PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NEDRE BAKKLANDET 58B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251238

Selger 1 navn
Brage Bergsmyr

Gateadresse
Nedre Bakklandet 58B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251238

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er byttet sirkulasjonspumpe, termostat og ekspansjonskar i varmeskap knyttet til vannbåren varme i leigligheten. Dette er gjort gjennom sameiets rørleggerselskap, Flow VVS. 5. desember ble det lekkasje fra en pakning som sitter over første stoppekran i varmeskapet. Rørleggervakt ved Trondheim VVS ble tilkalt da dette skjedde på natten. Lekkasjen ble stoppet og arbeidet ble etterkontrollert av Flow VVS for å sikre at det ikke skulle skje igjen.

Arbeid utført av: Flow VVS,

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboksen er "leid" gratis gjennom sameiets avtale med Aneo. Det er per i dag en ladeboks ved parkeringen, men abonnementet er avsluttet. Ny eier kan velge å tegne nytt ladeabonnement og benytte seg av ladeboksen om ønskelig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lettveggen til det minste soverommet er satt opp av ufaglært (selger og selgers far), men arbeidet med å trekke brannsprinkler annlegg 13cm gjennom ny vegg er gjennomført av Miljø VVS, dokumentasjon foreligger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet to av glassflatene på balkong sommeren 2025, organisert og betalt av sameiet.

Arbeid utført av: Riis glass

Document reference: 114251238

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Budsjettet for 2026 er presentert av styret og medfører en økning av felleskostnader på 3,9% som tilsvarer prognose for prisøkning for året.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mener å huske at det for 4-5 år siden ble satt ut giftfeller for skjeggkre da det hadde vært funnet noe spor i en bod i en annen bodgang. Giftfellene ble satt ut som en helgardering i alle boder og leiligheter, men det ble aldri påvist noe i vår bodgang eller vårt leilighetsbygg.

Document reference: 114251238

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251238

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brage Bergsmyr	54f01a202bccd1ab05b69be96bd0900cb213bd8e	03.12.2025 11:23:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251238

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

Nedre Bakklandet 58 B
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2009
BRA:	62 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	20.11.2025 (Gyldig til 20.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nedre Bakklandet 58 B
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37933

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG-2 er gitt på bakgrunn alder på membran/tettsjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
20.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Brage Bergsmyr**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Far**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Bakklandet 58 B, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	87	Festenr:	
Seksjonsnr:	59	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2009**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2009, er på 5 etasjer + kjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.
Utvendige fasader har pusset/malt mur.
Taket har flat takkonstruksjon, tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	62	56	6	0	11
Totalt m²	**62**	**56**	**6**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	56	53	3	Entre, bad, 2 soverom, spisestue og stue/kjøkken	Bod
Totalt m²	**56**	**53**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med betongdekke og glassrekkverk. Balkonggulvet er flislagt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet to glassfelt i rekkverk	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Heve skyvdør på stue.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak, sprinkler i tak og brannslukker.	

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskaper plasserti garderobe i entre, med avrenning inn til bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i bod. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremstad og Rokseth AS ved Haakon Rokseth har satt opp ekstra stikkontakter på soverom og gjesterom/kontor i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er vannbåren varme til radiatorer, tilkoblet fjernvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service gjennomført i min eiertid. Byttet termostat, sirkulasjonspumpe og ekspansjonskar i varmeskap. Alt arbeid er utført av Flow VVS etter avtale med Sameiet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon, aggregat er plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt ventilasjonsaggregat satt inn i 2020. Filter byttet i november 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
2020, byttes filter 2 ganger årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er sluk av plast i dusjsonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er stålstendere i vegger og derfor ikke mulig å foreta fuktsøk inne i vegg.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

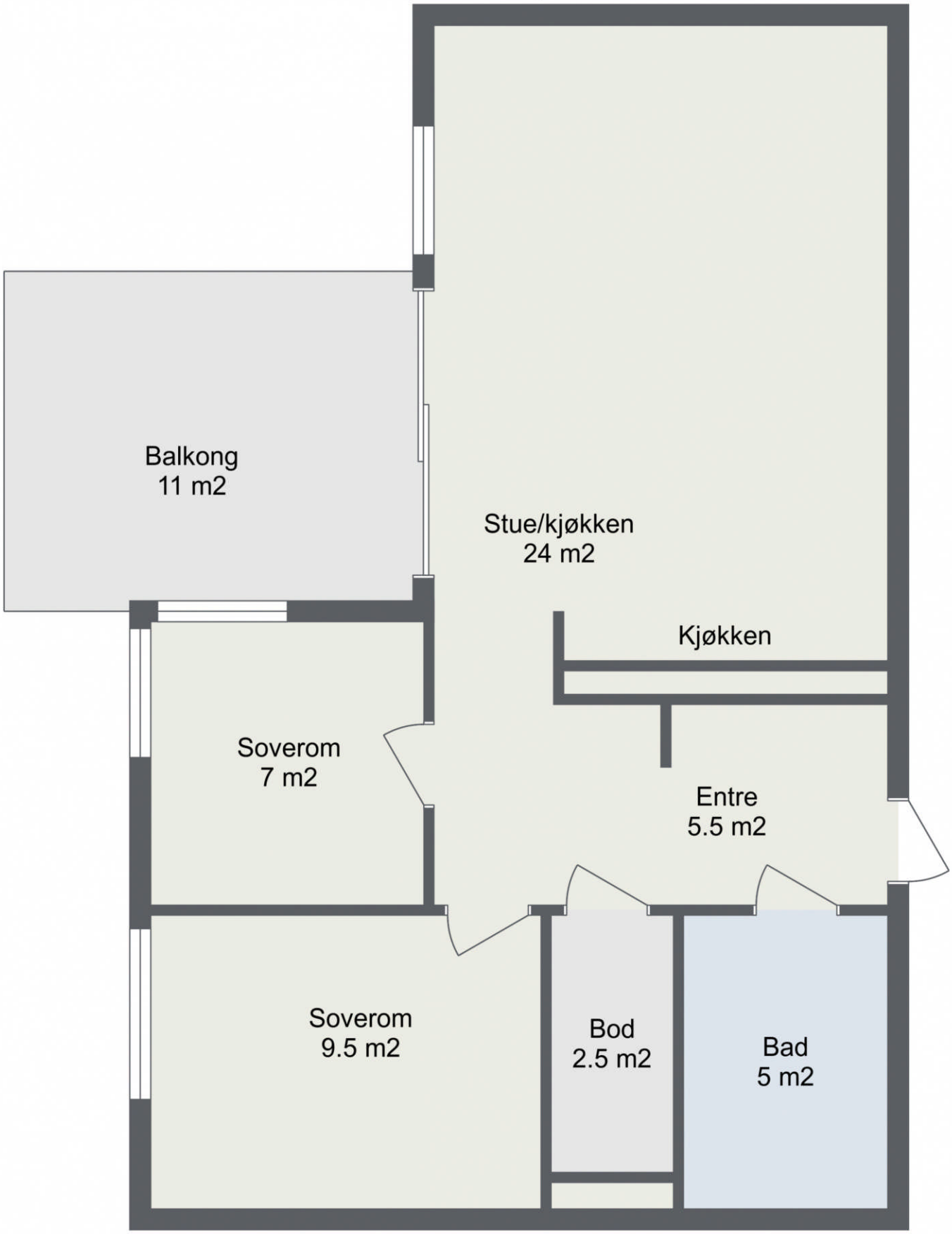
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

