

DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

Eiendomsmegler:
Lisa Vinje Bakke | 97 05 92 38
liba@proaktiv.no

PROAKTIV

Adr.: Bassengbakken 4, 7042 Trondheim | Tlf. 73 99 22 55 |
E-post: Trondheim@proaktiv.no | proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING 2026 · Øvre Bakklundet 11 · #alltidbedre

PROAKTIV

MARS 2026

Boligdrømmen

BAKKLANDET

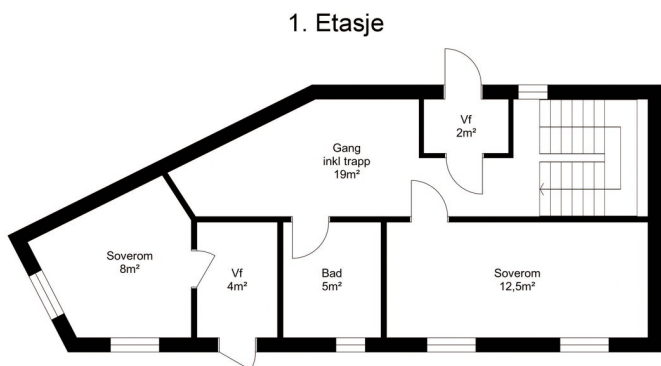
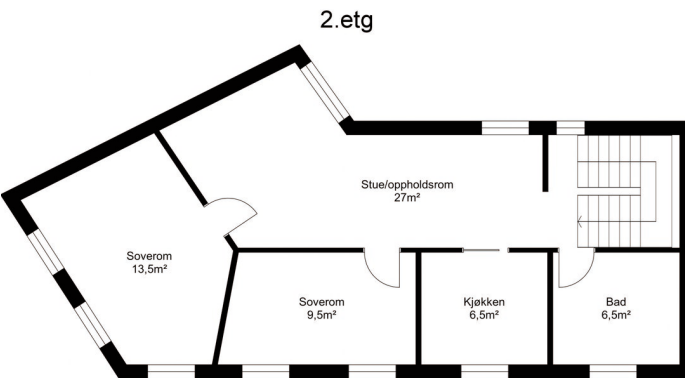
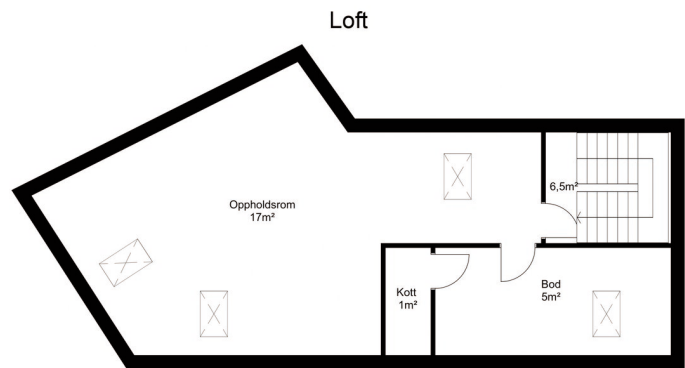
Øvre Bakklundet 11

For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig. Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både for den som selger og den som kjøper.

PROAKTIV

PROAKTIV.NO

PLANTEGNINGER



Våre kontorer

TRØNDELAG

- Trondheim**
Bassengbakken 4, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- Moholt**
Brøsetveien 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28, 1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- For sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BAKKLANDET

Unik mulighet på Bakklandet! Oppussingsklar enebolig i kjede, med 4 soverom, 2 bad og parkering i felles garasjekjeller.

INNHold

3

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

28

Kjerneinformasjon

32

Vedlegg

33

Egenerklæring

37

Tilstandsrapport

62

Planskisser

66

Tinglyste
erklæringer

68

Lillegårdstunet
Velforening

93

Energiattest

102

Budskjema

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Bakklandet 11, 7016
Trondheim

Prisantydning: 9.600.000,-

Omkostninger: 260.250,-

Totalpris: 9.860.250,-

Kommunale avgifter: 31 752,- per år.

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 4

BRA: 193 m²

Garasje/Parkering: 1 parkeringsplass i
felles garasjekjeller.

