger mottatt 02.03.99 viser en av balkongene på vestfasaden flyttet over port, samtidig som bæresystem for balkongene er vist med strekkstag.

Planene er drøftet med Byantikvaren, som finner det svært uheldig at den karakteristiske bæreanordning over porten med denne endringen vil forsvinne.
Byggesakskontoret finner på denne bakgrunn ikke å kunne godkjenne endringen på den antikvarisk verneverdige bygningen.

Løsningen med strekkstag er imidlertid funnet i orden og godkjent.

Forøvrig vises til vilkår i vedtak i sak DB 2002/97.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

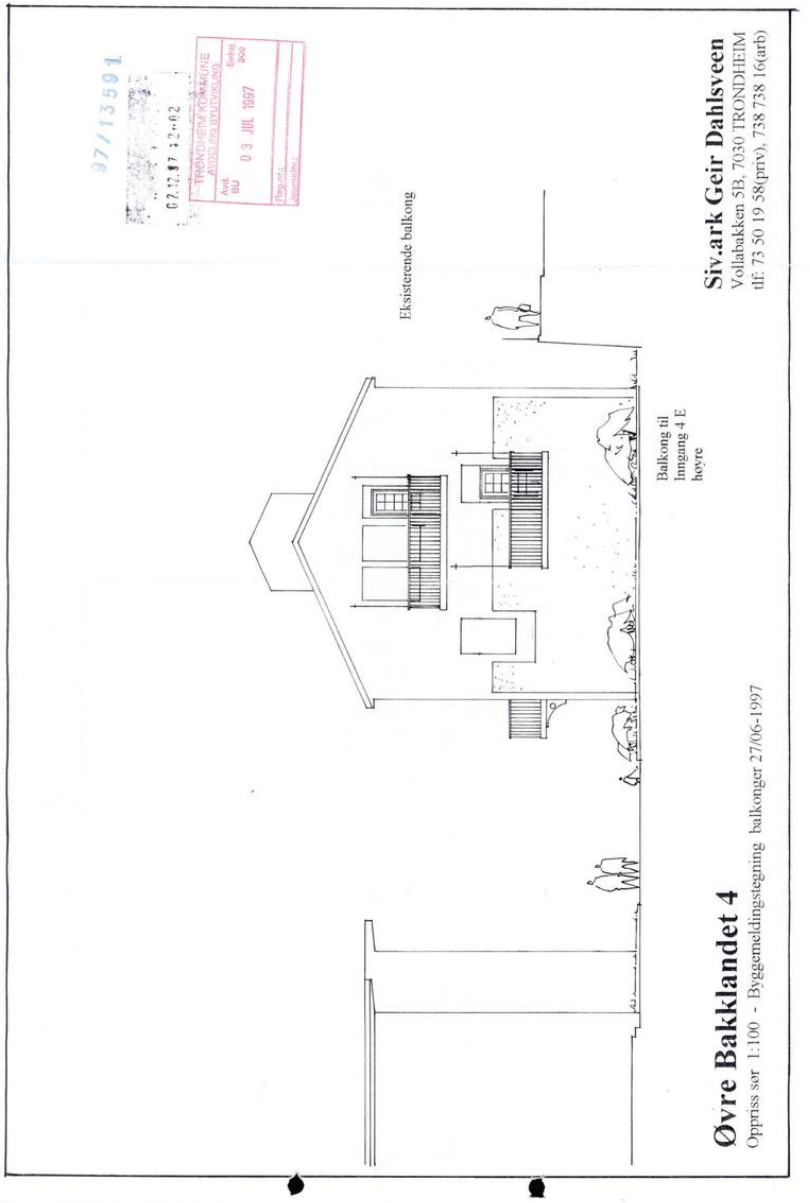
Liv Svare
seksjonsleder

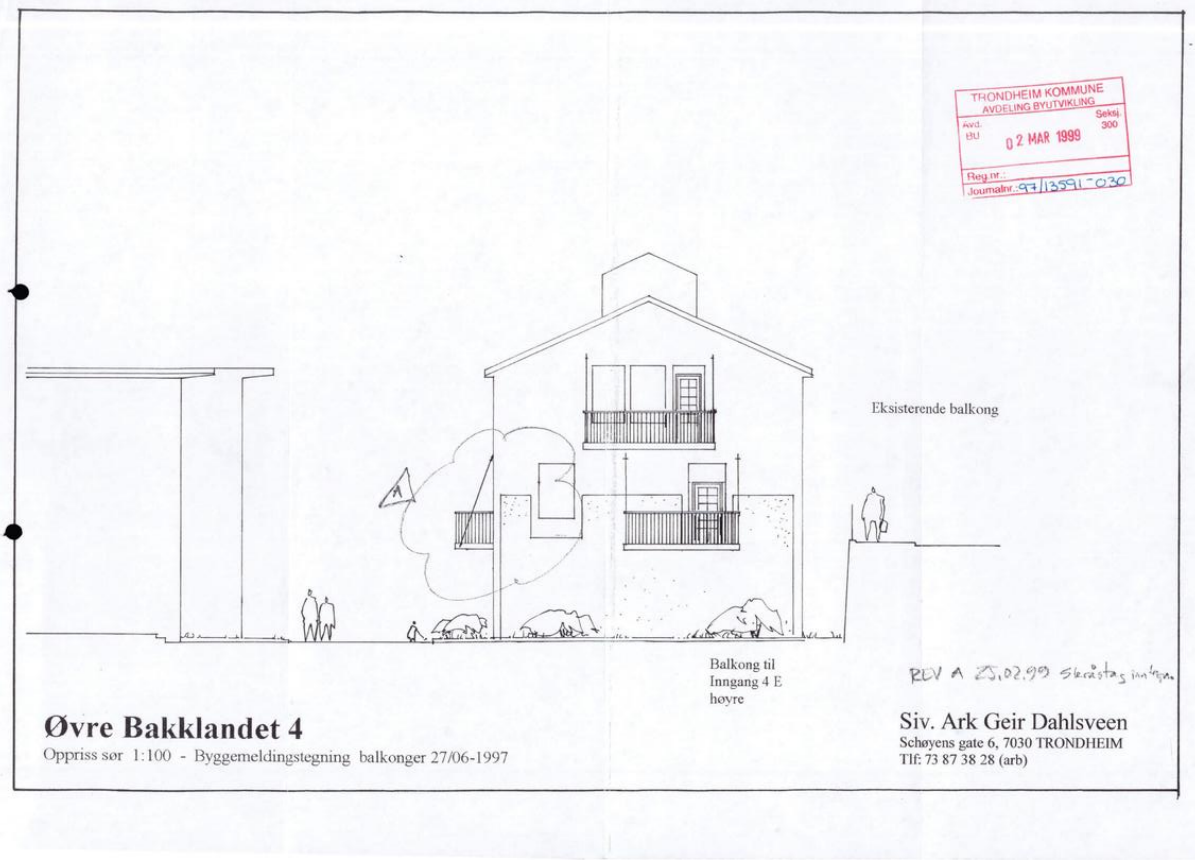
Ingrid Risan
saksbehandler

Kopi: Siv.ark. Geir Dahlsveen, Schøyens gate 6, 7030 Trondheim

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

97/13591
07.12.97 12:02
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Byggesaksk.
Arkiv
BU
03 JUL 1997
Dep./dir.
Adm.sekr.





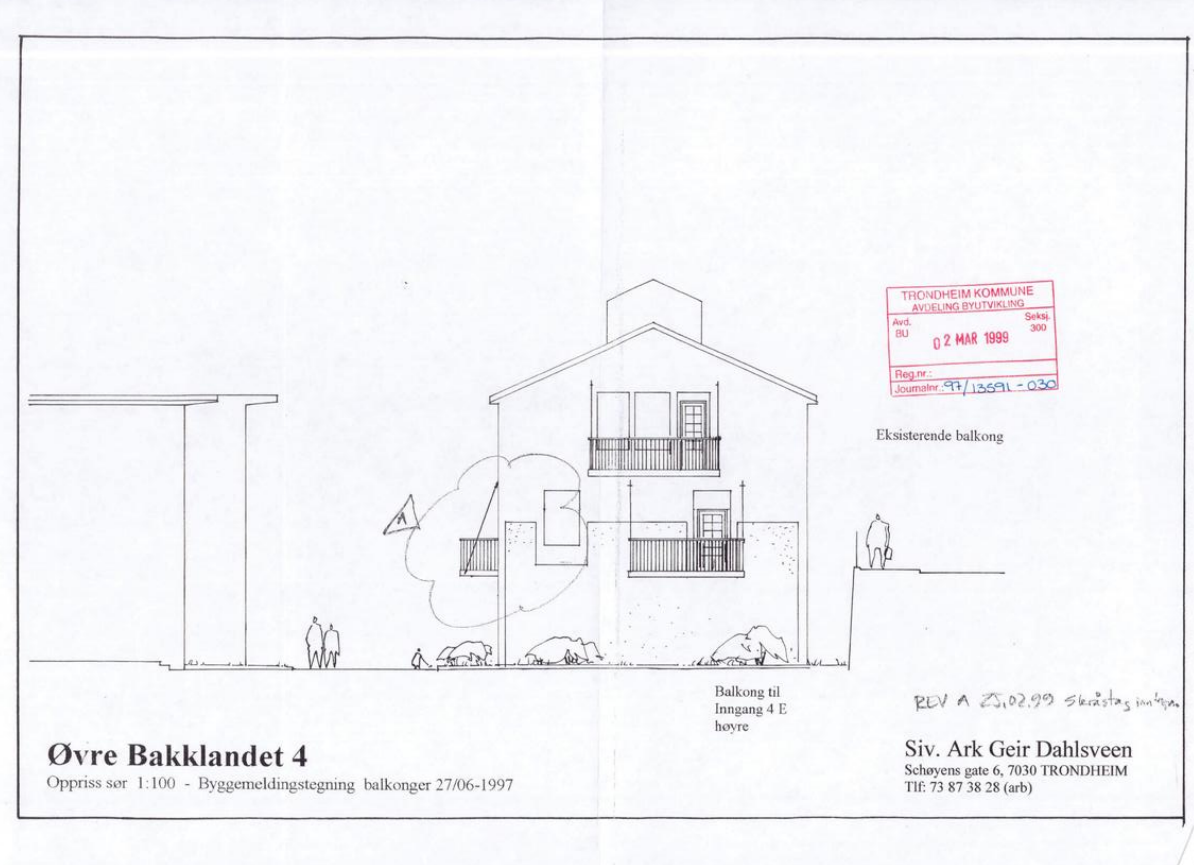
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
02 MAR 1999
Reg.nr.:
Journalnr.: 97/13591-030

REV A 25.02.99 Skråstag inntegnet

Øvre Bakklandet 4

Oppriss sør 1:100 - Byggemeldingstegning balkonger 27/06-1997

Siv. Ark Geir Dahlsveen
Schøyens gate 6, 7030 TRONDHEIM
Tlf: 73 87 38 28 (arb)



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
02 MAR 1999
Reg.nr.:
Journalnr.: 97/13591-030

REV A 25.02.99 Skråstag inntegnet

Øvre Bakklandet 4

Oppriss sør 1:100 - Byggemeldingstegning balkonger 27/06-1997

Siv. Ark Geir Dahlsveen
Schøyens gate 6, 7030 TRONDHEIM
Tlf: 73 87 38 28 (arb)

Orienteringsvedlegg
FBR 98/ B1

2

AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
28 MAI 1998
Sekvs 300
Reg.nr.
Journalnr. 97/13591

FASADE VEST MOT NIDELVEN TERR.

1200

850

2.ETG.

BALKONG

NEDFORET HIMLING

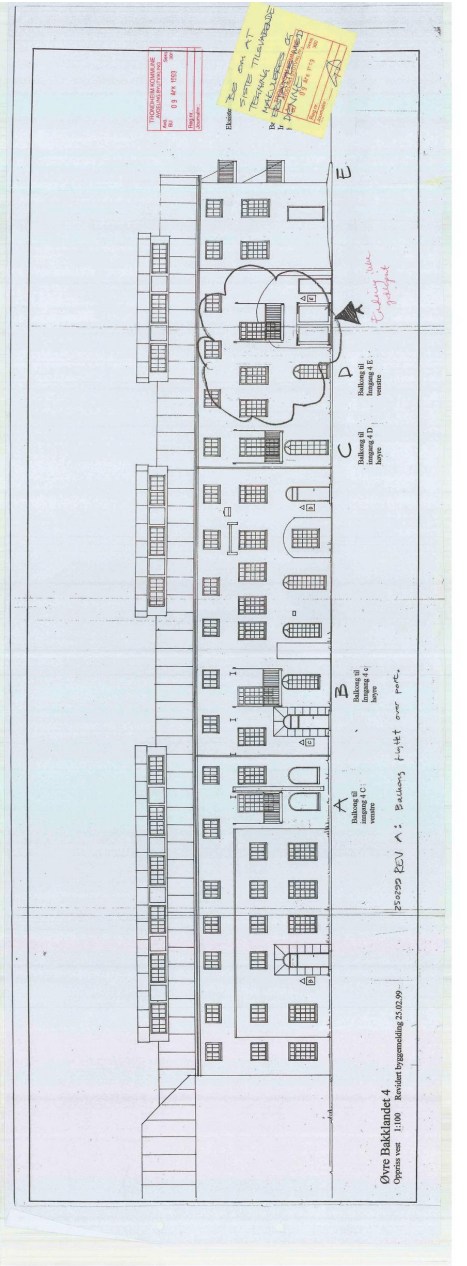
3440

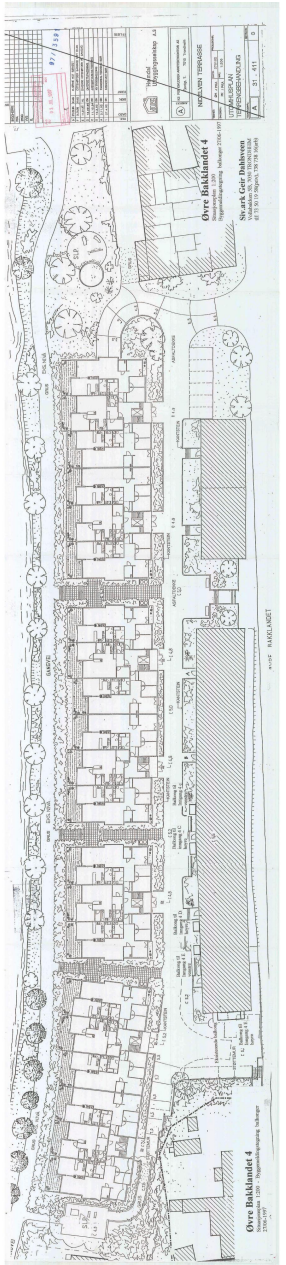
2550

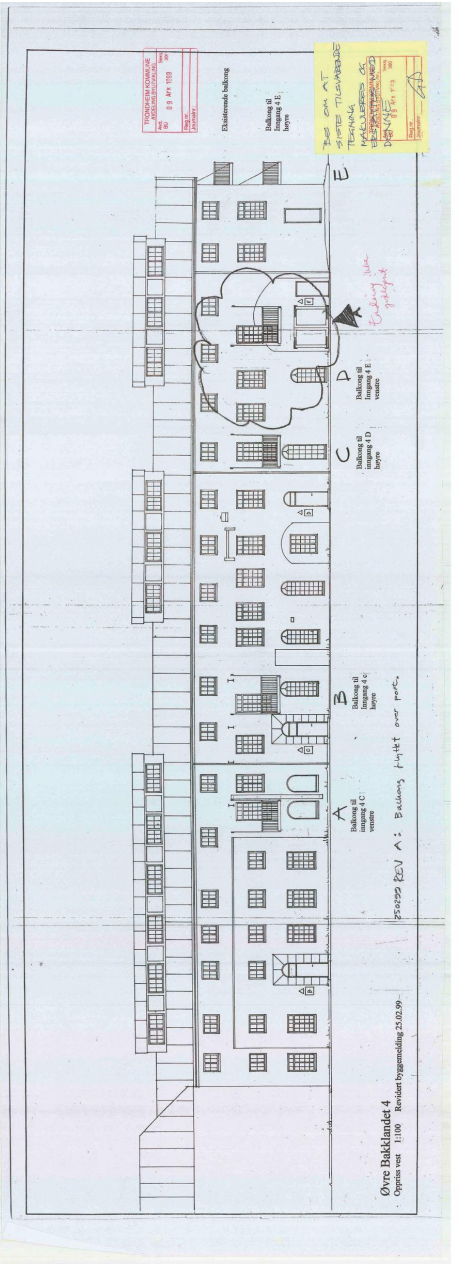
1.ETG.