4. Etasje

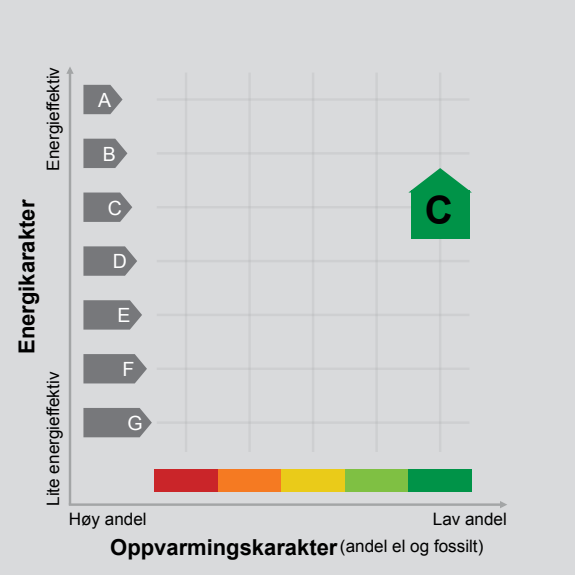


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Bakklandet 58B
Postnummer	7014
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	409
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	59
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21093548
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-193706
Dato	27.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

(org.nr. 993 934 054)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.02.2009

Sist endret i årsmøte 11. april 2024

1. NAVN OG FORMÅL

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

2. RÅDERETT

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

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

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

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

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

For fire av parkeringsplassene gjelder at de er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Dette gjelder plassene som disponeres av seksjonene 56, 59, 60 og 69. Sameiere og medlemmer av dennes husstand med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger seksjonseiersameiers å bytte parkeringsplass, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret fastsetter rutiner for tildeling og administrer bytter. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

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

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

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

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

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

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE, SAMTYKKE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Utleie av leilighet og/eller garasjeplass kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Ved utleie av garasjeplass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

4. ORDENSREGLER

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

5.FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

8. STYRET

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

9. STYRETS KOMPETANSE

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

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

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

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

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

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

c) andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

a) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning kan bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige. Dette gjelder når tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

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

15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

16. FORRETNINGSFØRER

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

17. REVISJON OG REGNSKAP

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

18. FORSIKRING

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

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

19. TAUSHETSPLIKT

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

20. MISLIGHOLD

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

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

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

Ved utleie av seksjon hvor leietaker misligholder vedtektene eller husordensreglene, kan styret ved 3. gangs forseelse kreve at sameier avslutter utleieforholdet. Dersom sameier ikke etterfølger et slikt krav, ansees det som et vesentlig mislighold av vedtektene.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Sist endret på årsmøte 11. april 2024.

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

BRUK AV SEKSJON

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

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

BESKYTTET

OVERTREDELSER

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

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

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

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

BESKYTTET

SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
ORG.NR. 993 934 054, KUNDENR. 2107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 708	2 262 732	2 399 000	2 635 000
Andre inntekter	3	34 133	178 068	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 431 841**	**2 440 800**	**2 399 000**	**2 635 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 313	-21 150	-21 150	-23 200
Styrehonorar	5	-158 250	-150 000	-150 000	-164 500
Revisjonshonorar	6	-8 775	-17 639	-14 200	-15 000
Forretningsførerhonorar		-103 925	-98 695	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-11 904	-21 460	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-815 532	-984 432	-779 900	-900 000
Forsikringer		-373 064	-311 416	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-3 090	16 789	-3 200	-4 000
Energi/fyring		-115 841	-88 429	-87 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 179	-283 751	-304 000	-316 000
Andre driftskostnader	10	-379 716	-344 469	-362 000	-394 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 292 589**	**-2 304 650**	**-2 216 450**	**-2 466 700**
DRIFTSRESULTAT		**139 252**	**136 150**	**182 550**	**168 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 562	36 108	0	0
Finanskostnader		0	-45	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 562**	**36 063**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**147 814**	**172 213**	**182 550**	**168 300**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		147 814	172 213		

Transaksjon 09222115557541192152 Signert TL/, MBS/, MM/, TK/, PML/

SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
ORG.NR. 993 934 054, KUNDENR. 2107

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 584	6 494
Forskuddsbetalte kostnader		93 740	81 411
Driftskonto OBOS-banken		994 082	1 008 575
Sparekonto OBOS-banken		163 811	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 257 216**	**1 096 480**
SUM EIENDELER		**1 257 216**	**1 096 480**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 024 548	876 734
SUM EGENKAPITAL		**1 024 548**	**876 734**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 078	32 050
Leverandørgjeld		189 590	187 696
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 668**	**219 746**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 257 216**	**1 096 480**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.02.2025
Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56