Tomt: 77 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

Gnr./Bnr.: Gnr. 407, bnr. 352, i Trondheim
kommune

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldig-hetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Lisa Vinje Bakke**



Lisa Vinje Bakke

Eiendomsmegler

Mobil: 97 05 92 38

E-post: liba@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org. nummer: 983 374 654

EN NY HVERDAG

Alle boligselgere ønsker et salg som gjennomføres trygt, effektivt og som resulterer i høyest mulig pris. Lisa vet at for å oppnå dette må man skreddersy en strategi som er tilpasset hver enkelt bolig, for å finne den rette kjøperen. Riktig kjøper er den som av de rette grunnene vil og kan betale mer enn alle andre. Skreddersydd markedsføring, gjennomtenkt salgsoppgave, engasjerende visning og en strategisk lagt opp budrunde gir alltid riktig kjøper og pris. Med stort engasjement og vilje overlater Lisa aldri noe til tilfeldighetene. Grunnen er enkel: Det er aldri markedet alene som avgjør prisen på en bolig. Det er megleren og den jobben megleren gjør som er utslagsgivende for resultatet.

Oppussingsklar enebolig i kjede på idylliske Bakklandet - et av de mest populære boområdene i Trondheim. Fra utgangsdøra er det kun få meter til elvepromenaden langs Nidelva, de brosteinsbelagte gatene på Bakklandet og de mange nisjebutikkene og kafeene i gaten. Beliggenheten passer den urbane livstilen og tilbyr så og si alt i umiddelbar nærhet. Selve boligen er på 3 plan over kjeller, og er særdeles innholdsrik. Boligen byr bl.a. på 4 soverom, 2 bad, stue, kjøkken, samt kjeller og loft.

Boligen har behov for oppussing, men med kvaliteter som en god planløsning i et svært ettertraktet område, er dette et flott utgangspunkt til å skape et hjem akkurat slik man ønsker seg!

Eiendomsmegler **Lisa Vinje Bakke**



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





BAKKLANDET

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Idylliske Bakklandet, er et av de mest populære boområdene i Trondheim. Her får man muligheten til å bo i kjernen av det hele. Fra utgangsdøra er det kun få meter til elvepromenaden langs Nidelva, de brosteinsbelagte gatene på Bakklandet og de mange nisjebutikkene og kafeene i gaten. Beliggenheten passer den urbane livstilen og tilbyr så og si alt i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det gåavstand til selve bykjernen, Solsiden og Festningen. Eiendommen er en av de sjeldne og oser av særpreg og sjarm.

Bryggerekkene i Trondheim befinner seg langs Nidelva i Kjøpmannsgata og på Nedre Bakklandet, samt mot Kanalhavnen i Fjordgata og Sandgata. Byens kjøpmenn brukte bryggene som pakkhus og varelager. Bryggene - eller sjøbodene, som de også ble kalt - har gjennom historien vært utsatt for mange branner. De eldste bevarte bryggene er i dag å finne langs elva mellom



OFFENTLIG TRANSPORT

 Studentersamfundet	8 min 
Totalt 29 ulike linjer	0.7 km
 St. Olavs gate	13 min 
Linje 9	1.1 km
 Trondheim S	17 min 
Linje F7, R70, R71	1.3 km
 Trondheim S	17 min 
Linje 21, 25, 26, 71, 72	1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Samfundet	6 min 
PostNord	0.5 km
Rema 1000 Bakklandet	8 min 
Post i butikk	0.6 km