SNITT 1.ETASJE/2.ETASJE/M BALKONG INNTEGNET.
1205-98-GD
BYGGESAK BU/300/13591/1997

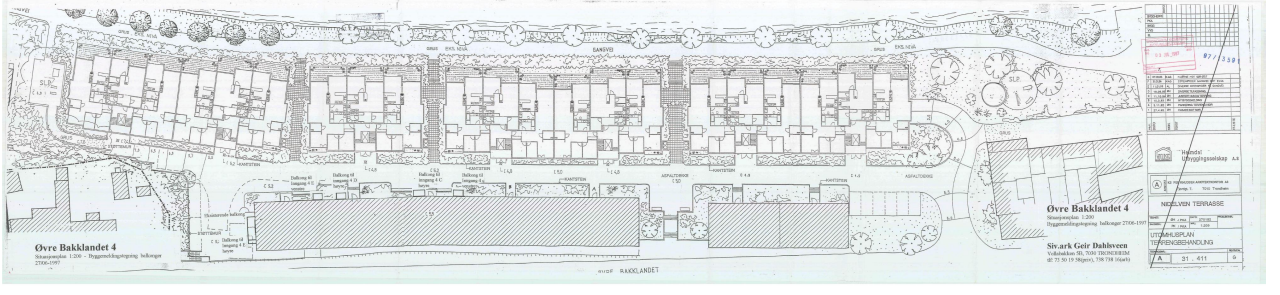
SIV.ARK GEIR DAHLSVEEN
Schøyensgt 6,
7030 Tr.heim




Øvre Bakklandet 4
Øvre Bakklandet 4
St.arkGeir Dahlsveen
HAGELANDET
BAKKEN
BAKKEN TERRASSE


Øvre Bakklandet 4
Opprinn vest 1:100 Revidert byggemelding 25.02.99
Balkong til inngang 4 C venstre
Balkong til inngang 4 C høyre
Balkong til inngang 4 D høyre
Balkong til inngang 4 E venstre
Ekstraordinær balkong
Balkong til inngang 4 E høyre
A
B
C
D
E


Øvre Bakklandet 4
Oppriss vest 1:100 Revidert byggemelding 25.02.99
250299 REV A: Balkong flyttet over port.
A
Balkong til inngang 4 C venstre
B
Balkong til inngang 4 C høyre
C
Balkong til inngang 4 D høyre
D
Balkong til inngang 4 E venstre
E
Eksisterende balkong
Balkong til inngang 4 E høyre
TRONDHEIM KOMMUNE
BE OM AT SMÅTE TILSVÆRENDE TEKNINA MÅLSJUSTERES OG


Øvre Bakklandet 4
Øvre Bakklandet 4
Siv.ark Geir Dahlsveen
NEDLYEIN TERRASSE
UTOMHUSPLAN
TERRENGBEHANDLING

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Sak nr.:
B 36/89

Sak nr.:
B 36/89

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDSSAK

Møtedato:	Journalnr.:	Saksbehandler:
14.3.89	03519/87	SVK/ml

G.nr. 0 Br.nr. 0 Byggested: ØVRE BAKKLANDET 14

SAKEN GJELDER: Søknad om riving- og byggetillatelse

BYGGHERRE: A/S Trondhjems Jernindustri.

Vedtaket kan påklages i medhold av § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven - se vedlagte orientering.

Søknad mottatt 27.10.87 fra KS Per Knudsen Arkitektkontor A/S pva A/S Trondhjems Jernindustri - Hartmann Eiendom A/S om boliger i etasjehus.

Foreliggende sak gjelder felt D og er del av en samlet byggesøknad som gjelder riving, nybygg og rehabilitering og/av Jernindustriens eiendom i overensstemmelse med reguleringsplan vedtatt i Bystyrets møte 03.03.88.

I notat mottatt 25.04.88 anbefaler Plankontoret å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelse om maks mønehøyde og parkeringsdekning.
Dispensasjonssøknad om dette er mottatt 10.02.88 med fornyet nabovarsel pr. 08.02.88. Ved ytterligere nabovarsel pr. 23.02.88 - mottatt 24.02. - er fanget opp endringer i eiendomsforhold gjennom den pågående utbygning langs Teglbrennervegen.
I Plankontorets notat har Byggesakskontoret markert med strek i marg det som spesielt gjelder denne sak:

Reguleringsplan for Trondhjem Jernindustris eiendom ble ferdigbehandlet av bygningsrådet i møte 1.12.87 og vedtatt av bystyret i møte 3.3.88. Forprosjekt til bebyggelse av området datert juni 1987 var bilag til denne reguleringsplanen.

Byggemeldingen er i hovedtrekk i samsvar med dette prosjektet.

Plankontorets merknader til saken gjelder derfor primært dispensasjonssøknaden til reguleringsplanen vedr. byggehøyder og parkeringskrav, mottatt 6.2.88.

Videre er påpekt endel krav vedrørende oppfølging av reguleringsbestemmelsene.

Byggemeldingen omfatter felt E2, A1, A2 og D i reguleringsplanen.

Øvre Bakklandet 2 (felt E 2):

Felt E 2 er regulert til boligformål, med adgang til å etablere forretnings-, kontor- eller verkstedvirksomhet i sokkeletasje.

Byggemeldingen omfatter riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av nytt bygg i 3 etasjer + sokkel.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Bygget inneholder 3 leiligheter (med inngang fra Øvre Bakklandet og med takterrasser mot nordøst) og dessuten garasje/verksted/lager i sokkeletasje.

Fra Schives legat, v/forretningsfører advokat Greger Hagen er det kommet inn merkand vedr. planlagt bebyggelse på Øvre Bakklandet 2 (vedlegg m/kart). Det påpekes at deler av denne bebyggelsen blir liggende innenfor tomt bortfestet til Ingrid og Jan Page, Vollabakken 2. Trondhjem Jernindustri har i lang tid hatt en bygning stående på denne tomta, uten at man kjenner til at selskapet har hatt noe ordnet feste- forhold til legatet. Dette forholdet var kjent også under behandling av reguleringssaken.

Som vilkår for byggetillatelse for Øvre Bakklandet 2 kreves derfor at hjemmelsforholdet til denne eiendommen blir privatrettslig avklart.

Forøvrig er byggemeldingen i samsvar med regulerings- plan, og plankontoret har ingen merknad.

Øvre Bakklandet 4 (felt A1 og A2).

Felt A1 og A2 er regulert til blandet formål: forretning, kontorer, industri. Ifølge regulerings- bestemmelsene kan bygningsrådet pålegge innpassing av arealer til boligformål for inntil 25% av bruttoarealet. Videre skal det for felt A 1 foreligge uttalelse fra byantikvar før bygningsrådet behandler byggemelding.

Byggemeldingen omfatter rehabilitering av eksisterende bebyggelse i felt A1 og riving og nybygg i felt A2.

Utvendig vil arbeidene på eksisterende bygg omfatte ny taktekking (båndtekking), reparasjon (eller utskifting hvor nødvendig) av vinduer og dører, rensing, reparasjon og malermessig behandling av yttervegger og en del nye vindus- og døråpninger. Innvendig forusettes riving av alle ikke-bærende konstruksjoner.

1 etasje vil bli benyttet til forretningslokaler, 2. og 3. etasje til kontorer, mens nybygg på felt A2 får suppler- ende funksjoner for kontorene.
Bygget får adkomst både fra Øvre Bakklandet og fra den indre adkomstveien via gjennomgående inngangspartier.

Byggemeldingen er i samsvar med reguleringsplan og plankontoret har ingen merknader.

Øvre Bakklandet 14 (felt D).

Hovedtyngden av ny bebyggelse i området ligger innenfor felt D. Feltet er regulert til boligbebyggelse. Antall etasjer og max mønehøyder er påført planen.

Byggemeldingen forutsetter her at eksisterende bebyggelse rives, og det oppføres ny terrassert bebyggelse med totalt 54 leiligheter. Bebyggelsen er i
3 etasjer + underetasje, mens mindre deler går opp i

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

4 etasjer. Mot sør avtrappes bebyggelsen ned til 2 etasjer. Underetasje nyttes til parkering og boder. Utformingen av bebyggelsen var i store trekk fastlagt allerede under behandling av reguleringsplanen, og plankontoret har ingen merknader til denne.

Dispensasjonssøknad vedr. bebyggelsens høyde.

I reguleringsplanen er angitt eksakte verdier for max cotehøyder mone. Høydefastsettelsen var et viktig tema under reguleringsbehandlingen, der fylkets kulturvern- kontor engasjerte seg aktivt.
I brev 4.2.88 søker arkitekten om dispensasjon fra reguleringsplanens høydefastsettelser.
Mønehøyden for 3. etasje foreslås hevet til cote 17.80 (reguleringsplanen angir cote 17.25), mønehøyde for 4. etasje heves til cote 18.85 (reg.plan angir cote 18.50) og mønehøyde for 2. etasje heves til cote 16.10 (reg.plan angir cote 15.40).

Bakgrunnen for dette er at kjellergulvet må heves ca 40 cm fra cote 2,8 til cote 3.2 for å unngå store kostnader ved nødvendig sikring mot vanninntregning i kjeller. Det vises til vedlagte brev fra Per Knudsen arkitektkontor og fra ID prosjekt.

Søknaden om økt mønehøyde har vært forelagt fylkets kulturvernkontor til uttalelse, da vilkåret for egengodkjenning av planen var at max høyder for nybygg skulle godkjennes av fylkets antikvariske myndigheter.

Kulturvernkontoret i Sør-Trøndelag skriver i brev mottatt 24.3.88:

"Vi viser til gjenpart av brev, datert 4.2.88, fra KS Per Knudsen arkitektkontor A/S til Bygningsrådet i Trondheim.

Ut fra de gitte begrunnelser fra KS Per Knudsen Arkitektkontor A/S, finner kulturvernkontoret å kunne akseptere den høydeøkning det søkes om for deler av bebyggelser i felt D."

Dispensasjonssøknaden er også nabovarslet på vanlig måte. Det er kommet inn merknad fra Erik Vestgaard, eier av Øvre Bakklandet 22. Han skriver i brev 19.2.88 bl.a.: " Fra et faglig synspunkt mener jeg at en bebyggelse på 4 1/2 etg. (dvs 4 etg + 1/2 kjelleretasje synlig fra elvesiden) er å tøye byggehøyden langt utover det ønskelige og at en videre økning av byggehøyden må sies å være en uakseptabel løsning."

Plankontoret har funnet å kunne anbefale den omsøkte disposisjonssøknad fra reguleringsplanens angitte max. mønehøyder. Bakgrunnen for dette er de betydelige merkostnadene ved en lavere cotehøyde for kjellergulv og uttalelsen til saken fra fylkets kulturvernkontor.

Dispensasjonssøknad vedr. parkeringsdekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

I samme brev søker arkitekten om reduksjon av parkering i kjeller med totalt 17 plasser. Begrunnelsen er at grunnforholdene er svært ustabile i den sørlige del av området, og en derfor må søke å begrense utgravningene.
Totalt antall p.plasser innenfor området blir da 120 p.plasser, derav 111 p.plasser i kjeller og 9 p.plasser ved innkjøring til området. (den foreslåtte parkering langs intern adkomstgate kan ikke godkjennes).

Parkeringskrav til området (2800m2 ervervs-, kontor- og forr.bebyggelse + 67 leiligheter) er utfra regulerings- planens bestemmelser og gjeldende parkeringsvedtekt 156 p.plasser. (Dersom forslag til ny vedtekt, som ennå ikke er behandlet, legges til grunn for parkerings- kravet vil dette bli på 104 p.plasser).

Parkeringen for jernindustriområdet synes altså rimelig bra dekket med de foreslåtte 120 p.plasser. (I området forøvrig er det imidlertid et udekket parkeringsbehov for den eksisterende bebyggelse). Plankontoret vil derfor anbefale at dispensasjonssøknaden innvilges.

Utomhusanlegg.

I reguleringsbestemmelsenes § 3.3. og § 8.0 heter det at offentlige friområder, offentlig trafikkområde samt anlegg for opphold og lek skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Dette gjelder arealene som i reguler- ingsplanen er regulert til offentlig friområde, til felles- område, samt til gang og sykkelveg med tilhørende forbygning mot elva.

Før byggetillatelse kan gis må byggherre ha inngått avtale med administrasjonskontoret om vilkårene for slik opparbeidelse. Detaljtegninger og arbeidsbe- skrivelse for utomhusarbeidene skal godkjennes av plankontoret etter uttalelse fra avdeling K.K.F. Dette gjelder også opparbeidelsesplan (som angir overflate og beplantning) for den sentrale adkomstveien. Det vises forøvrig til § 10.3 om at plan for utomhusanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

Vann og avløp.

Kommunen har planlagt avskjærende spillvannsledning, pumpestasjon og pumpeledning innen Jernindustriområdet. Midler til bygging av disse anlegg er oppført på årets budsjett. Planlagt ny bebyggelse på Jernindustriområdet plikter å knytte seg til disse anlegg. Bygging av anlegg vil skje parallelt med utbyggingen av området, og det vil ikke bli gitt ferdigattest for nye boliger før avløpsanleggene er bygget og den nye boligmassen er tilknyttet disse.

KONKLUSJON:

Plankontoret kan anbefale den innsendte byggemelding for Øvre Bakklandet 2, 4 og 14 med tilhørende dispensasjonssøknad vedr.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

reguleringsplanens bestemmelser om max. mønehøyde og parkeringsdekning.

Før byggetillatelse kan gis, må det inngås utbyggings- avtale vedr. opparbeidelse av vann- og kloakkledninger og av utomhusanlegg som nevnt ovenfor, bl.a. elve- promenade med tilhørende forbygning mot elva.

Etter fornyet og separat søknad mottatt 01.07.88 fra A/S Trondhjems Jernindustri om riving av bestående bebyggelse ble dette godkjent som delegasjonssak DB 1480/88:

Søknad mottatt 01.07.88 fra Trondhjems Jernindustri om rivning.

Søknaden må sees i sammenheng med tidligere innsendt søknadsmateriale om riving og nybygg på den samlede eiendom Øvre Bakklandet 4, 6A, 6B, 8, 10, 12 og 14.
Denne søknad er av ulike årsaker enda ikke behandlet - men egen reguleringsplan for området er utarbeidet og godkjent i Bystyret pr. 30.03.88.
Planen forutsetter en rekke bygninger og skur revet.

Bygningsrådet har vært restriktiv i å gi rivingstillatelser for selv de dårligste bygninger før planer for nybygg er godkjent samt at det foreligger klare indikasjoner på at byggearbeidet vil bli igangsatt. Dette for å hindre ødeleggelse av tross alt samlede bygningsstrukturer til fordel for tilfeldig utnyttelse og hull i bybildet.

Når det gjelder Jernindustrien er dette om mulig enda viktigere med den utsatte beliggenhet mot Marinen og Elgeseter bro osv.

Imidlertid ønsker byggherren i dette tilfelle å sikre området - hvor bygningene til dels er i sterkt forfall - samt gi området et visuelt mere tiltalende preg inntil bygging kan finne sted.

Samtidig vil fremføring av en avskjærende kloakk nødvendiggjøre en partiell riving som vil medføre tildels store sår i den øvrige bebyggelse.

Etter en samlet vurdering finner byggesakskontoret at det i dette tilfelle vil være mest hensiktsmessig med rivning av alle bygninger og skur som i følge reguleringsplanen forutsettes fjernet, med unntak av de bygninger som i dag utgjør den samlede bygningsrekke mot Øvre Bakklandet.
Det forutsettes da at rivningsområdet blir totalt ryddet, planert og tilsådd - samt at gjenstående bygninger blir sikret.
Dette slik at området til sommeren kan fremstå presentabelt.

VEDTAK:

Det gies rivingstillatelse for de omsøkte bygninger i felt D og lagerskur i felt E2.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Forøvrig skal eksisterende og sammenhengende bygningsrekke mot Øvre Bakklandet bestå, sikres og gies en nørtøftig make up der rivning har berørt eller avdekket sår i bygningene.Det forutsettes at rivningsarealet blir fullstendig ryddiggjort, planert samt tilsådd før 01.06.89.
Om utbygging vil trekke i langdrag ut over 1989 skal Jernindustrien forplikte en mer parkmessig opparbeidelse av området med beplantning av trær og busker - kfr. forøvrig gjeldende Trondheims vedtekt til plan-og bygningslovens § 69.
Dette forhold skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og foreligge før rivingstillatelse gies.
Før rivning kan finne sted skal de berørte tekn. etater være varslet for plugging/stenging av ledninger. Likeså skal de antikvariske myndigheter og gies rimelig tid til å ta vare på antikvariske verdifulle detaljer og bygningsmaterialer.
Asbestholdige og andre helsefarige stoffer/materialer skal håndteres i overenstemmelse med Arbeidstilsynets til en hver tid gjeldende forskrifter og merkes i overenstemmelse med disse.
Rivningsmassen skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen.
Ansvarshavende for rivningsarbeidet skal innhente særskilt ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet igangsettes og med redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

Kopi av dette vedtak sendes Arbeidstilsynet til orientering.