Tore Landmark /s/ Marny Bordal Skogtrø /s/ Marte Melhus /s/

Tove Kulseng /s/ Per Morten Lundahl /s/

Transaksjon 09222115557541192152 Signert TL/, MBS/, MM/, TK/, PML/

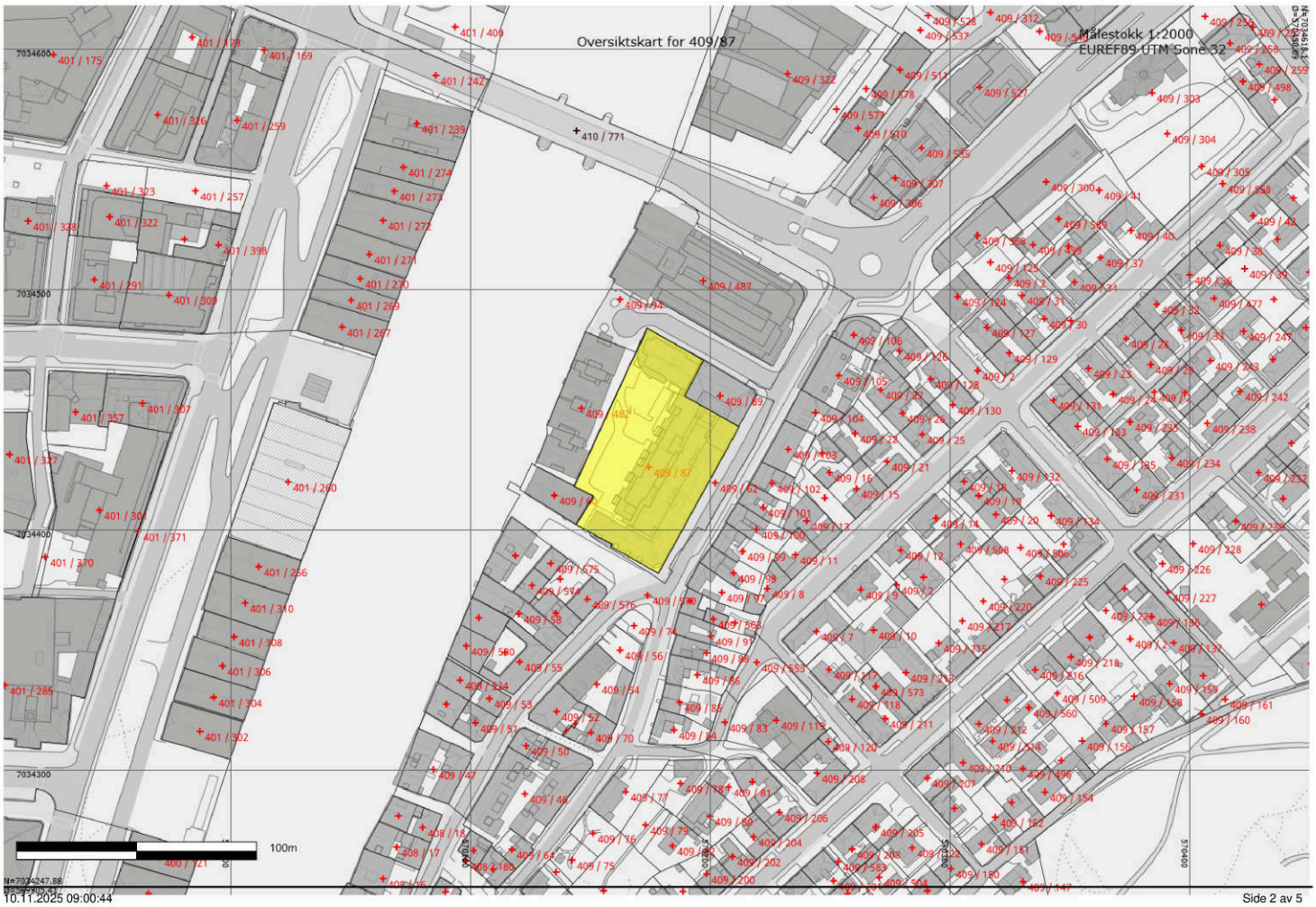
Trondheim

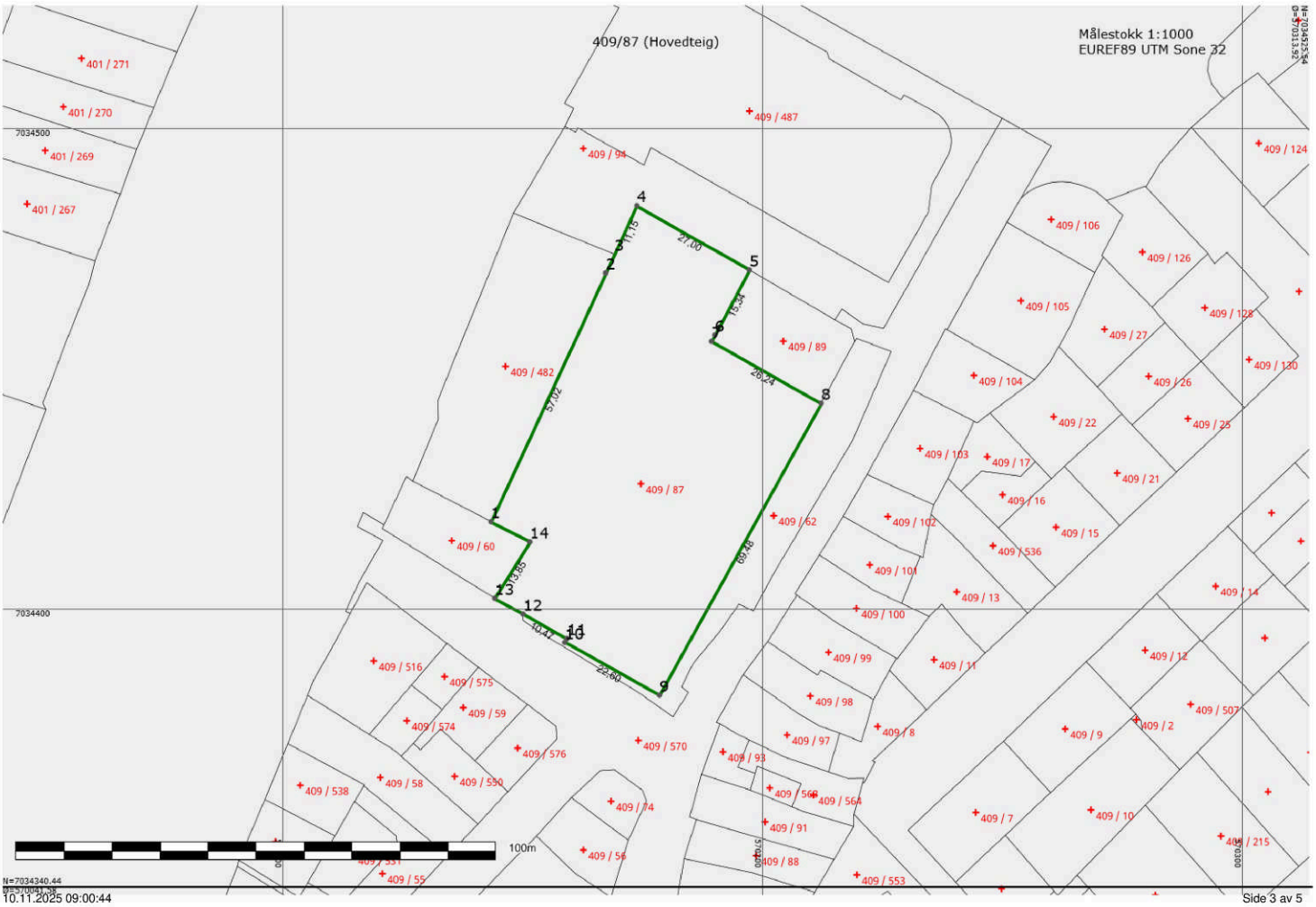
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**409**	**87**	**0**	**59**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 409/87
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