VARER/TJENESTER

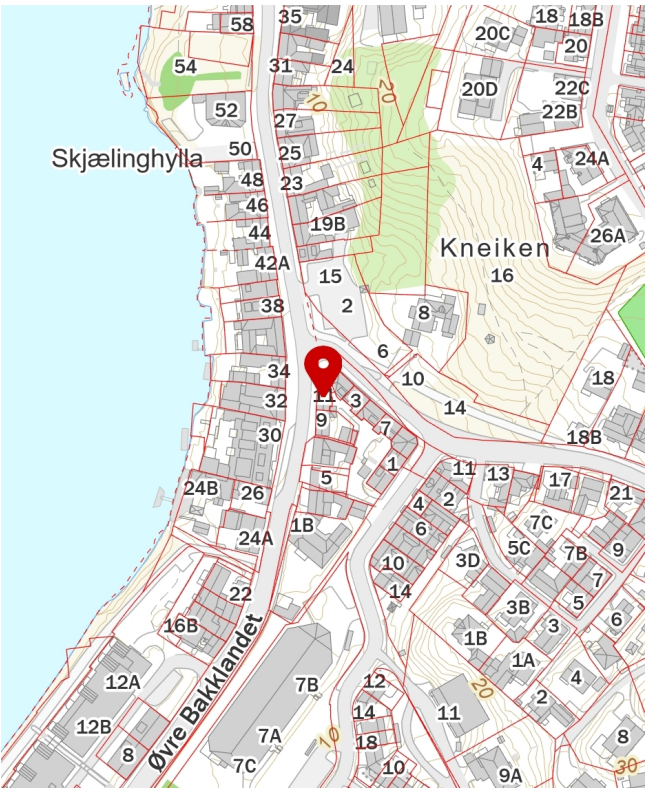
 Mercursenteret	9 min 
 Boots apotek Nordre	10 min 

SPORT

 Duedalen ballplass	4 min 
Ballspill	0.3 km
 Gløshaugen idrettshall	9 min 
Aktivitetshall	0.8 km
 High Energy Trondheim	9 min 
 3T-Midtby'n	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Bakklandet P-hus	9 min 
--	---



Gamle Bybru og Bakke bru - og de er stort sett fra 1700-tallet. Bakklandet er et område med en rik og lang historie, og har noen av byens best bevarte verneverdige bygninger. Nærmiljøets unike trehusbebyggelser og små sjarmerende brosteinsbelagte gater gjør dette til et helt spesielt sted.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som også har post i butikk og Bunnpris. I sentrum har du flere kjøpesenter som Trondheim torg og

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

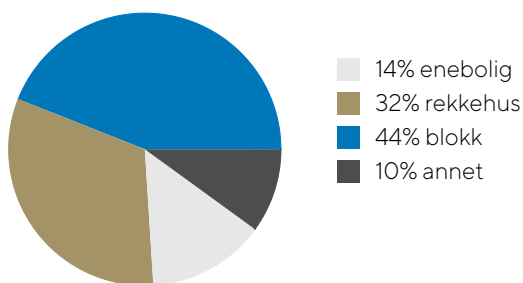
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

Byhaven, samt mange frittstående butikker og restauranter. På Solsiden finner du Solsiden senter med en spennende butikkmix. Her er et bredt utvalg av butikker, restauranter, apotek, vinmonopol og dagligvare. Ved Portalen på Solsiden ligger 3T og SiT som er populære treningsstudioer. På utsiden av kjøpesenteret på Solsiden ligger caféer, restauranter og utesteder. Her tilbys god mat, drikke og stemning til enhver anledning. På kveldstid er det et godt tilbud for den som ønsker å prøve det pulserende utelivet. Bakklandet har også flere utesteder og restauranter, her kan man velge å ta seg en god morgenkaffe fra kaffebrenneriet eller ta en helaften med smakfull buffet på Sabrura Bakklandet.

Man kan nyte en praktisk beliggenhet i forhold til flere studiesteder. Her er det kort veg til blant annet NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim, SINTEF og St. Olavs, samt gode bussforbindelser til BI og NTNU Dragvoll.

Bor man på Bakklandet har man kort vei til alt av kulturtilbud. Ca. 600 meter fra boligen har man Dokkhuset, som ofte huser konserter og underholdning. Like over Bakke bro finner du Olavshallen som ofte har besøk av store artister, orkester, komikere og andre kulturpersonligheter. Like ved Olavshallen ligger Nova kino. Trøndelag teater er også innen gangavstand

BOLIGMASSE



fra boligen.

Videre kan man nyte finværsdagene ved Kristiansten Festning som kun er en liten rusletur unna. Festningsparken er et populært tilholdssted for mange når solen titter frem. Det er en stor sosial arena, med rom for soling, ballspill og grilling i godt lag. Hit kan man enten gå, eller trille sykkelen og ta sykkelheisen opp Brubakken. Sykkelheisen Trampe var i 1993 den første sykkelheisen i verden. Den er i dag en av de mest populære turistattraksjonene i Trondheim.