Dessverre må konstateres at riving har funnet sted uten at den tinglyste heftelse som forpliktet en parkmessig opparbeidelse foreligger, og ei heller har ansvarshavende for rivningsarbeidene innhentet særskilt ansvarsrett.
Formell byggetillatelse for riving er således ikke gitt - selv om gebyr på kroner 350,- er betalt.
Dette er forhold som skjer og hvor reaksjonsform er juridisk og arbeidskrevende i det en står overfor fullbyrdet gjerning.

Byggets lengde utgjør ca. 170 m med skiveoppdeling i alt vesentlig på 7,2 m senteravstand.
Ut mot elven blir bygget terrassert - og det er avsatt plass for gjennomgang og allmen adkomst til parkerings/bodkjellere 3 steder i første etasje.
Leilighetene grupperer seg som trespennere rundt 6 trapperom med heis - samt en lavere toetasjes del lengst syd. Over de nevnte gjennomganger i første etasje tillegges det ekstra areal tilstøtende leiligheter.
På denne måte får en generell variasjon mellom to- tre- og firerams leiligheter - med noe mer variasjon i hver ende av blokklengden og i 4. etasje.
Leiligheter i tredje etasje blir på grunn av terrassering noe grunnere - hvilket går ut over oppholdsareal.
Andre innarbeidede variasjoner i dybde gir ytterligere mangfold.
Dette gir også mulighet for å oppnå en oppløsning og variasjon i fasadeuttrykk - men vil samtidig stille krav til tekniske løsninger av kuldebroer, varmeisolasjon og terrasseoppbygging.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Siden leilighetenes standardoppbygging skal tilpasses mange ulike situasjoner - har dette gått ut over planløsning og romformer med tildels unødvendig store trafikkarealer.
Dette forutsettes avklaret ved den videre bearbeidelse - hvor også det i størst mulig grad må tilrettelegges for rullestols-tilgjengelighet.

Materialmessig forutsettes en veksling mellom murverk eller betongelementer og platematerialer. Taktekking oppgis som båndtekning med stålplater.

Den dominerende plassering i elvebukten og med tanke på det tradisjonelle enhetlige og gule horisontale drag Jernindustrien har vært - synes å tilsi et fortsatt hovedbruk av et tungt og et tett fasademateriale.

Bygget skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

FORSLAG TIL

VEDTAK:
Bygningsrådet dispenserer i overensstemmelse med plan-og bygningslovens § 7 fra reguleringsbestemmelsene om maks mønehøyde og parkeringsdekning og godkjenner bygget oppført som omsøkt.
Mønehøyde for henholdsvis annen, tredje og fjerde etasje blir således på kote ca. 16,10 , 17,8 og 18,85.
Antall parkeringsplasser fastlegges til 120 stk.
Forøvrig henvises til forutsetning og betingelse i Brannsjefkontorets notat av 19.11.87, som følger som saksvedlegg.
I denne sammenheng må tilgjengelighet og kjøreadkomst for Brannvesenets materiell også avklares.
Godkjennelsen gjøres på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl.a. må:
- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

Adkomstforhold og innvendige kommunikasjonsveier o.l. skal være i overensstemmelse med byggeforskriftenes krav i kap. 23:21 og 41:4.

Det vises til kommunens generelle forutsetning om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

Betinger tiltaket ny avkjørsel med arbeid på gategrunn/kantsten eller lignende, skal dette avklares med seksjon for gatevedlikehold v/anleggs- og driftskontoret.

Heis skal anmeldes særskilt til heiskontrollen.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

Synlige deler av tekniske installasjoner i fasader eller over tak skal avklares med byggets arkitekt og forelegges byggesakskontoret.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger skal sendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av bygningen skal rekvireres ved byggesakskontoret.
Høyde på topp grunnmur blir fastsatt av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder etter at bygningen er stukket ut i marka. I denne sammenheng må dokumenteres konstruksjonshøyder som gir de forutsatte mønehøyder.

Før byggetillatelse blir gitt må:
- foreligge opparbeidelsesplaner for de arealer langs bygget og mot elv i hele reguleringsplanens lengde i overensstemmelse med gjeldende Trondheim vedtekt til plan-og bygningslovens § 69. I denne sammenheng må også redegjøres for sikring og reparasjon av bestående boverk.
- tilknytningsavgift for off. ledninger innbetales til Trondheim kommune etter gjeldende satser.
- avløpsforhold samt mulig krav om fettutskiller være avklart med kommunalteknisk seksjon/rørleggerkontrollen.
- melding fra autorisert rørlegger til rørleggerkontrollen vedrørende stikk- og bunnledninger foreligge.

Før arbeidet igangsettes skal det være innhentet formell byggetillatelse - og ansvarshavende skal ha innhentet ansvarsrett for de omsøkte og godkjente arbeider/ulike fag.

Bygningsrådet henviser til krav i sak DB 1480/88 om riving av deler av den bestående bebyggelse og varsler at dette nettopp fattede vedtak med godkjennelse automatisk vil bli trukket tilbake og uten varsel- om det ikke innen 01.05.89 foreligger:

1. Tinglyst heftelse på eiendommen som forplikter til en parkmessig opparbeidelse av området med beplantning, trær og busker etter godkjent plan i overensstemmelse med gjeldende Trondheims vedtekt til plan-og bygningslovens § 69.

2. Redegjørelse for den ikke innhentede ansvarsrett for rivingsarbeidene og hvilke tiltak som ble gjort vedrørende håndtering og deponering av eventuelle asbestholdige og andre helsefarlige rivingsmaterialer.

3. Foreligge kvittering fra Trondheim kommunes fyllplass på Heggstadmoen om at rivningsmassene er deponert der.

Bygningsråsets behandling i møte 14.03.89.

Administrasjonen foreslo følgende tillegg i innstillingens forutsetninger for byggetillatelse:

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
B 0073/90

Sak nr.:
B 0073/90

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
08.05.90	T/00153/90	Alf Nasvik

G.nr. 00407 Br.nr. 0080 Byggested: ØVRE BAKKLANDET 4

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG, OMBYGGING OG REPARASJON AV FABRIKKBYGNING.
BYGGHERRE: Hartmann Eiendom A/S
ANMELDER : Per Knudsen Arkitektktr.

Vedtaket kan påklages i medhold av § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven - se vedlagte orientering.

Søknaden er mottatt 15.01.90.

Saksvedlegg 1: Brev av 31.01.90 fra Brannsjefkontoret.
Saksvedlegg 2: Brev av 27.03.90 fra Byantikvaren.

Orienteringsvedlegg 1: Utsnitt fra kartbok.
Orienteringsvedlegg 2: Utsnitt fra kartverk.
Orienteringsvedlegg 3: Plan første og andre etasje.
Orienteringsvedlegg 4: Plan tredje etasje og hems.
Orienteringsvedlegg 5: Snitt.
Orienteringsvedlegg 6: Fasader.
Orienteringsvedlegg 7: Brev av 09.01.90 fra Per Knudsen Ark.kontor A/S.

Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende treetasjes næringsbygg til boliger samt oppføring av tilbygg i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Bygget står pr. idag tomt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Bruksarealet for den eksisterende bygningen er oppgitt til 2285 m2 fordelt på 3 etasjer med hems og rommer 28 hybelleiligheter/2-romsleiligheter. Bruksarealet for tilbygget er på 325 m2 fordelt på 2 stk. 3-roms leiligheter samt fellesrom.

Området er regulert til blandingsformål: Bolig, forretning/kontor, industri/lager. Det har vært konferert med Plankontoret, som ikke har innvendinger til at bebyggelsen tas i bruk til rent boligformål.

Vedlagt situasjonsplan viser 13 parkeringsplasser. Disse er anlagt på fellesareal for hele området omfattet av reguleringsplan. Det er i tillegg opplyst at det skal bygges parkeringsanlegg i underetasjen i Nidelven Terrasse og at dette tilbygget også skal romme parkeringsplasser for bebyggelsen som omfattes av denne søknaden. Forslaget til nye vedtekter for parkeringsdekning innebærer et behov på 1,25 plasser pr. bruksenhet. Dette medfører at omsøkt bebyggelse har et parkeringsbehov på 37 parkeringsplasser. Planer som viser parkeringdekning i samsvar med dette må sendes Byggesakskontoret for godkjenning.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Fasaden mot øst kommer svært nær Vollabakken, og yttervegger/vinduer må få en teknisk utførelse som ivaretar krav til skjerming mot støy.

Saken har vært oversendt Brannsjefkontoret, som i notat av 31.01.90 anbefaler planene på gitte vilkår.
Uttalelsen følger som saksvedlegg 1.

Saken har også vært oversendt Byantikvaren som, i notat av 27.03.90. anbefaler endring til bolig, og angir retningslinjer for detaljering m.v.Uttalelsen følger som saksvedlegg 2,

Byggesakskontoret slutter seg til Brannsjefens og Byantikvarens uttalelser/betingelser, og fremmer følgende

FORSLAG TIL

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Deltagelse i opparbeidelse av veg, vann og avløpsledninger skal være avklart med teknisk avdeling,administrasjonskontoret.
A3 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen skal være innlevert og godkjent.
A4 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge stikk- og vannledninger.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fagene.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune".
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. kfr. kap. 49.
C2 - samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
C3 - bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes branntekniske regelverk for rehabilitering og ombygging, samt byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.
C4 - når det gjelder lydisolasjon forøvrig henvises til kap. 52:32.
C5 - røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

90010305/TXTBB

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07)54 63 75 - 54 63 81

C6 - samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap.47.
C7 - Balkong , terrasse o.l skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
Hinderet skal ha en slik høyde og utforming av personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.

C8 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets og Byantikvarens uttalelse, som følger som saksvedlegg, må tas til følge.

C9 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler,limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C10 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C11 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedetskal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg, og eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.

C12 Synlige deler av tekniske installasjoner i fasade eller over tak skal avklares med byggets arkitekt og forelegges Byggesakskontoret.

C13 Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontorets varsles og brukstillatelse være gitt.

Bygningsrådets behandling i møte 08.05.90:

I møtet foretok administrasjonen en tilføyelse i vedtakets forutsetninger for godkjennelse ved at tilgjengelighetskrav i h.h.t. gjeldende byggeforskrifter stilles til 1. etasje:

Adkomstforhold må være tilrettelagt for orienterings-og bevegelseshemmede i samsvar med byggeforskriftenes krav i kap. 23:2.

Torleif Hugdahl foreslo som tillegg til innstillingen:

"Utearealer skal opparbeides samtidig med boligene etter godkjent opparbeidelsesplan."

Administrasjonens innstilling med tilføyelse vedr. adkomstskrav ble enstemmig vedtatt.

Hugdahls tilleggsforslag ble vedtatt med 7 stemmer (3Ap,1Sp,1B,1SV,1V) mot 4 stemmer (2H,2Frp).

VEDTAK i saken lyder da:

Søknaden godkjennes.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07)54 63 75 - 54 63 81

B 73/90

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Deltagelse i opparbeidelse av veg, vann og avløpsledninger skal være avklart med teknisk avdeling,administrasjonskontoret.
A3 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen skal være innlevert og godkjent.
A4 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge stikk- og vannledninger.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fagene.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Brannstekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune".
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. kfr. kap. 49.
C2 - samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
C3 - bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes brannstekniske regelverk for rehabilitering og ombygging, samt byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.
C4 - når det gjelder lydisolasjon forøvrig henvises til kap. 52:32.
C5 - røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
C6 - adkomstforhold må være tilrettelagt for orienterings-og bevegelsehemmede i samsvar med byggeforskriftenes krav i kap.23:2.
C7 - samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap.47.
C8 - Balkong , terrasse o.l skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
Hinderet skal ha en slik høyde og utforming av personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.

C9 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets og Byantikvarens uttalelse, som følger som saksvedlegg, må tas til følge.

C10 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler,limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C11 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

B 73/90

C12 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedetskal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg, og eventuelt søppelrom skal ligge i gateplanet.

C13 Synlige deler av tekniske installasjoner i fasade eller over tak skal avklares med byggets arkitekt og forelegges Byggesakskontoret.

C14 Utearealer skal opparbeides samtidig med boligene etter godkjent opparbeidelsesplan.

C15 Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontorets varsles og brukstillatelse være gitt.

INNSTILLINGEN VEDTATT

8 000 177 T.K. 90

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

"-(Før byggetillatelse blir gitt, må) det inngås utbyggingsavtale med kommunaldirektøren for Teknisk avdeling vedr. opparbeidelse av offentlig veg, vann-og avløpsanlegg, herunder utomhusanlegg av parkmessig art med elvepromenade."

Øyvind Mørch foreslo:

"Administrasjonen bes om at det bør utstedes forelegg for rivingen."

Torleif Hugdahl foreslo:

"I felt A1 og A2 skal innpasses 25% boligareale."

Administrasjonens innstilling med foreslått tillegg ble enstemmig vedtatt.

Mørchs og Hugdahls forslag ble vedtatt vedlagt saken.

INNSTILLINGEN VEDTATT

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

MELDING I FORVALTNINGSSAK.
(vedlegg til protokollutskrift fra bygningsrådet)

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meddeles med dette at bygningsrådet har fattet vedtak som vedlagte protokoll-utskrift viser.

Vedtaket eller del av dette kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i henhold til forvaltningslovens kapittel VI og plan- og bygningslovens § 15.

Klagefristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt protokoll-utskriften ble mottatt.

Klagen sendes: Trondheim kommune, Teknisk avdeling, byggesakskontoret, Holtermanns vei 1, 7000 TRONDHEIM.

Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Den skal angi det vedtaket som det klages over og den eller de endringer som ønskes, samt nevne grunner klagen støtter seg til.

Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når meldingen kom fram.

Om adgang til å få klagefristen forlenget, og om adgangen til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m. gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-32.

Om utsatt iverksetting av vedtaket vises til forvaltnings-lovens § 42.

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle henvende Dem til byggesakskontoret hvor De også kan få veiledning.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGGESAKSKONTORET
fagsjefen

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

5/5211 B 73/90

Fasaden mot vest kommer svært nær Vollabakken, og yttervegger/vinduer må få en teknisk utførelse som ivaretar krav til skjerming mot støy.

Saken har vært oversendt Brannsjefkontoret, som i notat av 31.01.90 anbefaler planene på gitte vilkår.
Uttalelsen følger som saksvedlegg 1.

Saken har også vært oversendt Byantikvaren som, i notat av 27.03.90. anbefaler endring til bolig, og angir retningslinjer for detaljering m.v.Uttalelsen følger som saksvedlegg 2.