409/87 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
401 / 271
401 / 270
401 / 269
401 / 267
409 / 94
409 / 487
409 / 124
409 / 106
409 / 126
409 / 105
409 / 123
409 / 27
409 / 120
409 / 104
409 / 26
409 / 22
409 / 25
409 / 103
409 / 17
409 / 21
409 / 16
409 / 15
409 / 536
409 / 102
409 / 101
409 / 13
409 / 14
409 / 100
409 / 99
409 / 11
409 / 12
409 / 98
409 / 507
409 / 97
409 / 8
409 / 9
409 / 2
409 / 93
409 / 568
409 / 564
409 / 7
409 / 10
409 / 215
409 / 91
409 / 88
409 / 553
409 / 89
409 / 482
409 / 87
409 / 62
409 / 60
409 / 516
409 / 575
409 / 59
409 / 574
409 / 576
409 / 570
409 / 538
409 / 58
409 / 530
409 / 74
409 / 56
409 / 55
1
2
3
4
5
6
8
9
10
11
12
13
14
27.00
11.15
15.34
26.24
57.02
69.48
22.80
10.47
13.85
7034500
7034400
100m
N=7034340.44
10.11.2025 09:00:44
Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 3774,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034426,00 Øst: 570174,63

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034418,16	570143,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			57,02	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034469,91	570167,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,30	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034473,81	570169,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,15	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034483,93	570173,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,00	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034470,54	570197,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,34	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034457,00	570190,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,50	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034455,67	570189,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,24	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034442,81	570212,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			69,48	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034382,05	570178,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,60	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034393,01	570158,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,95	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034393,84	570159,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,47	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034398,92	570150,03	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			6,74	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034402,19	570144,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,85	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034413,97	570151,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			9,12	Ikke hjelpelinje		11	

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 157c

Arkivsak:06/17638

NEDRE BAKKLANDET 56 M. FL.
REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utnyttelse:

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

3.2 Plassering:

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

3.3 Høyder:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Energiforsyning:
Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmenettverket.

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

§ 4 BYGGEOMRÅDER: OMRÅDER FOR BOLIGER (FELT A)

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GATETUN

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

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GANGVEG

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

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

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

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

Tillatt TU = 500%.

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

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

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

§ 10 SPESIALOMRÅDER: BEVARING AV BYGNINGER

Trebrygge Nygata 30 skal bevares på antikvarisk grunnlag.

Ved bruk av bygget skal verneinteresser hensyntas. Alle endringer i eksisterende konstruksjon, utvendig og innvendig, skal forelegges og godkjennes av byantikvaren.

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

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

§ 12 FELLESOMRÅDER: FELLES GRØNTANLEGG

Felles grøntareal skal være felles for felt A, B, C, D og E.

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

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

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

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

Bystyrets vedtak av 24.05.07 er som følger:
VEDTAK:

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

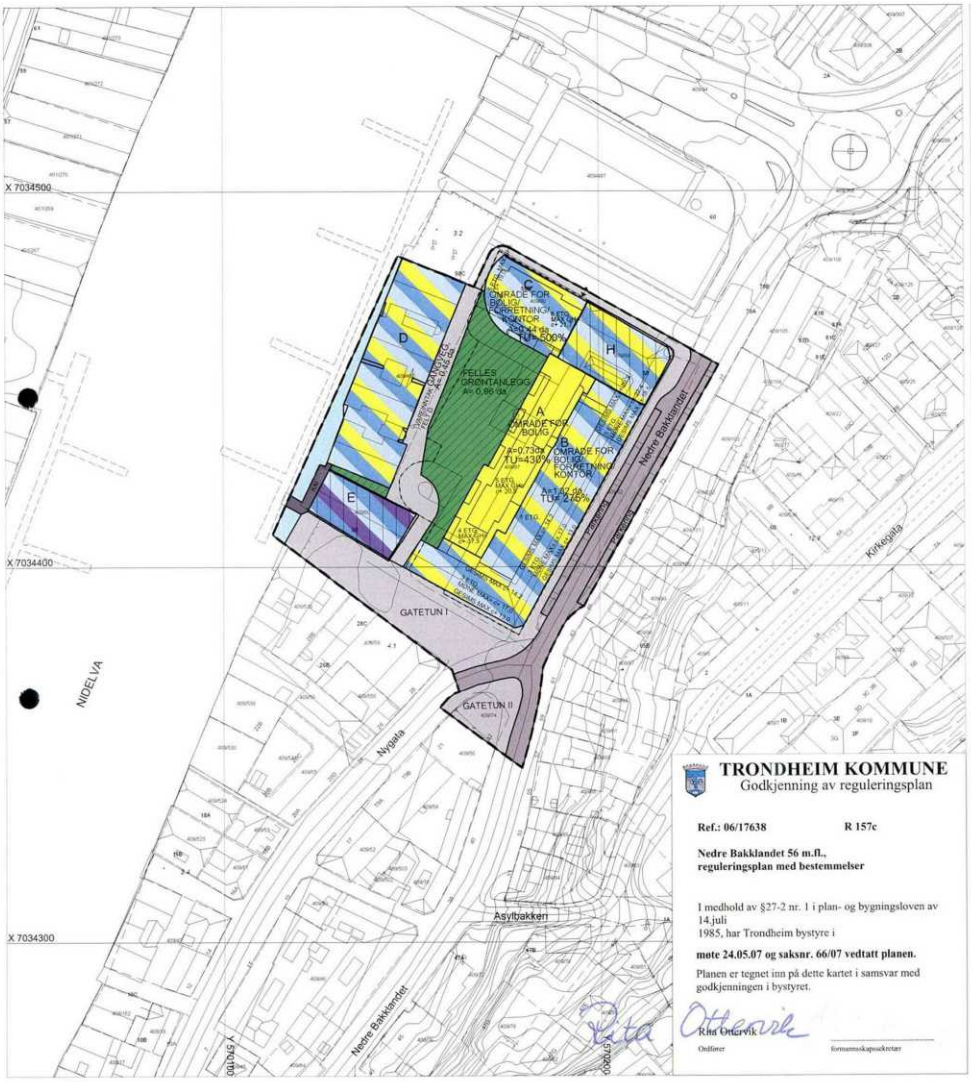
1. **Sykkelparkering skal anordnes, 1,5 sykkelplass per leilighet. Areal til sykkelparkeringsplasser skal ikke taes fra grøntareal.**
2. **Ingen leiligheter skal være under 40m^2.**
3. **Svalgang fra Nygata 30 mot Verftstomta skal være åpen for alle.**
4. **Høyden på felt C skal ikke overskride høyden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

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

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

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

Rita Ottervik



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

M 0 0 T o / 36952620
r0157c Kart/Tegninger

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

0 5 10 15 20 25

Koordinatsystem UTM sone32 euref89

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 06/17638 **R 157c**

Nedre Bakklandet 56 m.fl.,
reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 24.05.07 og saksnr. 66/07 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