Veien er dessuten kort til elvepromenaden ved Nidelva, en fin og populær trimrute for mange. Ved starten av elvepromenaden finner vi Gåsaparken, en liten park på Bakklandet med muligheter for soling og rekreasjon om sommeren. Parken gir mulighet til å komme seg helt ned til Nidelva, hvor det er fiskemuligheter. I parken finner vi benker, huskestativ og store gressområder. Hver sommer brukes Gåsaparken som aktivitetsområde og konsertarena, blant annet i forbindelse med Bakklandsdagene.

SKOLER

Singsaker skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	9 min  0.8 km
Birralee International School Trondheim (1... 278 elever, 20 klasser	12 min  1 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	13 min  1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 549 elever, 30 klasser	15 min  1.2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	20 min  1.7 km
Bybroen videregående skole 210 elever	5 min  0.4 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	7 min  0.6 km

BARNEHAGER

Bakklandet barnehage (0-5 år) 80 barn, 4 avdelinger	7 min  0.6 km
Nidaros bhg. - Singsaker barnehage (0-6 ... 2 avdelinger	9 min  0.8 km
Domkirkens barnehage	10 min 



Bebyggelse
Bakklandet er preget av koselig eldre trehusbebyggelse samt noe nybygg. Sjarmerende små kaféer og restauranter i brosteinsbelagte gater.

Adkomst
Fra sentrum, følg Prinsens gate mot syd. Sving til venstre inn på Klostergata, ved studentersamfunnet. Ta deretter første til venstre inn på Vollabakken. Følg vegen ca. 500 meter og du vil se boligen på høyre side. Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL ØVRE BAKKLANDET 11

BYGGEMÅTE

Boligen oppført på grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak med tekking av teglstein. Vinduer med 2 +1 lags glass.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 17.02.2026 av Just Roar Dragsten ved Takst-Forum Trøndelag, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

1 parkeringsplass i felles garasjekjeller.







VELKOMMEN INN!

Areal

Kjeller: BRA-I

48 m². Vaskerom, gang, trapperom.

1. etasje: BRA-I

52 m². 2 soverom, bad, 2 vindfang, gang.

BRA-E

3 m². Utvendig bod.

2. etasje: BRA-I

65 m². Stue/oppholdsrom, 2 soverom, bad, kjøkken.

3. etasje: BRA-I

28 m². Oppholdsrom, bod, kott, trapperom.

Kommentar fra takstmann:

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

I tillegg er det foretatt en fasade endring, det er etablert adkomst/inngangsdør på framsiden av boligen samt at hovedinngang fra bakgård er tatt bort.

I 1. etasje er opprinnelig bod i dag innredet til boligformål. vf, uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra lofts etasjen.

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Takstige er ikke montert.

Megler gjør oppmerksom på at bruksendring fra bod (sekundærrom) til oppholdsrom (primærrom) er søknadspiktig. Avvikene mellom byggetegninger som er godkjent av kommunen og dagens planløsning er ikke omsøkt/byggemeldt. Det er til enhver tid eier av eiendommen

som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Utvidelse av virkeområde for hyblifirseringsbestemmelse - sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