Byggesakskontoret slutter seg til Brannsjefens og Byantikvarens uttalelser/betingelser, og fremmer følgende

FORSLAG TIL

VEDTAK:

Søknaden godkjennes.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Deltagelse i opparbeidelse av veg, vann og avløpsledninger skal være avklart med teknisk avdeling, administrasjonskontoret.
A3 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen skal være innlevert og godkjent.
A4 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge stikk- og vannledninger.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fagene.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

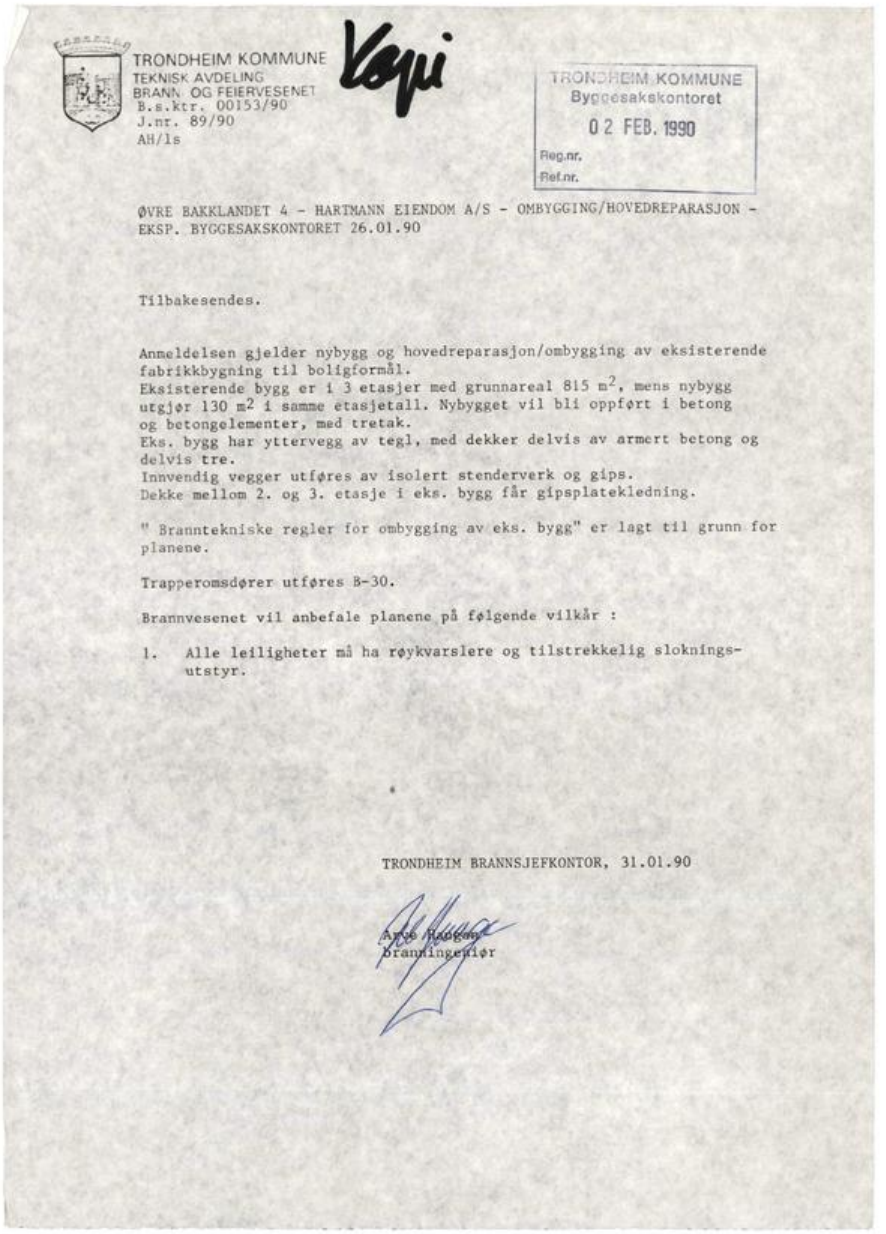
Arbeidet må tilpasses gjeldende byggeforskrifter og utføres i samsvar med "Brannstekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune".
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. kfr. kap. 49.
C2 - samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
C3 - bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille Trondheim kommunes brannstekniske regelverk for rehabilitering og ombygging, samt byggeforskriftenes krav til lydisolasjon.
C4 - når det gjelder lydisolasjon forøvrig henvises til kap. 52:32.
C5 - røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

Trondheim Kommune
Teknisk avdeling
Administrasjonskontoret

90010305/TXTBB

Blir avklart i utbyggingsavtalen. Byggelån kan gis.



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
B.s.ktr. 00153/90
J.nr. 89/90
AH/ls

Vogn

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
02 FEB. 1990
Reg.nr.
Ref.nr.

ØVRE BAKKLANDET 4 - HARTMANN EIENDOM A/S - OMBYGGING/HOVEDREPARASJON - EKSP. BYGGESAKSKONTORET 26.01.90

Tilbakesendes.

Anmeldelsen gjelder nybygg og hovedreparasjon/ombygging av eksisterende fabrikkbygning til boligformål.
Eksisterende bygg er i 3 etasjer med grunnareal 815 m^2, mens nybygg utgjør 130 m^2 i samme etasjetall. Nybygget vil bli oppført i betong og betongelementer, med tretak.
Eks. bygg har yttervegg av tegl, med dekker delvis av armert betong og delvis tre.
Innvendig vegger utføres av isolert stenderverk og gips.
Dekke mellom 2. og 3. etasje i eks. bygg får gipsplatekledning.

" Brannteknisk regler for ombygging av eks. bygg" er lagt til grunn for planene.

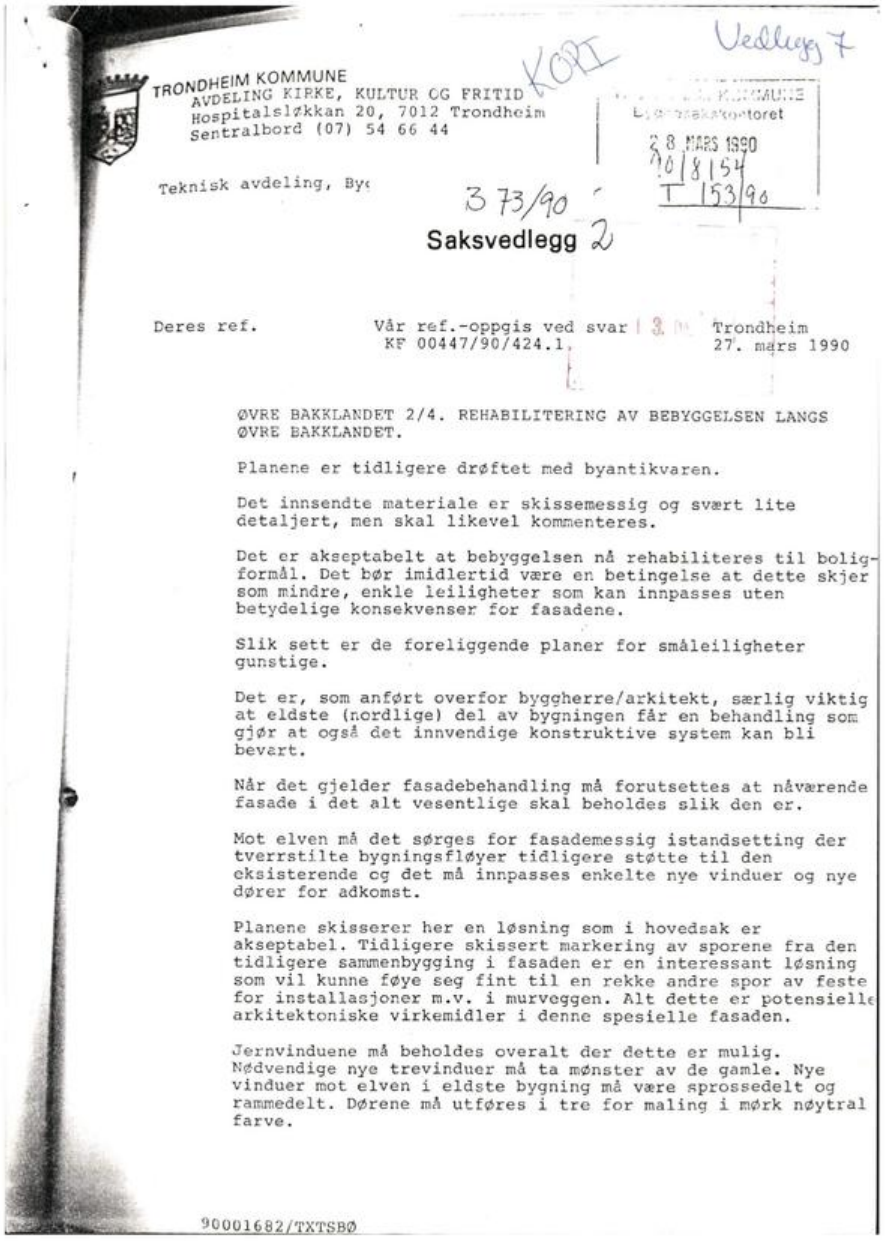
Trapperomsdører utføres B-30.

Brannvesenet vil anbefale planene på følgende vilkår :

1. Alle leiligheter må ha røykvarslere og tilstrekkelig slokningsutstyr.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR, 31.01.90

Arne Hagen
Branningeniør



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING KIRKE, KULTUR OG FRITID
Hospitalsløkkan 20, 7012 Trondheim
Sentralbord (07) 54 66 44

KOPI

Vedlegg 7

Teknisk avdeling, By

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
28 MARS 1990
90/8154
T 153/90

373/90

Saksvedlegg 2

Deres ref.

Vår ref.-oppgis ved svar
KF 00447/90/424.1

Trondheim
27. mars 1990

ØVRE BAKKLANDET 2/4. REHABILITERING AV BEBYGGELSEN LANGS ØVRE BAKKLANDET.

Planene er tidligere drøftet med byantikvaren.

Det innsendte materiale er skissemessig og svært lite detaljert, men skal likevel kommenteres.

Det er akseptabelt at bebyggelsen nå rehabiliteres til boligformål. Det bør imidlertid være en betingelse at dette skjer som mindre, enkle leiligheter som kan innpasses uten betydelige konsekvenser for fasadene.

Slik sett er de foreliggende planer for småleiligheter gunstige.

Det er, som anført overfor byggherre/arkitekt, særlig viktig at eldste (nordlige) del av bygningen får en behandling som gjør at også det innvendige konstruktive system kan bli bevart.

Når det gjelder fasadebehandling må forutsettes at nåværende fasade i det alt vesentlige skal beholdes slik den er.

Mot elven må det sørges for fasademessig istandsetting der tverrstilte bygningsfløyer tidligere støtte til den eksisterende og det må innpasses enkelte nye vinduer og nye dører for adkomst.

Planene skisserer her en løsning som i hovedsak er akseptabel. Tidligere skissert markering av sporene fra den tidligere sammenbygging i fasaden er en interessant løsning som vil kunne føye seg fint til en rekke andre spor av feste for installasjoner m.v. i murveggen. Alt dette er potensielle arkitektoniske virkemidler i denne spesielle fasaden.

Jernvinduene må beholdes overalt der dette er mulig. Nødvendige nye trevinduer må ta mønster av de gamle. Nye vinduer mot elven i eldste bygning må være sprossedelt og rammedelt. Dørene må utføres i tre for maling i mørk nøytral farve.

90001682/TXTSBØ

TRONDHEIM KOMMUNE

B 73/90

2

Mot gaten må den store mørkmalte lasteporten høyt oppe i fasaden opprettholdes, likeså må selvsagt jernplaten med minneinskripsjon beholdes på plass. Lasteporten på gateplan lengst syd bør også bibeholdes.

Inngangsparti og øvrig utforming i ny fløy (kalt "mellombygg") må som antydet, ha en enkel og nøytral utforming som klart underordner seg helheten i form og farve. Selve inngangsdøren bør om ønskelig kunne aksentueres forsiktig - f.eks. ved å trekke den litt ut fra veggliv (som en form for karnapp).

Eksisterende jernbalkong på nordvestre hjørne i eksisterende bygning bør beholdes, og bør som tidligere antydet kunne danne mønster for nye balkonger i mellombygg og evt. på sydgavl.

Takflatene må tekkes med papp eller nøytralfarvede (grå) mørke metallplater. Rytterlysene er viktige fasadelementer som det må legges den største vekt på å opprettholde. Mest mulig slik at de også får en overlysvirkning innvendig.

Utvendig farvesetting må være rolig, grålig gul - gjerne noe dypere enn dagens. Treverk i vinduer og dører males mørkt (brunsvart).

Ytterligere detaljer må forutsettes nærmere avklart under planleggingsprosessen.

Avd. [illegible]

Gunnar Houen

Kopi: Kulturvernkontoret i Sør-Trøndelag

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
21 JUL 1994
Reg.nr 130495/94
Journalnr BU 90/70153

Byggesakskontoret

Deres ref.: BU/300/70153/1990 FE Vår ref.: GH/- Trondheim 20.07.94

ØVRE BAKKLANDET 4. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONG M.V. PÅ GAVL I ENDESEKSJON.

Planene er drøftet med byantikvaren som kan anbefale en enkel liten balkong omtrent som antydet på innsendt detaljtegning - bygd opp av smekre jernprofiler og med metallnetting evt. tynne spiler i brystning. Alt metall må males sort.

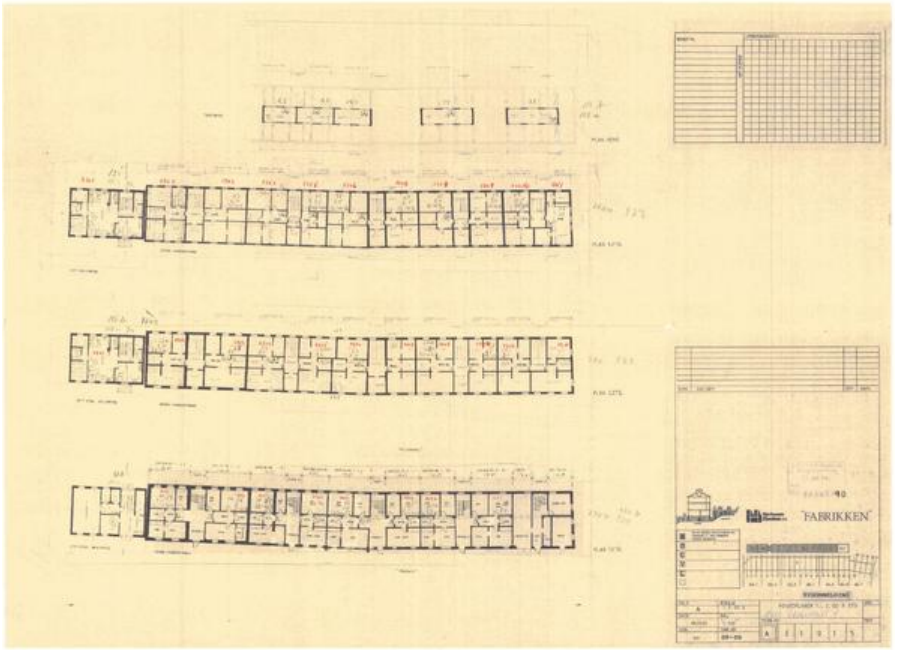
De innsendte planer redegjør imidlertid ikke for størrelse og plassering av balkongen. Her må det forutsettes at den avgrensing til feltet mellom mellom vinduene som ble avtalt ved befaring blir lagt til grunn. Desom det er tvil om plassering/størrelse må byggherren bes om å redegjøre for dette i fasadetegning.

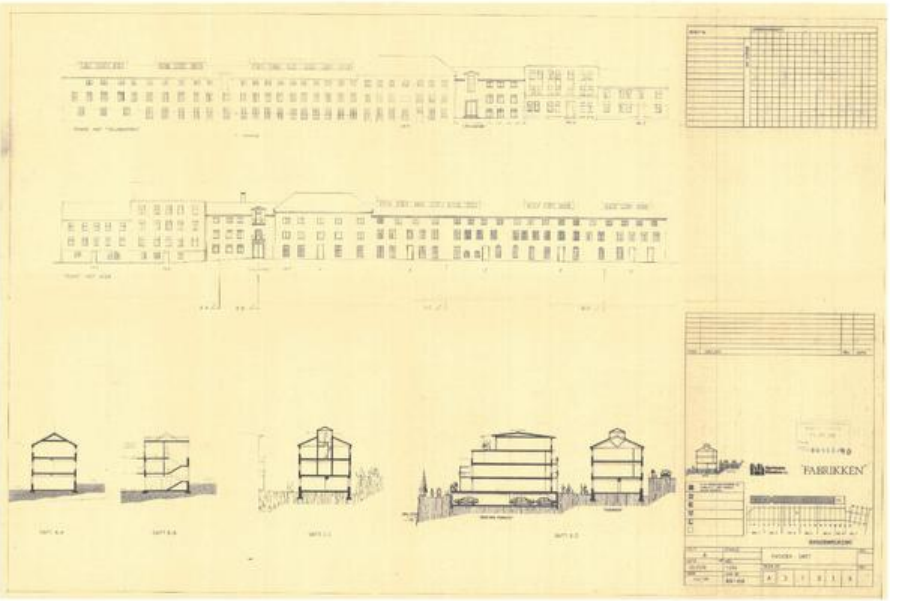
Pipe over tak kan vanskelig anbefales før det evt. blir utarbeidet en helhetrlig plan for ildsteder i bygningen som så legges frem for samlet behandling. Det antas at små, mørkmalte sylinderformede metallpiper kan være en prinsipielt akseptabel løsning.

Det skal i sakens anledning nevnes at det er observert innsatt en hel vindusrute i et av feltene i takrytteren i den angjeldende seksjon. Dette er i strid med hva som ble konkludert med under befaringen - nemlig at vinduer og lufteluker i takrytteren må beholde opprinnelig karakter/eksteriørutforming.