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

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

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

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

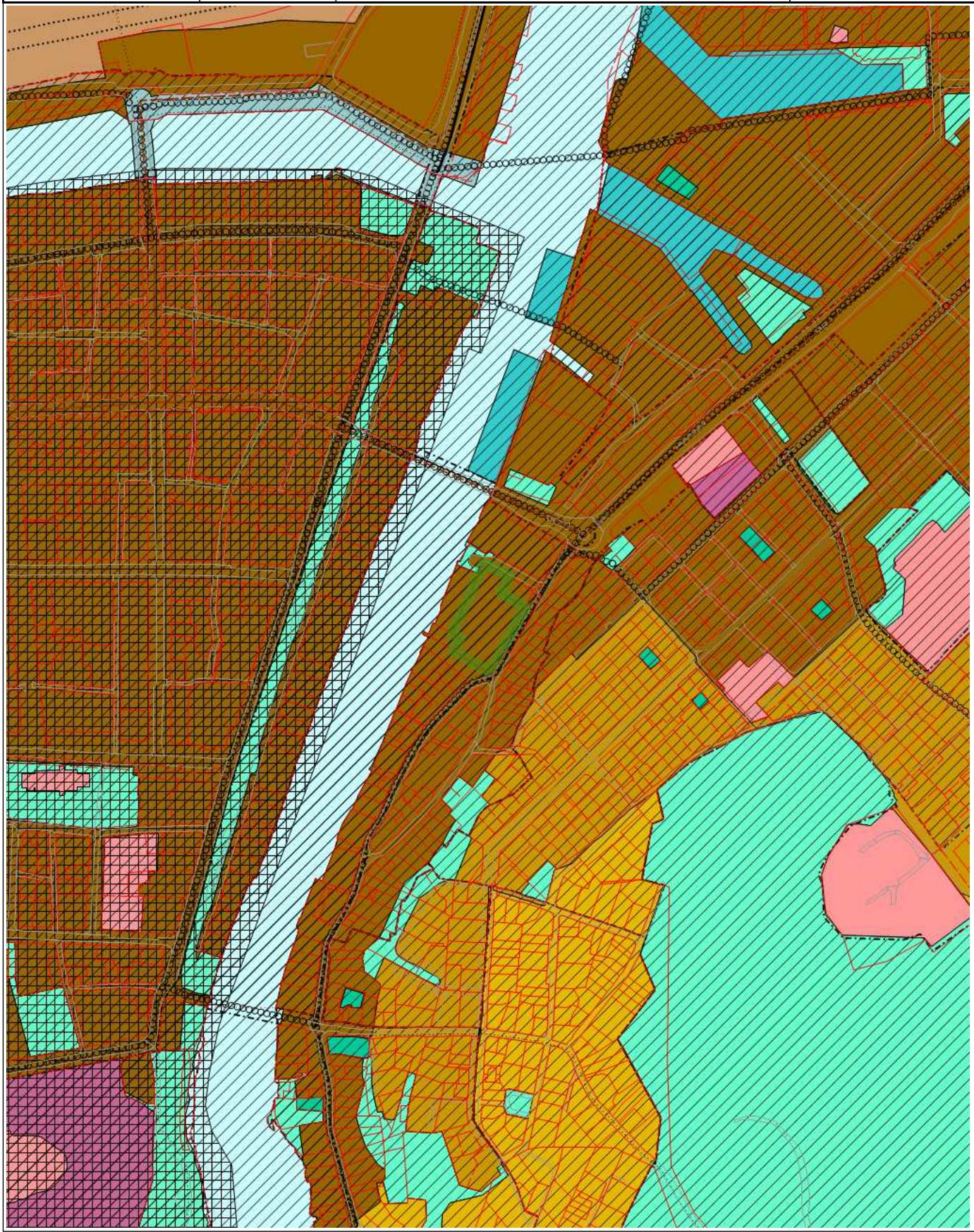
Planen er utarbeidet av: SIV.ARK ODD THOMMESEN	Tegnet	Saksb.	REG.PLAN NR.
Planen er fremmet av: NEDRE BAKKLANDET AS	JJ	Oth	**r0157c**
Dato: 23.08.2006 Kommunens saksnr: 06/17638	Arkivnr.		

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 59
Adresse:	Nedre Bakklandet 58B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

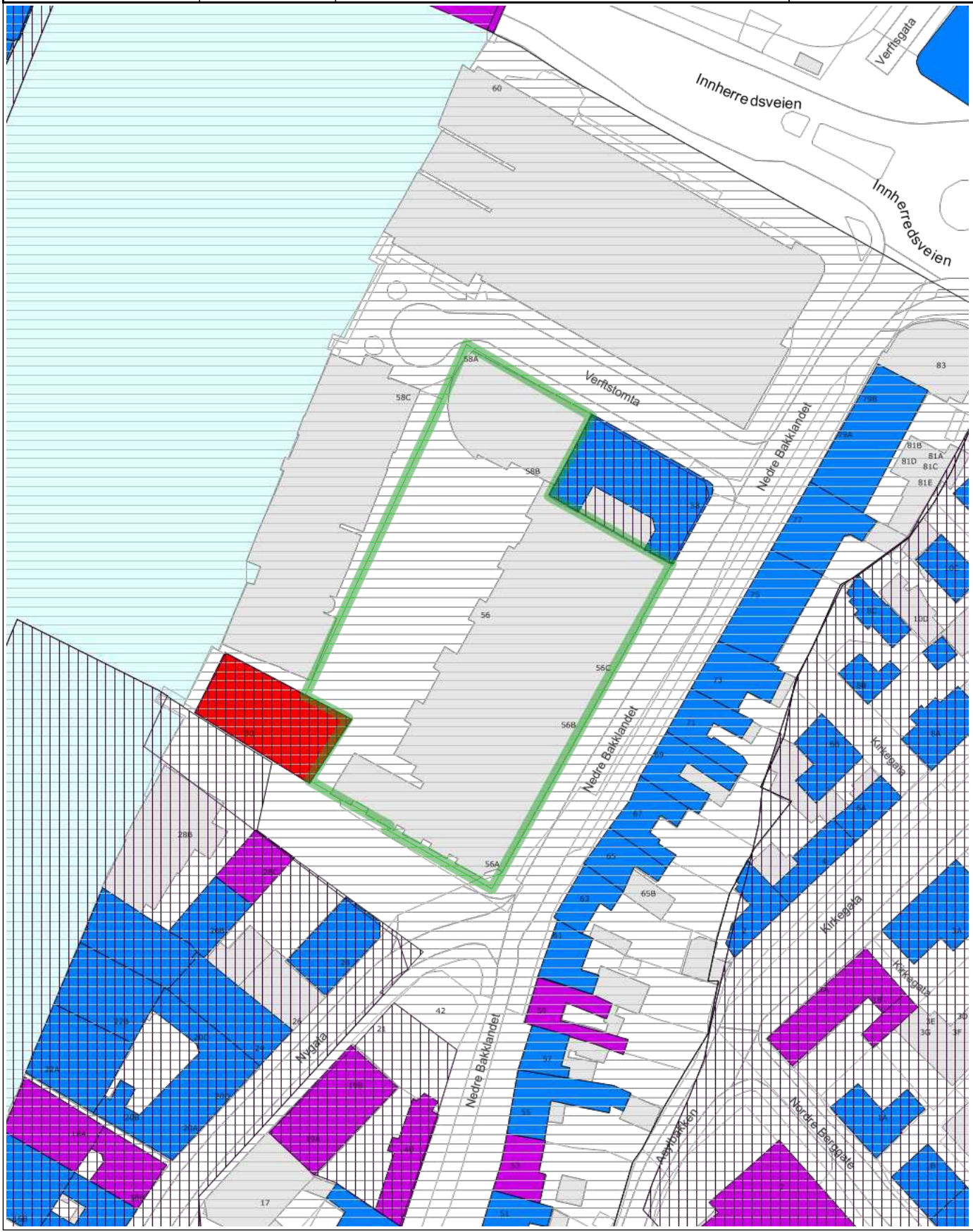
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 59
Adresse:	Nedre Bakklandet 58B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