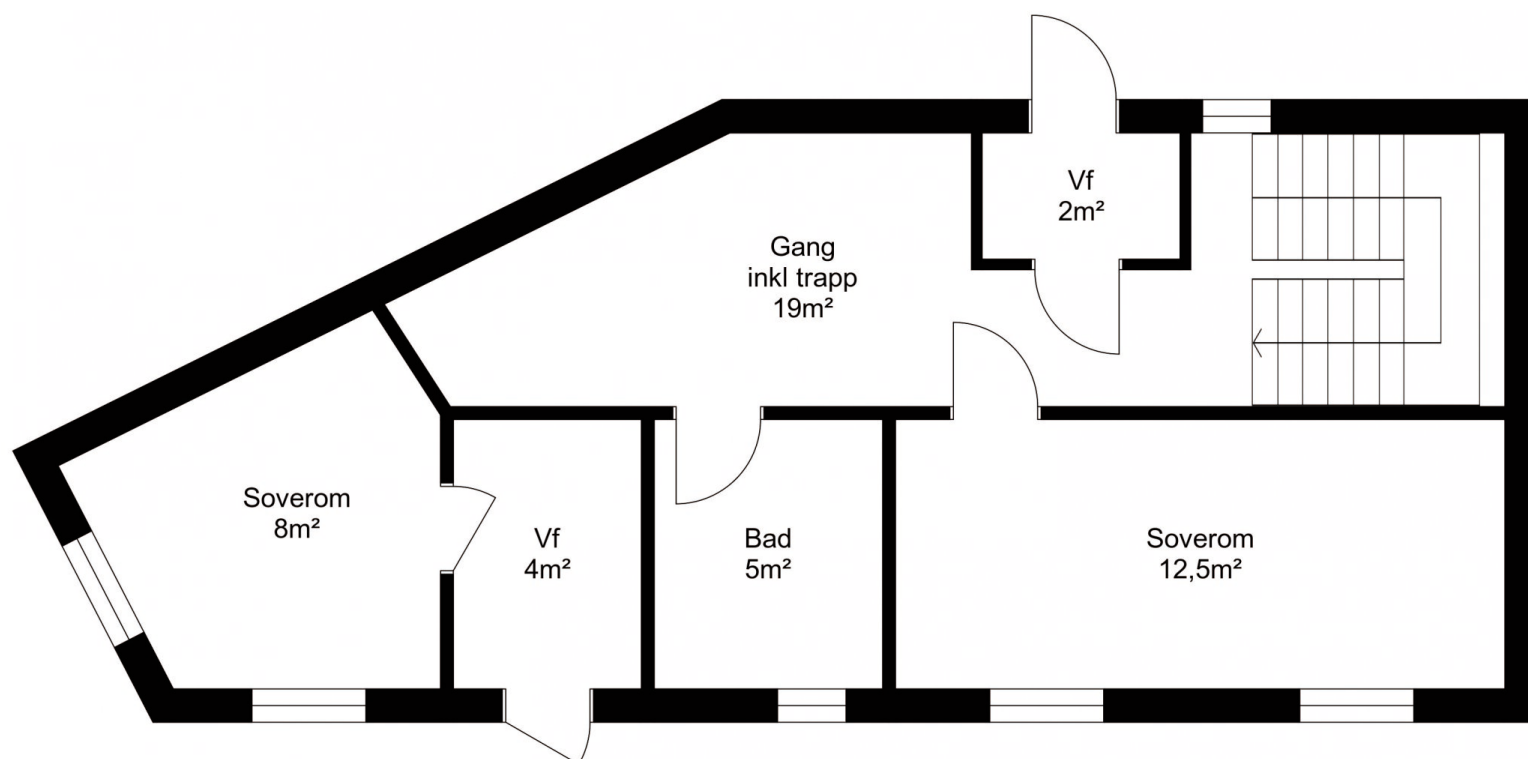
Utvendig bod på ca 3 m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal). Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport utført den 17.02.2026 av Just Roar Dragsten ved Takst-Forum Trøndelag. Megler har ikke kontrollmålt boligen. Arealene er