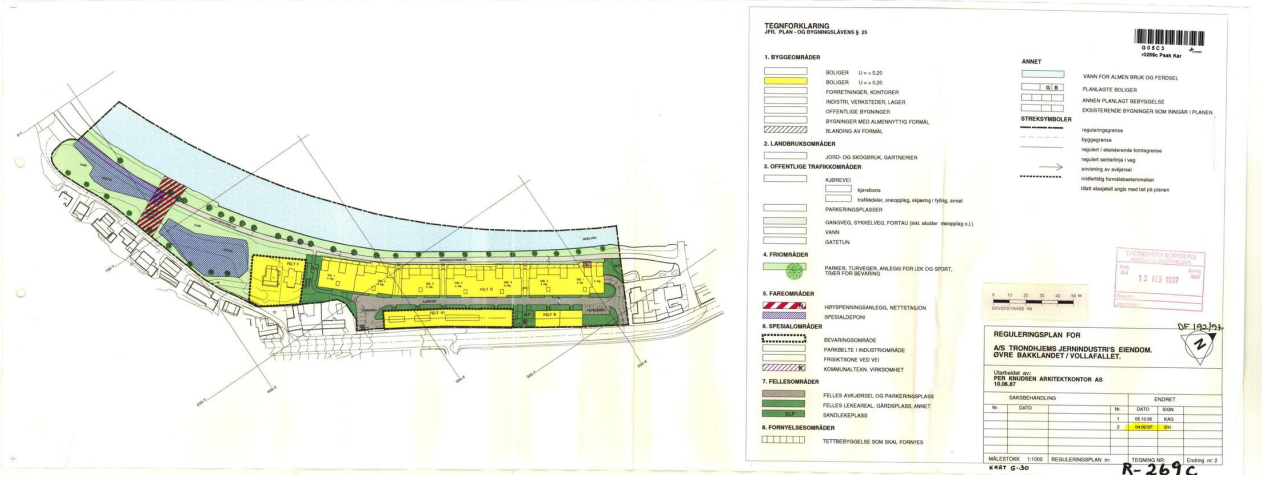
Avdeling Byutvikling
BYANTIKVAREN

Gunnar Houen


FABRIKKEN


FABRIKKEN





TEGNFORKLARING
JFR. PLAN - OG BYGNINGSLÅVENS § 25

0083
<Stikk> Peak Kar

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U = < 0,20
- BOLIGER U = > 0,20
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTEDER, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEI
  - kjørebane
  - trafikkøier, snuoppleg, skjæring / fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEIER, SYKKELVEIER, FORTAU (inkl. skulder, snuoppleg o.l.)
- VANN
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEIER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT, TRÆR FOR BEVARING

5. FAREOMRÅDER
- HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
- SPESIALDEPONI

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARINGSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEI
- KOMMUNALTEKN. VIRKSOMHET

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL, GARDSPLASS, ANNET
- SLP — SANDLEKEPLASS

8. FORNYELSESOMRÅDER
- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET
- VANN FOR ALMEN BRUK OG FERDSEL
- G | B — PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje i veg
- anvisning av avkjørsel
- midlertidig formålsbestemmelse
- tillatt eksjetall angis med tall på planen

0 10 20 30 40 50 M
ENHETSMÅLE 1M

DRONDHEIM KOMMUNE
ARKIVSAK-DOKUMENT
Arkiv-kode
Saksnr.
Dok.dato 13 FEB 1987
Journalnr.

DF 19391

REGULERINGSPLAN FOR
A/S TRONDHJEMS JERNINDUSTRI'S EIENDOM.
ØVRE BAKKLANDET / VOLLAFALLET.

Utarbeidet av:
PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
10.06.87

SAKSBEHANDLING			ENDRET		
Nr.	DATO		Nr.	DATO	BVAN.
			1	05.10.95	KAG
			2	04.09.97	EH

MÅLESTOKK 1:1000 | REGULERINGSPLAN nr. | TEGNING NR. | Endring nr: 2

KART G-30

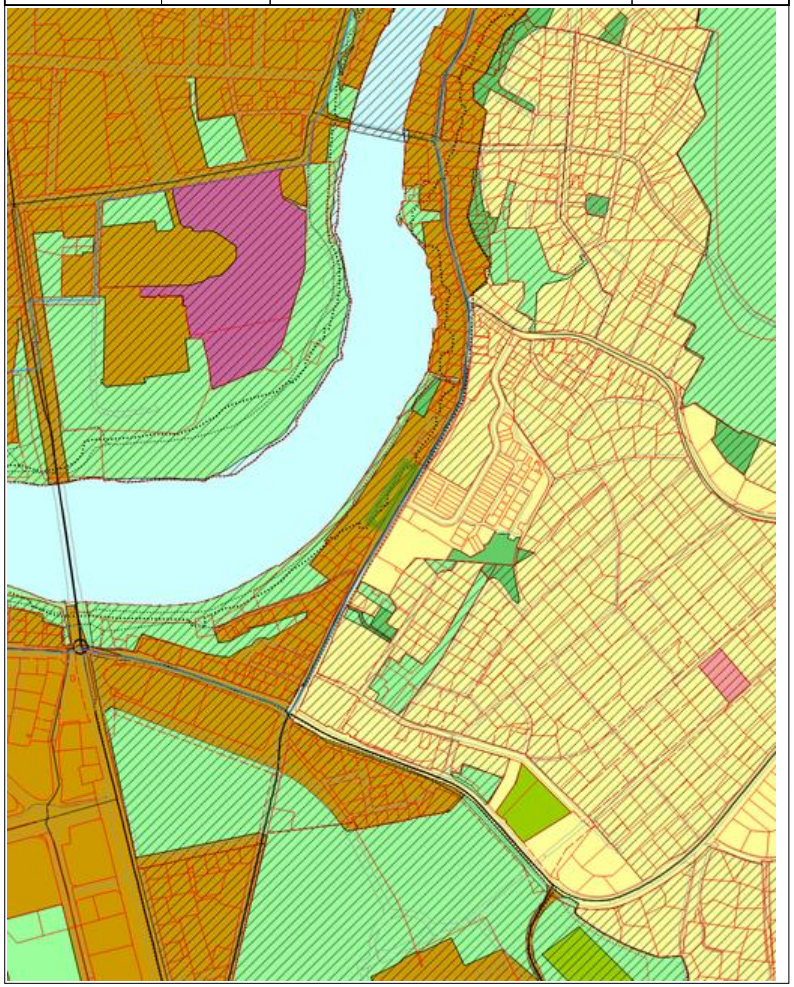
R-269C

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Øvre Bakklandet 4B 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde havstigning
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig

Dr. 192/97 R-269 c

R269c

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TRONDHJEM JERNINDUSTRI'S EIENDOM EIENDOM VED NIDELVA (NIDELVEN TERRASSE), ØVRE BAKKLANDET/VOLLAFALLET

Plankart og bestemmelser er datert:	10.06.87
Bystyrets vedtak:	03.03.88
Dato for siste revisjon av plankartet:	04.02.97
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	04.02.97

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger

Offentlige trafikkområder:
- Gangveg, sykkelveg

Friområder:
- Parkformål

Fareområder:
- Høyspenningsanlegg
- Spesialdeponi

Spesialområder:
- Verneverdig bebyggelse
- Kommunalteknisk virksomhet

Fellesområder:
- Felles avkjørsel og parkeringsplass
- Felles lekeareal, gårdsplass, annet
- Sandlekeplass

Annet:
- Vann

1.0 BOLIGFORMÅL, FELT A, B, D OG F

1.1 Felt A1 og B
Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Ved eventuell ny bebyggelse på Øvre Bakklandet 6 og 8 settes byggehøyden til 3 etasjer.

1.2 Felt D
1.2.1Tillatt etasjetall er angitt med tall på plankartet.

1.2.2 Maksimal etasjehøyde skal være 2.85 m.

1.2.3 Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet ved behandling av byggemelding.

1.3 Felt F
Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

2.0 FRIOMRÅDER: PARK, MED TRAFIKKOMRÅDE: GANGVEG

2.1 Friområder skal behandles parkmessig som tilsvarende områder langs Nidelva. Elvebreddens stenfyllinger og bolverksvegg skal bevares og utbedres.

2.2 Enkelttrær, som er vist på plankartet, skal bevares.

2.3 Offentlige friområder og offentlige trafikkområde skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

3.0 FAREOMRÅDER

3.1 Høyspenningsanlegg: Området tillates ikke bebygd.

3.2 Deponi: Overdekt med jord over folie, luftet. Området tillates ikke bebygd.

4.0 SPESIALOMRÅDER, VERNEVERDIG BEBYGGELSE FELT A1 OG F

4.1 Eksisterende bebyggelse inngår i planen, skal bevares og tillates ikke revet.

4.2 Bebyggelsen skal holdes i hevd, og kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret bevares, eller istandsettes i samsvar med opprinnelig utførelse.

Eldste bygning, Øvre Bakklandet 4, skal bevares mest mulig når det gjelder bygningens innvendige konstruktive elementer.

4.3 Før byggemelding behandles, skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

5.0 SPESIALOMRÅDE, KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, FELT K

Arealet regulert til kommunalteknisk virksomehet er integrert i parkeringskjeller i felt D, og skal nyttes til kloakkpumpestasjon.

6.0 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS

6.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg og parkering som er vist på plankartet. Området er felles for Felt A; B og D.

6.2 Eiendommene Øvre Bakklandet 16, 18, 20 og 22 har rett til gang- og kjøreatkomst fra fellesavkjørsel fra Øvre Bakklandet.

7.0 FELLES LEKEAREAL

Anlegg for opphold og lek skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Plassering av sandlekeplasser er angitt på plankartet.

Areal for opphold og lek, og annet grønt fellesareal er felles for feltene A, B og D.

8.0 ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

8.1 Utforming, fargevalg m.v.
Ved behandling av byggemelding skal det påses at bebyggelsen gis en god form, farge og materialbehandling.

8.2 Utomhusplan
Ved utbygging skal det foreligge utomhusplan, som skal behandles samtidig med byggemelding.

8.3 Bebyggelsesplan
Før utbygging av et område igangsettes, skal det foreligge godkjent bebyggelseslan.

Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bygningens plassering, etasjetall, høyde, takform.
- Parkeringsplasser, garasjer.
- Interne gangveger.
- Område for parkmessig opparbeidelse, eksisterende og fremtidig vegetasjon.

Det skal legges vekt på den landskapsmessige situasjon.

8.3 Parkering
Parkering skal skje på egen grunn. Parkeringsdekning i henhold til gjeldende vedtekter.

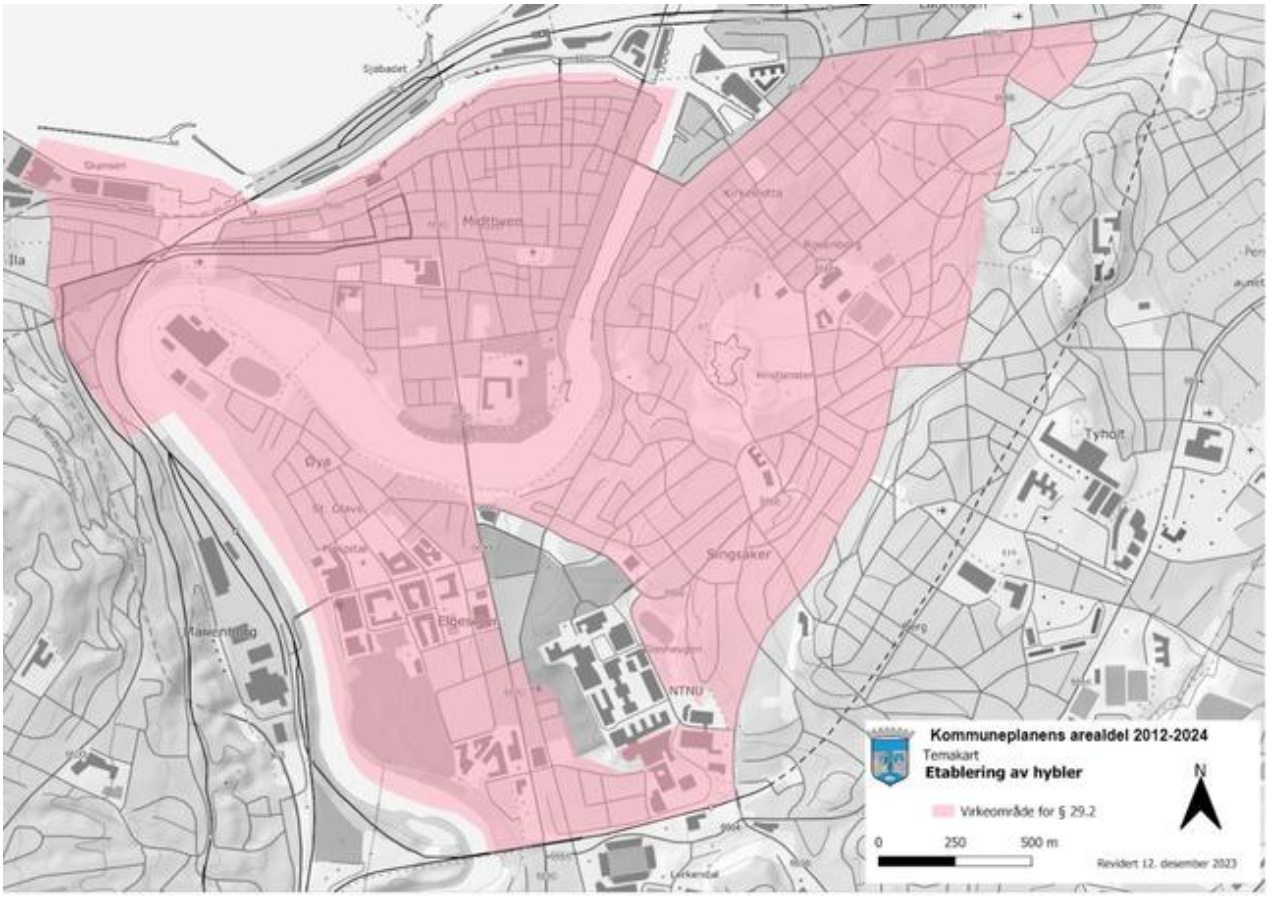
8.4 Gjerder
Eventuelle gjerder skal byggemeldes, og det skal påses at disse gis en god utforming i overensstemmelse med bebyggelsens karakter.

8.5 Vann
Elva skal brukes til allmen ferdsel.
Fortøyning av båter tillates.
Fortøyningsanlegg for båter (marina), tillates ikke

9.0 FELLES BESTEMMELSER

9.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningesrådet/Det faste utvalg for plansaker innefor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og vedtektene.

9.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.


Sjøbadet
Midtbyen
Øya
St. Olavs
Elgeseter
Singsaker
NTNU
Tyholt
Ila
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternativ forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

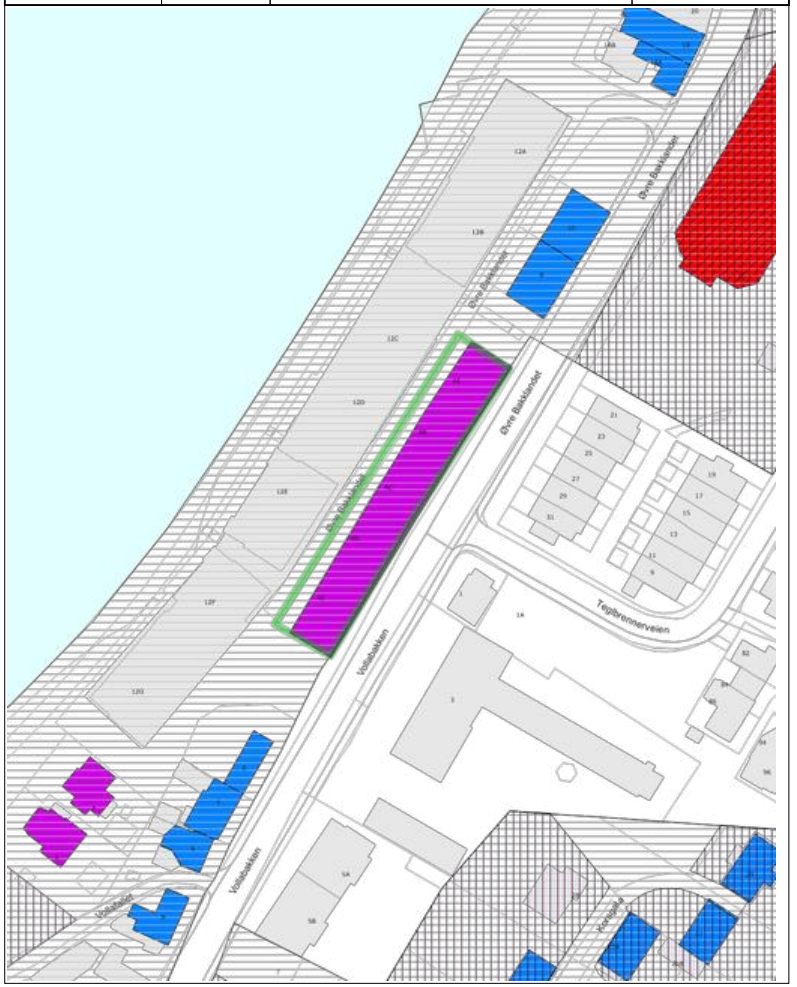
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 373	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Øvre Bakklandet 4B 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **25.02.2025**

ORDRENR: 8328866

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**407**	**Bnr:**	**373**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**8**
Adresse:	Øvre Bakklandet 4B, 7016 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1 099,- i desember 2024

BELØP (norske kroner): 463,- i februar 2025

Generell info om kommunale avgifter og gebyrer:

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.
Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten.