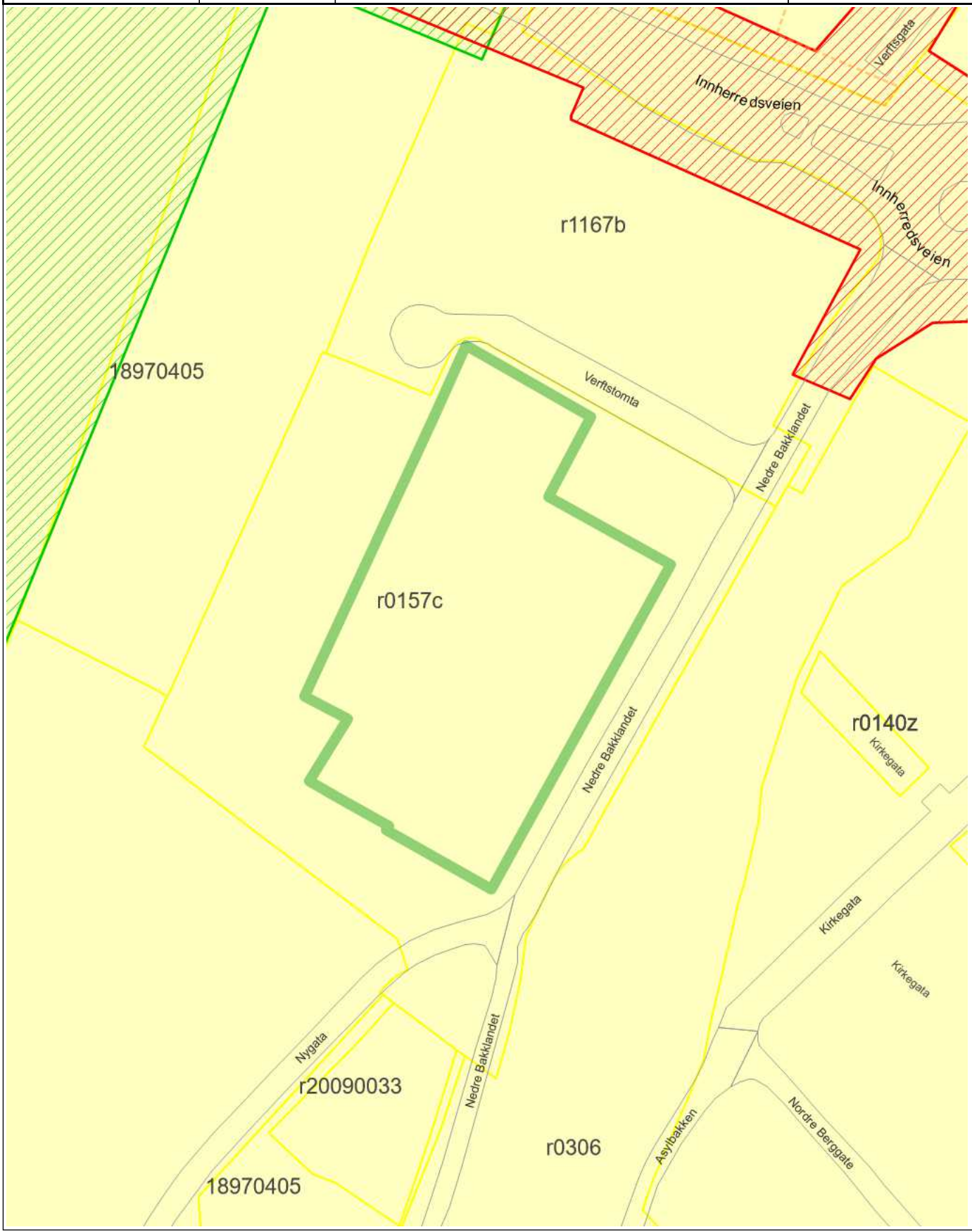
- Hensynssone i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 59
Adresse:	Nedre Bakklandet 58B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