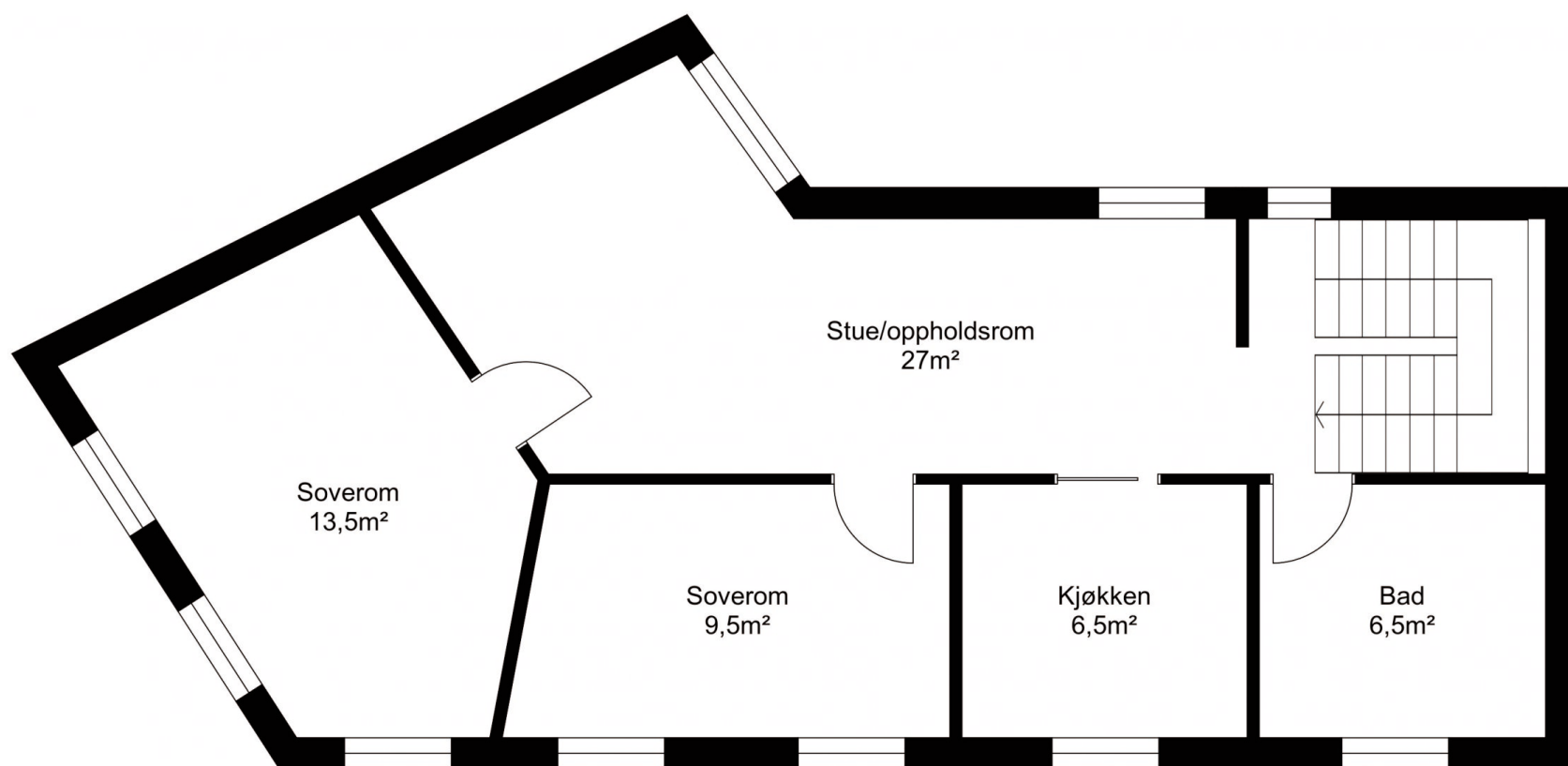


1. Etasje





2.etg









beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Tilstandsrapporten opplyser om at rom under terreng og fuktmåling på bad i 1. og 2. etasje er vurdert til TG0.

Tilstandsrapporten opplyser om at grunnmur og fundament, yttervegger, takkonstruksjon og loft, etasjeskille og gulv på grunn, avtrekk på kjøkken, varmtvannsbereder og ventilasjon er vurdert til TG1.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Drenering, pga alder på drenering (over 30 år) samt at utvendig terreng i bakgården har fall inn mot grunnmur.
- Vinduer og dører med bakgrunn i alder og slitasjegrad.
- Renner og nedløp, pga begynnende rust i takrenner.
- Taktekking pga alder.
- Kjøkken pga alder.
- Avløpsrør, pga avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid.
- Vannledninger, pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.
- Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Våtrom: Bad 1.etg - Sanitærutstyr pga slitasjegrad på innredning.
- Våtrom pga alder og slitasjegrad på innredning.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Våtrom: Bad 1.etg pga manglende fall på gulv med fare for at lekkasjevann kan renne ut i gang.
- Våtrom - Overflater pga manglende fall på gulv med fare for at lekkasjevann kan renne ut i gang.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk pga utett skjøt i gulvbelegg ved toalett.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagt tilstandsrapport.