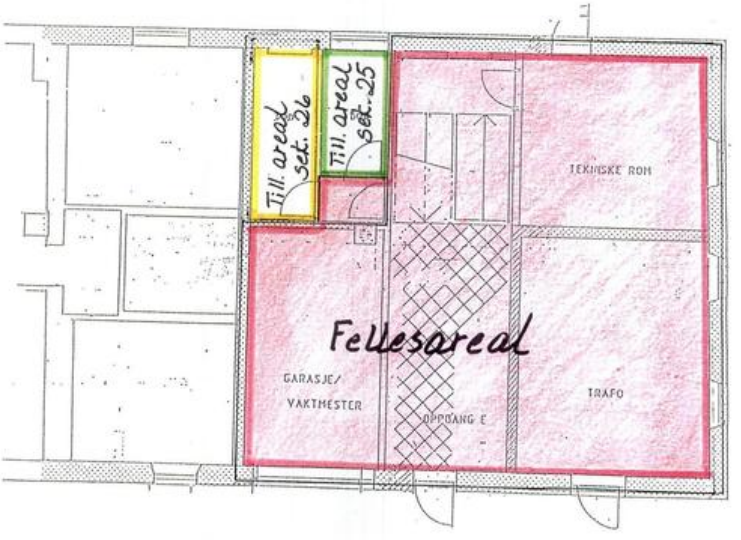
Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Lenke for nærmere beskrivelse:
https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/nyhetssaker/2025/endringer-i-fakturaen-for-kommunale-avgifter/

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 373
Seksjon nr.: 25 - 26
Felles

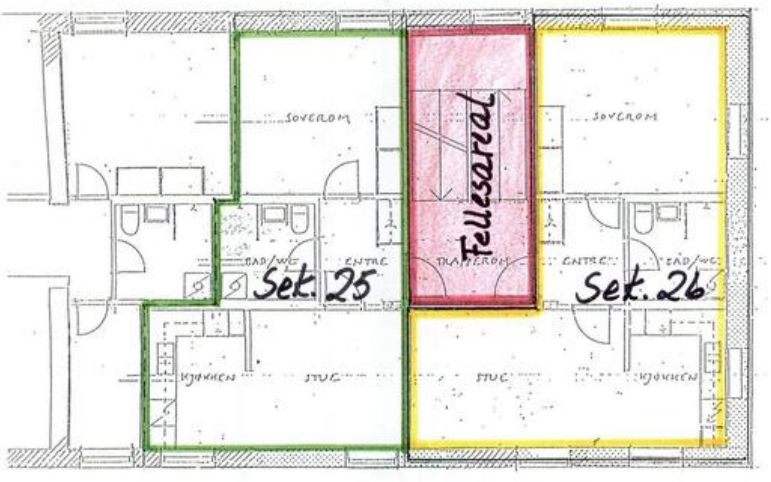


I 0 7 H 1 / 30242773 GeoMatrix
2002 31807 407/373/0/0 Kart/Teg

Plan 1. etg.

side 1

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 373
Seksjon nr.: 25 - 26
Felles



Plan 2. etg.

side 2

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 373
Seksjon nr.: 27-28
Felles



Plan 3. etg.

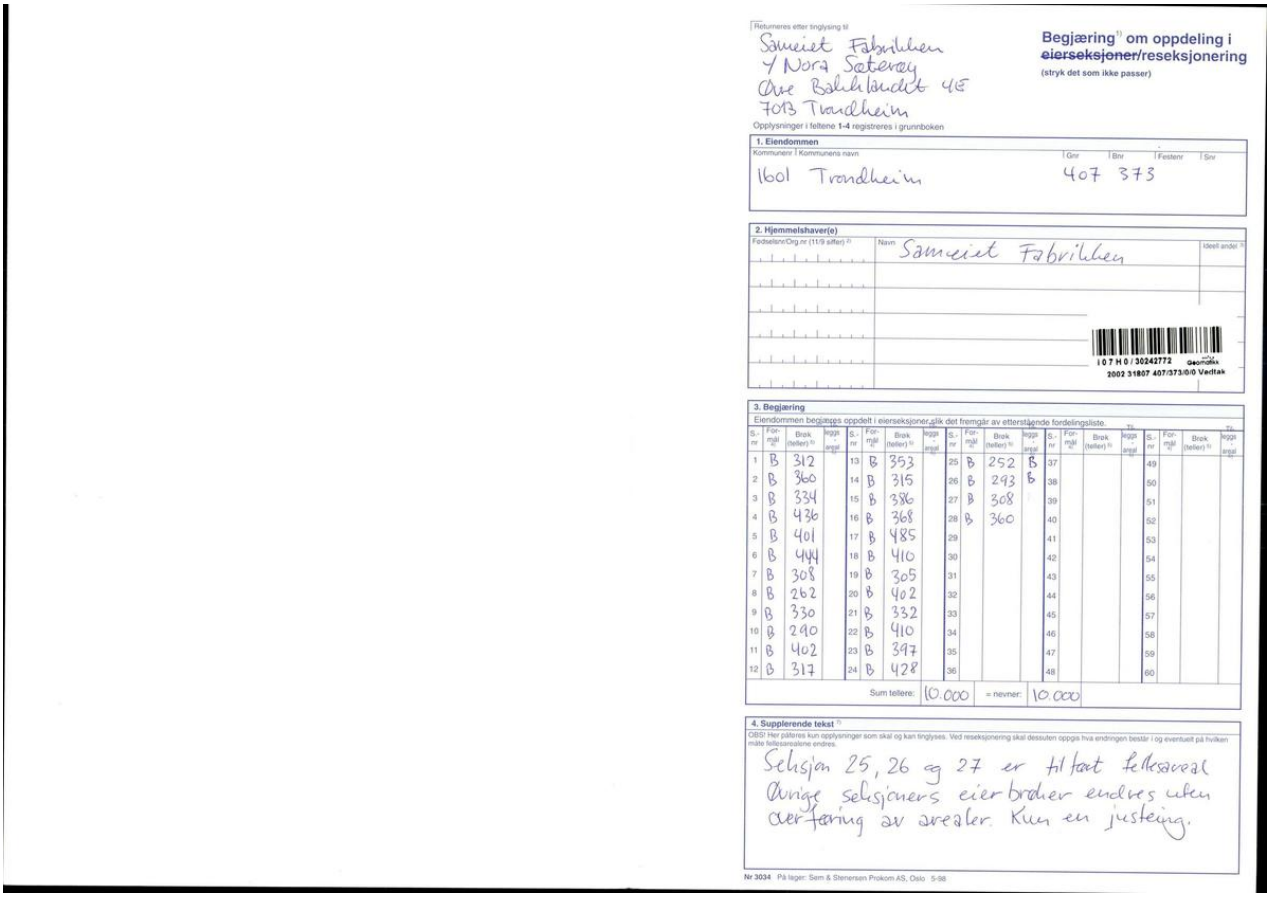
side 3

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 407 Bnr. 373
Seksjon nr.: 27
Felles



Plan loft

side 4



Returneres etter tinglysing til
Sameiet Fabrikken
v/ Nora Sæteray
Ove Bahrs vei 45
7013 Trondheim

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	407	373		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Sameiet Fabrikken	

I 0 7 H 0 / 30242772 Geomatikk
2002 31807 407/373/0/0 Vedtak

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål	Brøk (teller)[4]	Tilleggsareal[5]	S.-nr	Formål	Brøk (teller)[4]	Tilleggsareal[5]	S.-nr	Formål	Brøk (teller)[4]	Tilleggsareal[5]	S.-nr	Formål	Brøk (teller)[4]	Tilleggsareal[5]	S.-nr	Formål	Brøk (teller)[4]	Tilleggsareal[5]
1	B	312		13	B	353		25	B	252	B	37				49			
2	B	360		14	B	315		26	B	293	B	38				50			
3	B	334		15	B	386		27	B	308		39				51			
4	B	436		16	B	368		28	B	360		40				52			
5	B	401		17	B	485		29				41				53			
6	B	444		18	B	410		30				42				54			
7	B	308		19	B	305		31				43				55			
8	B	262		20	B	402		32				44				56			
9	B	330		21	B	332		33				45				57			
10	B	290		22	B	410		34				46				58			
11	B	402		23	B	397		35				47				59			
12	B	317		24	B	428		36				48				60			

Sum tellere: 10.000 = nevner: 10.000

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.

Selisjon 25, 26 og 27 er til leat fellesareal
Øvrige selisjoners eierbrøker endres uten
overføring av arealer. Kun en justering.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. Se vedlegg for selisj. 25, 26, 27
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, dato	Hjemmelshaver (§§ 2 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
~~Trondheim~~ 18/11 - 2002	Nora Sæteray	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering[8]

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

Sted, dato: Trondheim 18/11 - 2002
Underskrift: Nora Sæteray Styrets leder

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	
407	373			Trondheim kommune

Dato: 11.12.2002
Stempel og underskrift: Trondheim kommune
Plan- og bygningsetaten
pp. Overvik ref.

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=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke 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.

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

MOTTATT 10 OKT 2016 TRONDHEIM KOMMUNE BYPLANKONTORET

Elektronisk arkivkopi 10 OKT 2016 16/40019-1

Rekvirentens navn: Sameiet Fabrikken
Adresse: Øvre Bakklandet 4 A/E
Postnr.: 7046 Poststed: Trondheim
(Underskrift, telefonnr./fødselsnr. Ref. nr.
Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	407	373		12

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
12035845974	Sigmund Fredriksen, Eidsårsen 33 7212 Korsvegen	423

3. Begjæring

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

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	309		13	B	349		25	B	249	B	37				49			
2	B	356		14	B	311		26	B	290	B	38				50			
3	B	331		15	B	381		27	B	304		39				51			
4	B	431		16	B	364		28	B	356		40				52			
5	B	396		17	B	480		29				41				53			
6	B	440		18	B	406		30				42				54			
7	B	304		19	B	302		31				43				55			
8	B	259		20	B	398		32				44				56			
9	B	327		21	B	328		33				45				57			
10	B	286		22	B	405		34				46				58			
11	B	397		23	B	393		35				47				59			
12	B	423		24	B	423		36				48				60			

Sum tellere: 9998 = nevner:

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.

Råloft gjort om til boligareale som utgjør 21 kvm. Sameiebrøken for alle seksjoner justeres på grunn av en til nå feilaktig fordeling – seksjon 12 har for liten teller!
Seksjon 12 disponerer akkurat samme areal som før reseksjoneringen. Ingen verdier tilføres seksjonen og et verdigrunnlag for beregning av dokumentavgift settes til kr 0.

Dato	Utstederens underskrift
27.09.2016	For SAMEIET FABRIKKEN Trond Thorkildsen Nina Sæterøy Sigmund Fredriksen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 27.09.2016	For SAMEIET FABRIKKEN Trond Thorkildsen Nina Sæterøy Sigmund Fredriksen	Cina Kari Stenersen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Trondheim 27.09.2016	Sc pkt. 7

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.	Festenr.	Snr.	Kommune
407	373			TRONDHEIM

Dato	Stempel og underskrift
27/10 - 2016	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.
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=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.09.2016	FOR SAMEIET FABRIKKEN Turid Thorvaldsen Nina Solevåg Sigmund Fredriksen

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/OLAF E. RØNNING
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0017/25
Vår referanse: 3685506/25816634
Bestilling: C3 2025-02-25 (5) 77

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1297	107	21.1.2003	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	407	373	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til
Sameiet Fabrikken
v/ Nes Sæteray
Ove Bakkelundet 4E
7013 Trondheim

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner/reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
21 JAN 2003
Trondheim tingrett
Dagbokf. 1297

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	407	373		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Sameiet Fabrikken	

Kopi utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

3. Begjæring

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

S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	For.mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	312		13	B	353		25	B	252	B	37				49			
2	B	360		14	B	315		26	B	293	B	38				50			
3	B	334		15	B	386		27	B	308	B	39				51			
4	B	436		16	B	368		28	B	360		40				52			
5	B	401		17	B	485		29				41				53			
6	B	444		18	B	410		30				42				54			
7	B	308		19	B	305		31				43				55			
8	B	262		20	B	402		32											
9	B	330		21	B	332		33											
10	B	290		22	B	410		34											
11	B	402		23	B	397		35											
12	B	317		24	B	428		36											

Sum tellere: 10.000 = nevner: 10.000

Doknr 1297 Tinglyst 21 01 2003 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

Seksjon 25, 26 og 27 er tilført fellesareal
Øvrige seksjoners eierbrøker endres uten
overføring av arealer. Kun en justering

Nr 3035 På lager. Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). Se vedlegg for seksj 25,26,27
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, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres!
Trondheim 18/11 - 2002	Nord Sæterøy	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

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

Sted, dato: Trondheim 18/11-02
Underskrift: Bjørnar & Anne Nord Sæterøy

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [2]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
407	393			TRONDHEIM kommune

Dato: 11.12.2002
Stempel og underskrift: Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten

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=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/1297/107
Uthentet 2025-02-25 09:43

Plan 1. etg.

~~Hjemmelsjonering~~/reseksjonering
Gnr. 467 Bnr. 373
Seksjon nr.: 25 - 26
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/1297/107
Uthentet 2025-02-25 09:43

Plan 2. etg.

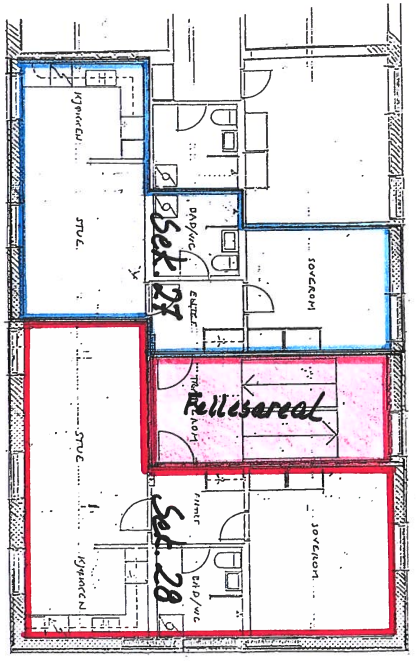
~~Hjemmelsjonering~~/reseksjonering
Gnr. 467 Bnr. 373
Seksjon nr.: 25- 26
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

side 2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2003/1297/107
Uthentet 2025-02-25 09:43

Plan 3. etg.