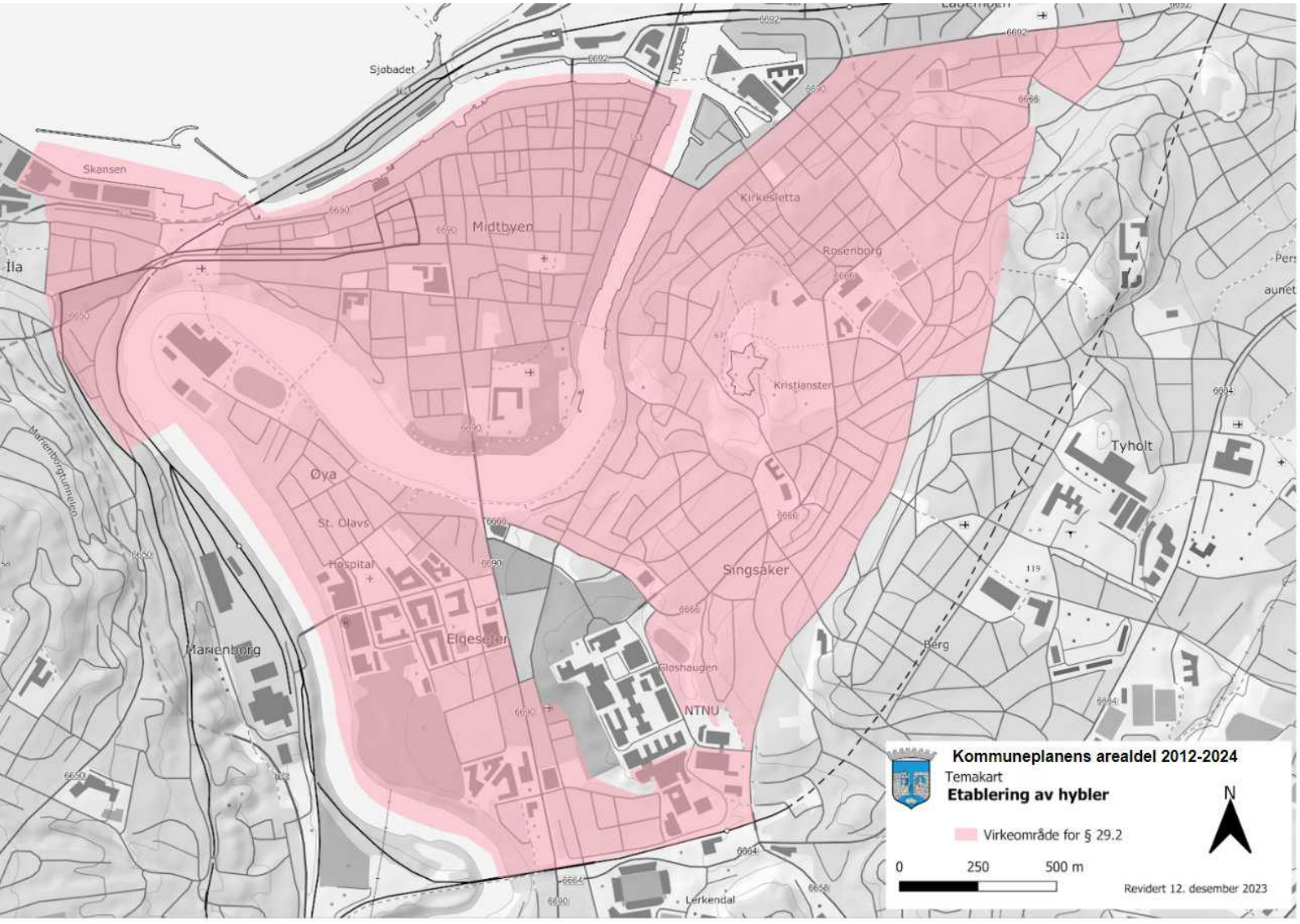
Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 59
Adresse:	Nedre Bakklandet 58B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Hotell
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Kai
- Havneområde i sjø
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Gårdsplass
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Vann- og avløpsanlegg
- Forretning/Kontor

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 409	Bnr: 87	Fnr: 0	Snr: 59
Adresse:	Nedre Bakklandet 58B 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2653/15

Arkitektkontoret Thommesen AS
Kjøpmannsgata 51

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

Nedre Bakklandet 56 og 58 B, ferdigattest

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.04.15.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/27807	18.08.2015

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/27807	18.08.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

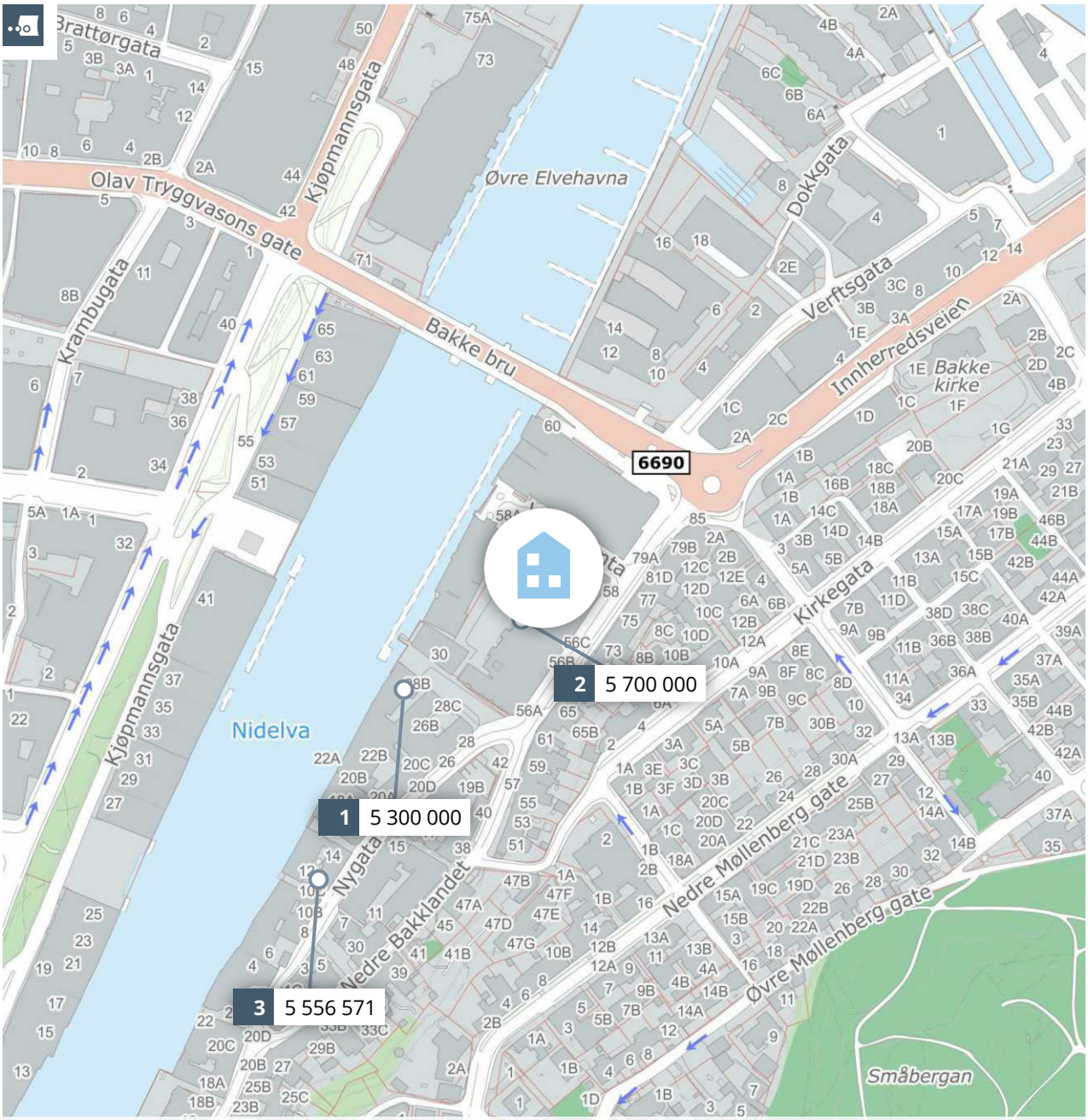
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Meglers verdivurdering