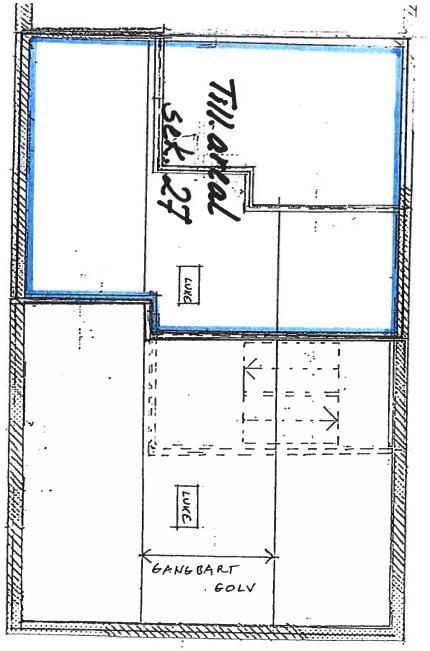
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

~~Eiersekksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 467 Bnr. 373
Seksjon nr.: 27-28
Felles

side 3

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2003/1297/107
Uthentet 2025-02-25 09:43

Plan loft



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

~~Eiersekksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 467 Bnr. 373
Seksjon nr.: 27
Felles

side 4

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/CELINE GRUER ØVERAASEN
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0017/25
Vår referanse: 3681403/25779291
Bestilling: C3 2025-02-19 (5) 146

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3539	107	24.2.1992	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	407	373	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:
Ø. Nylander A/S

24. 02. 92
3539

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	407	373	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
9.5.1.2.8.1.7.8.1.8.8.3.	Nidelven Terrasse K/S

Doknr. 3539 Tinglyst 24.02.1992 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	328	11	B	347	21	B	349	31			41			51		
2	B	379	12	B	333	22	B	431	32			42			52		
3	B	352	13	B	371	23	B	337	33			43			53		
4	B	459	14	B	331	24	B	419	34			44			54		
5	B	405	15	B	406	25	B	241	35			45			55		
6	B	468	16	B	387	26	B	275	36			46			56		
7	B	324	17	B	405	27	B	251	37			47			57		
8	B	276	18	B	420	28	B	309	38			48			58		
9	B	347	19	B	321	29			39			49			59		
10	B	306	20	B	423	30			40			50			60		

Sum tellere: 10.000 = nevner: 10.000

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Rett og plikt til å være medlem av "Boligsameiet Fabrikken",
som har egne vedtekter.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i, f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[6] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[7] ☒ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h)[7] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

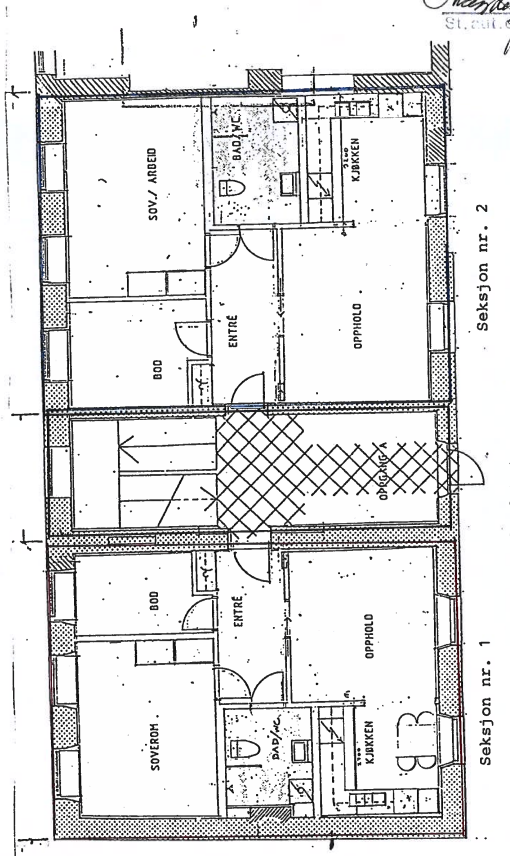
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Trondheim	MIDTLVEN TERRASSE K/S
Dato 18.02.92	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges

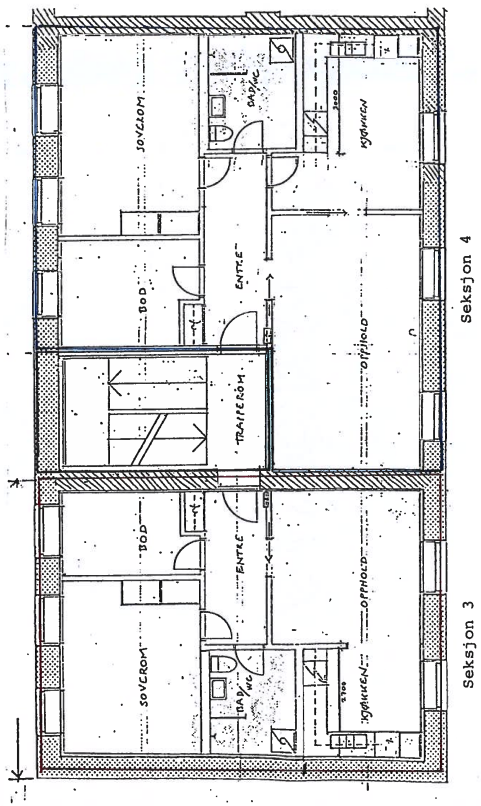


- snr. 1
- snr. 2
- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Rikets grenser bekreftes
St. aut. grensler



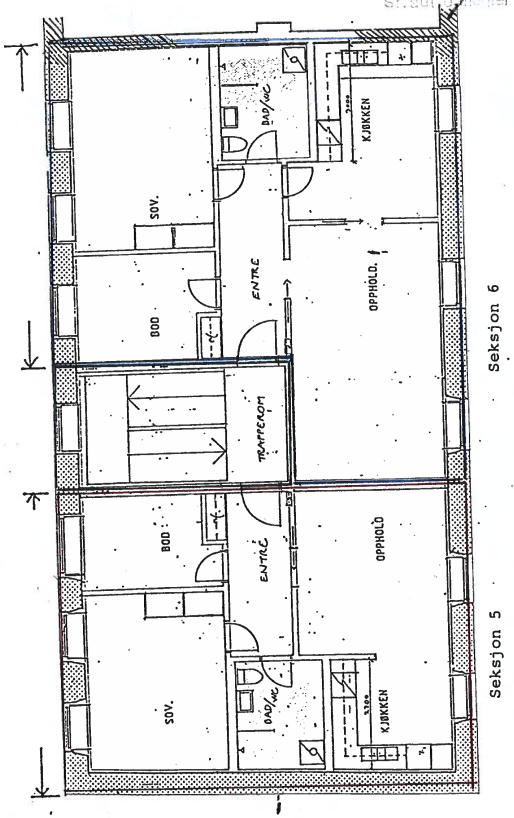
Øvre Bakklandet 4, , Trondheim.
gnr. 407, bnr.
Oppgang A,
2. etg.

-snr. 3
-Str. A
-Fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Finnes ikke attestert bekreftes
Statens kartverk



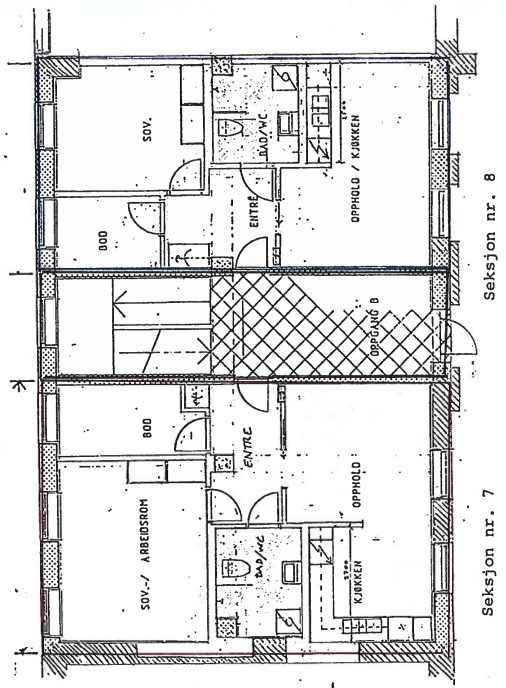
Øvre Bakklandet 4, , Trondheim
gnr. 407, bnr.
Oppgang A,
3. etasje.

-snr. 5
-snr 6
-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig utskrift bekreftes
St. aut. e. m[illegible]er



Seksjon nr. 8

Seksjon nr. 7

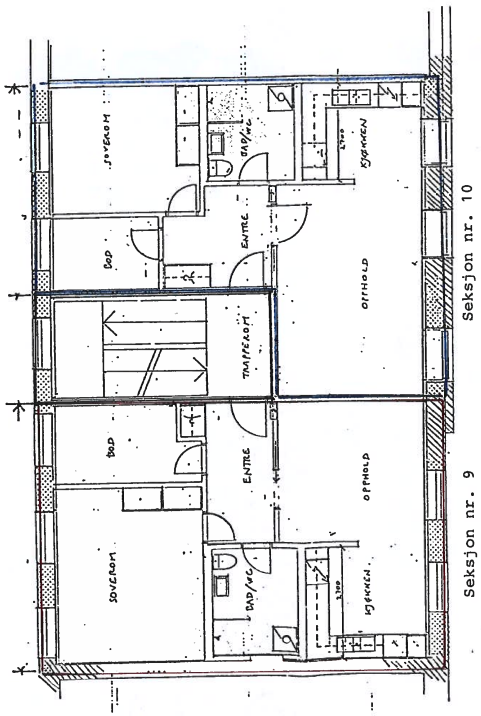
Øvre Bakklandet 4, , Trondheim
gnr. 407, bnr.
Oppgang B,
1. etasje

- seksjon 7
- seksjon 8
- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Rikt[illegible] Bekreftes
St.[illegible]

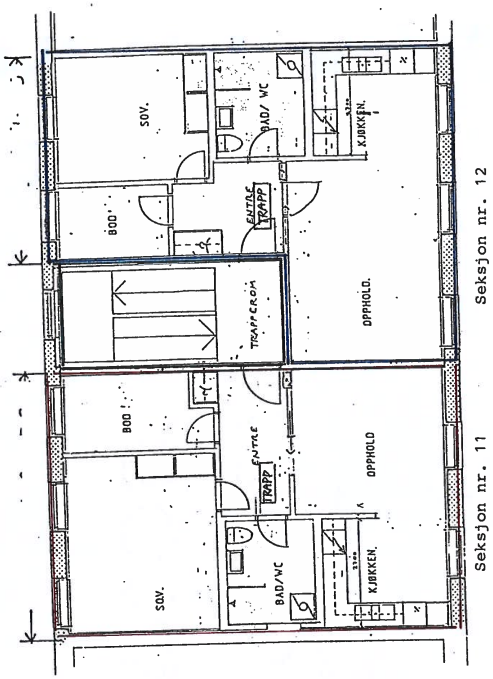


- snr. 9
- snr. 10
- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig gjengitt bekreftes
St. aut. eiendom

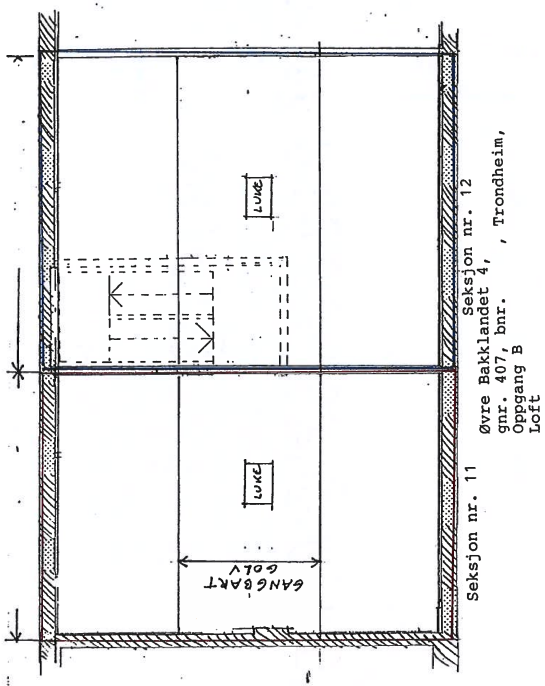


Øvre Bakklandet 4, , Trondheim
gnr. 407, bnr.
Oppgang B,
3. etasje

-snr. 11
-snr. 12
-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

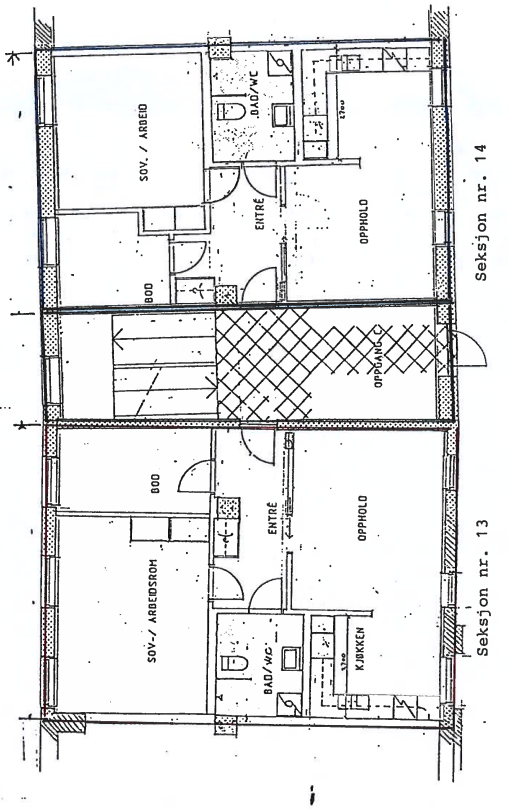


-snr. 11
-snr. 12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

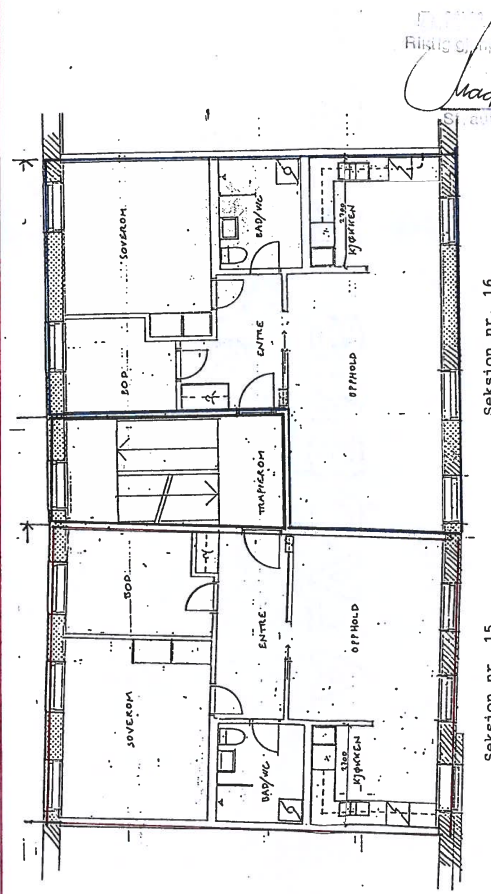
Riktig gjengitt bekreftes
St.aut.megler



-snr. 13
-snr. 14
-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

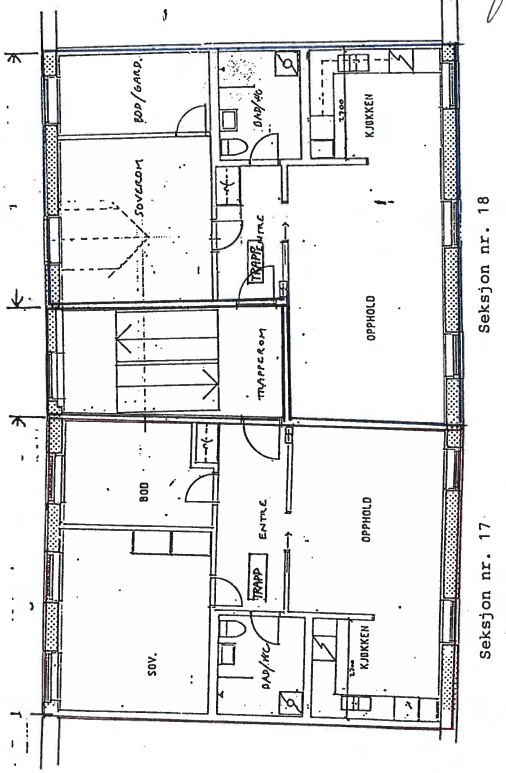


-snr. 15
-snr. 16
-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig gjengitt bekreftes
Straut & meglər

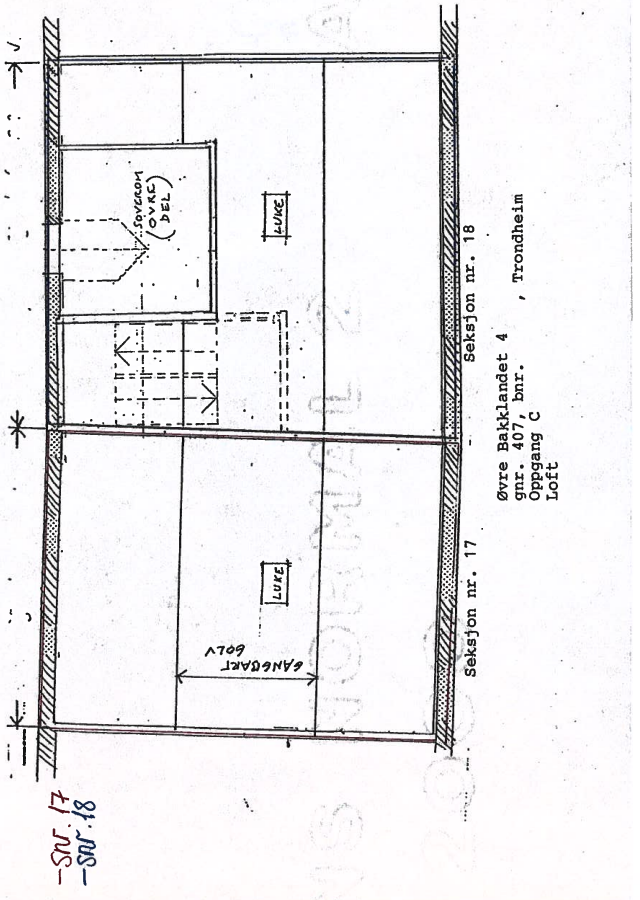


-snr. 17
-snr. 18
-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

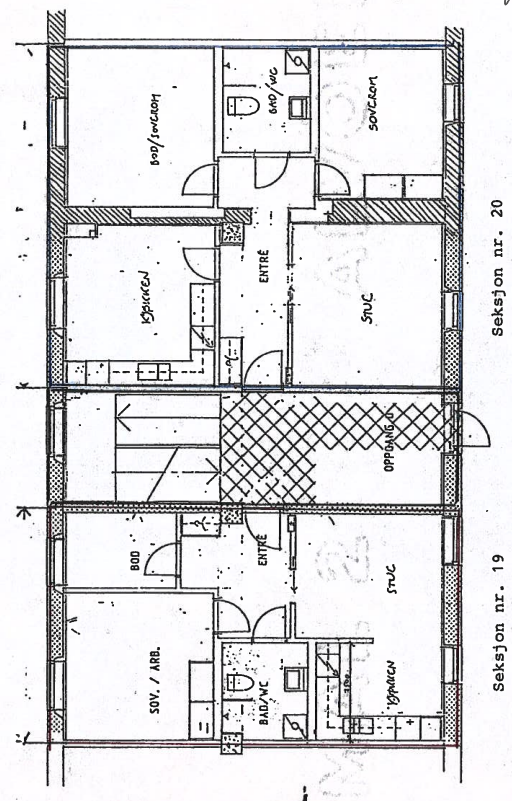
S. NYLANDER'S
Riktig gjengart bekreftes
St. aut. e. megler



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig gjengitt bekreftes
St.aut.eiendomsmegler

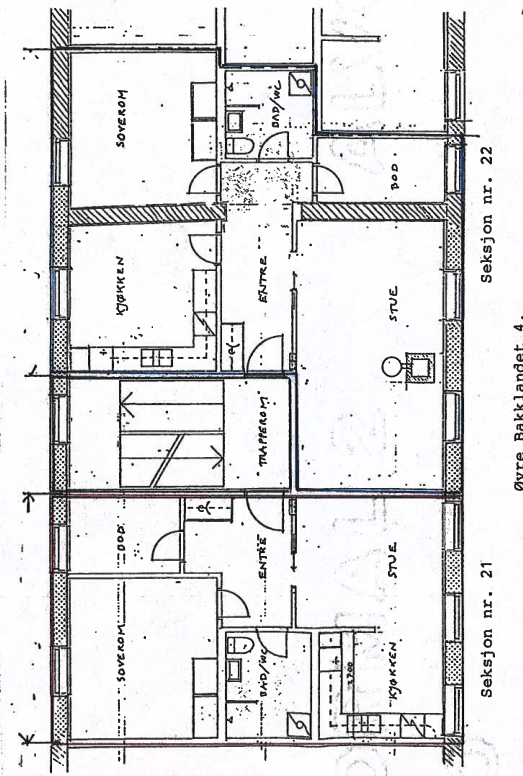


-snr. 19
-snr. 20
-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

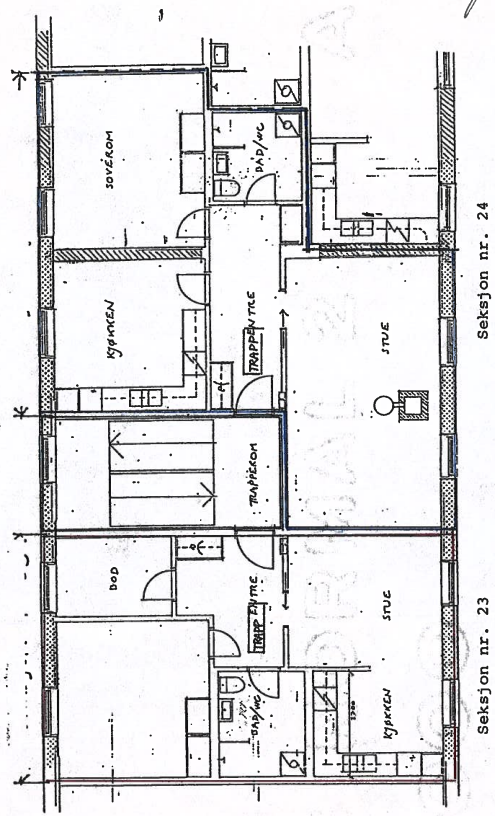
O. NILSSENS
Riktig gjengivelse bekreftes.
St. aut. eiendomsmegler



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

D. MILANDER'S
Riktig gjengart bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



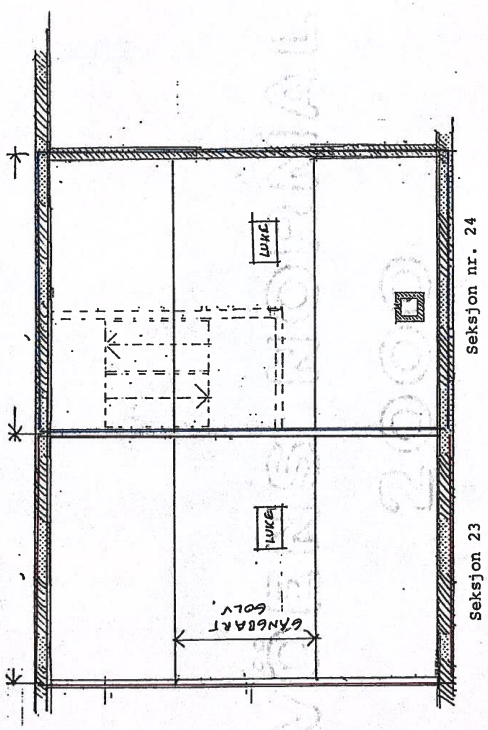
Øvre Bakklandet 4, , Trondheim,
gnr. 407, bnr. ,
Oppgang D,
3. etasje

- Sek. 23
- Sek. 24
- Fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig gjengitt bekreftes
St.aut.e.megler



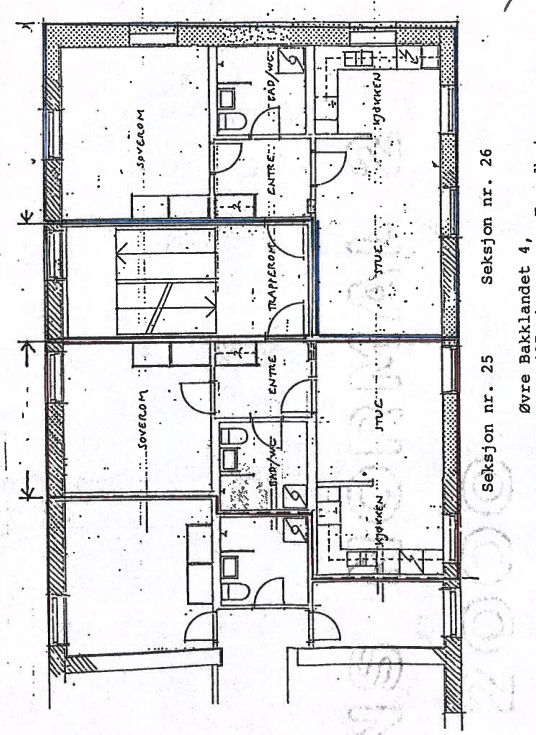
Øvre Bakklandet 4, , Trondheim.
gnr. 407, bnr.
Oppgang D
Loft.

-snr. 23
-snr. 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

B. NYLANDER AS
Riktig gjengivelse bekreftes
St. autorisert megler



Seksjon nr. 25 Seksjon nr. 26

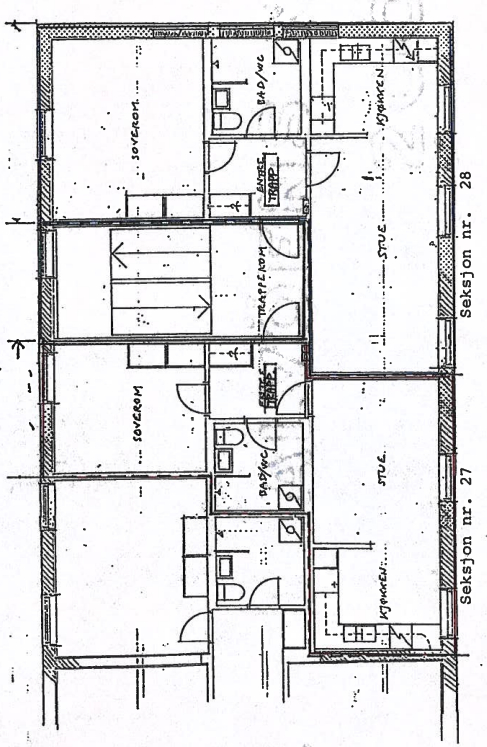
Øvre Bakklandet 4, , Trondheim
gnr. 407, bnr.
Oppgang E,
2. etasje.

- snr. 25
- snr. 26
- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig gjengitt bekreftes
St.aut.eiendomsmegler



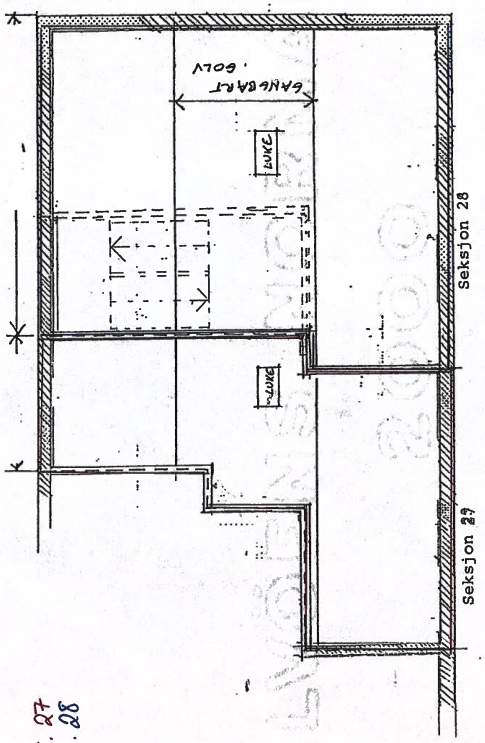
Øvre Bakklandet 4, gnr. 407, bnr. , Trondheim,
Oppgang E,
3. etasje

- snr. 27
- snr. 28
- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

B. NYLANDER
Riktig gjenpart bekreftes
St. aut. eiendomsmegler

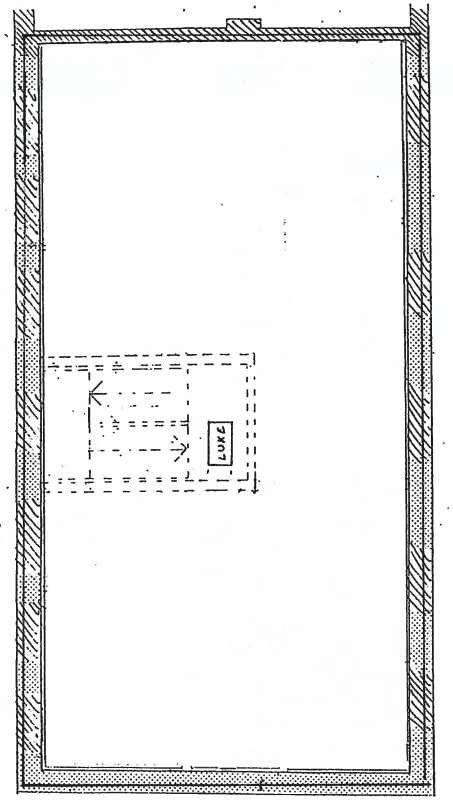


— SNR. 27
— SNR. 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Riktig gjengitt bekreftes



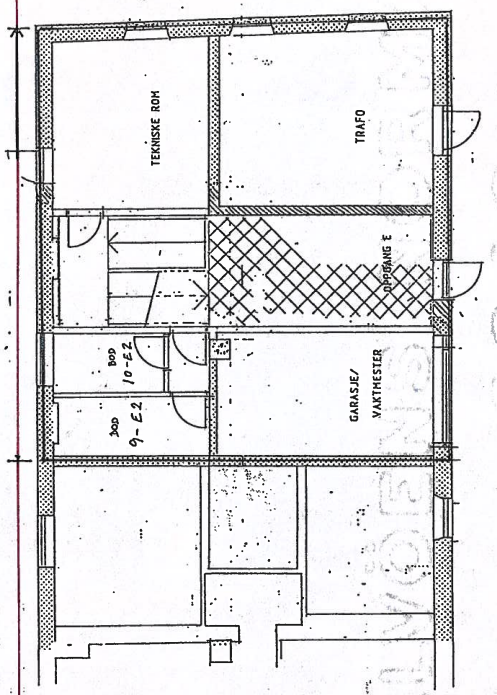
Øvre Bakklandet 4,
gnr. 407, bnr.
Oppgang A,
Loft
Fellesareal.

-fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07

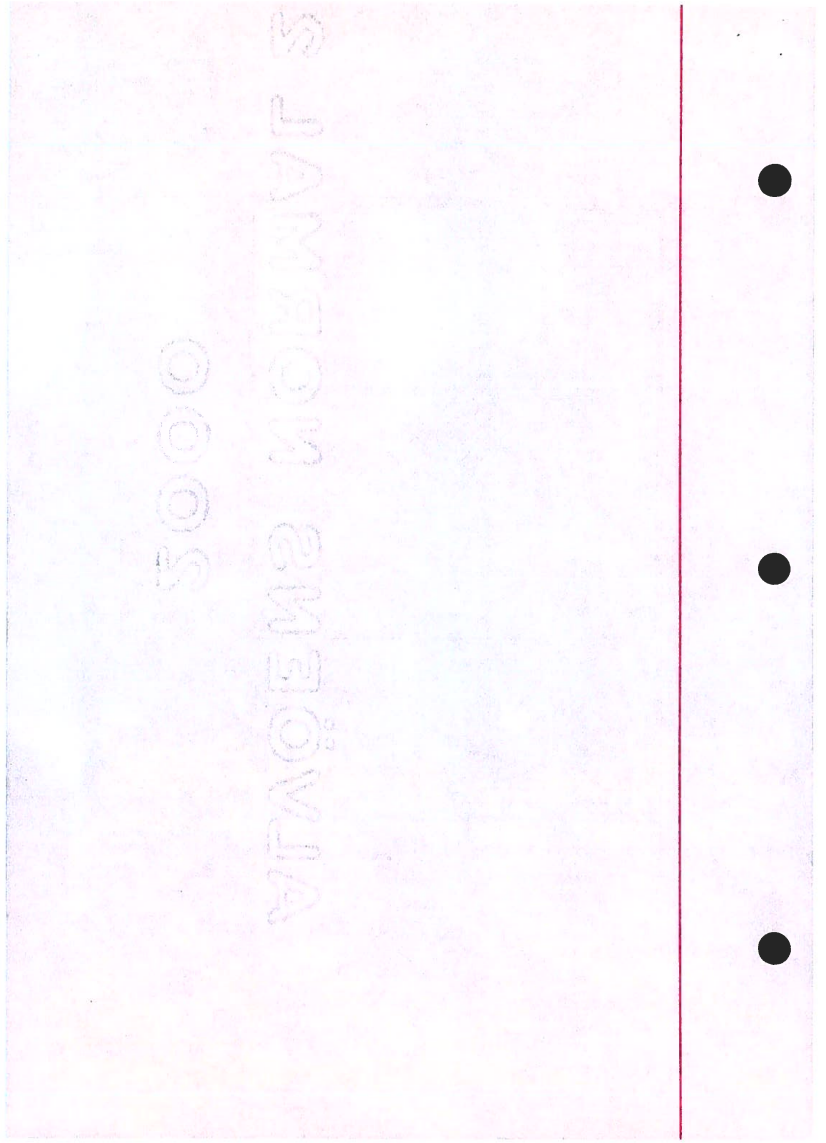
Riktig gjengart bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



Øvre Bakklandet 4, , Trondheim
gnr. 407, bnr.
Oppgang E,
1. etasje.
FELLESAREAL

- fellesareal

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/3539/107
Uthentet 2025-02-19 15:07



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0017/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Bakklandet 4B 7016 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 407, bnr 373, snr 8 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no