NEDRE BAKKLANDET 58 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 17.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Bakklandet 58 B, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 409 BNR 87 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 3

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	83 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygata 28 B 60 m² 1996 1. etg 2 sov				23.04.2025	5 290 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**88 333**
2	Nedre Bakklandet 56 67 m² 2009 2. etg 2 sov				11.07.2025	5 850 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**85 075**
3	Nygata 12 77 m² 1992 2. etg 2 sov				15.05.2025	5 190 000	**5 350 000**	206 571	5 556 571	**72 163**

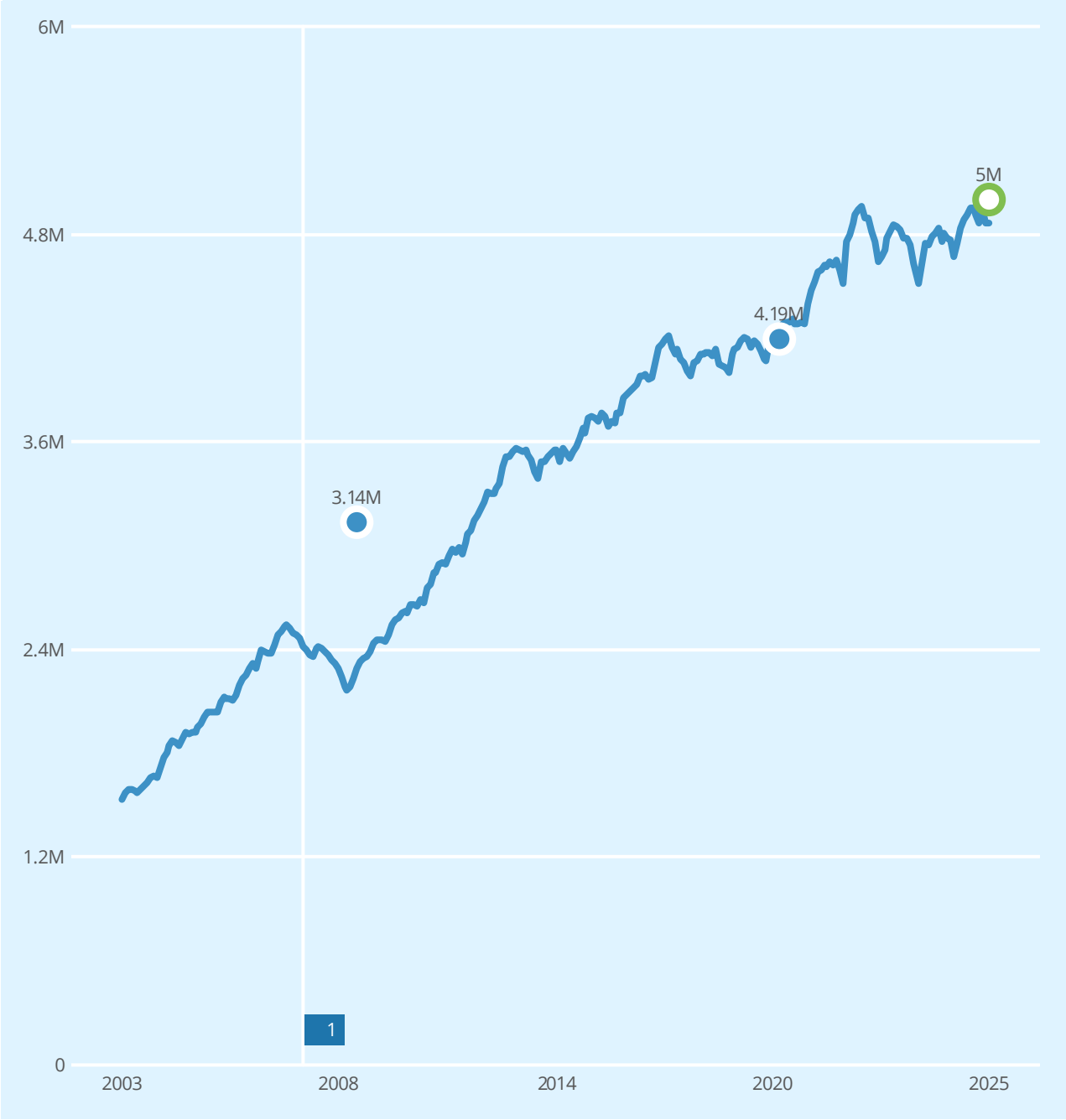
Moderne og flott 3-roms selveierleilighet fra 2009. Leiligheten har en god beliggenhet i bygget i 4.etasje, med stor balkong med gode solforhold. Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i p-kjeller og har enkel adkomst via heis. Leiligheten befinner seg i et historisk, sentralt og sjarmerende strøk midt på Bakklandet. Her bor man i gangavstand til både Solsiden og sentrum, samtidig tilbaketrukket i en rolig og sjarmerende gate med Nidelva like ved.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.03.2020	02.04.2020	18.06.2020	4 190 000	4 190 000	0	4 190 000
23.03.2009		23.03.2009	-	3 140 000	-	3 140 000

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 3 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

4.9M

4 640 000 Prisantydning i snitt

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 3 grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

3 819 000 Prisantydning i snitt

3 810 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 333 Nedre Bakklandet 58 B
Totalpris 5 000 000

78 252 ROSENBORG 3 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

67 600 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd

etakst®

17.10.2025 Ref **boyv8**

OPPDRAGSGIVER
Brage Bergsmyr
brage.bergsmyr@gmail.com
+47 930 83 482

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 06.10.2025

NEDRE BAKKLANDET 58 B, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 409 BNR 87 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 3

Meglers verdivurdering

5 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

5 000 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	-	-	-	-	-
Tomt					3774,7 m²	

Byggeår	2009
Soverom	1
Etasje(r)	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Nygata 12, 7014 Trondheim	15.05.2025	5 350 000	206 571	5 556 571	1992	77 m²
2	Nygata 28B, 7014 Trondheim	23.04.2025	5 300 000	0	5 300 000	1996	60 m²
3	Nedre Bakklandet 56, 7014 Trondheim	11.07.2025	5 700 000	0	5 700 000	2009	67 m²

Moderne og flott 3-roms selveierleilighet fra 2009. Leiligheten har en god beliggenhet i bygget i 4.etasje, med stor balkong med gode solforhold. Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i p-kjeller og har enkel adkomst via heis. Leiligheten befinner seg i et historisk, sentralt og sjarmerende strøk midt på Bakklandet. Her bor man i gangavstand til både Solsiden og sentrum, samtidig tilbaketrukket i en rolig og sjarmerende gate med Nidelva like ved.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Bakklandet 58B, 7014 Trondheim
Gnr. 409, Bnr. 87, Snr. 59, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251238

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