Oppvarming

Elektrisk.

Energimerking

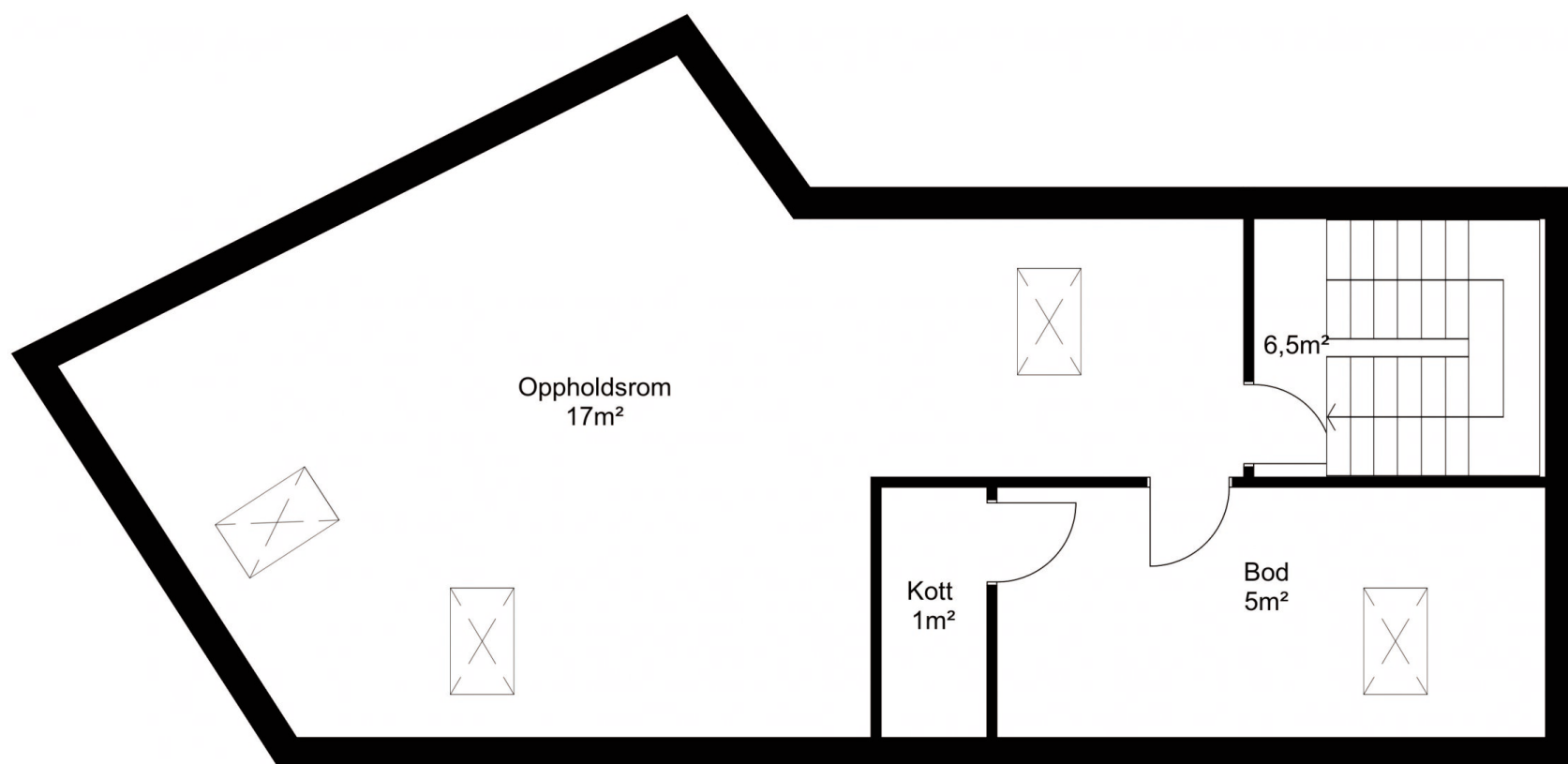
Energimerke: E

Oppvarmingskarakter: Rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

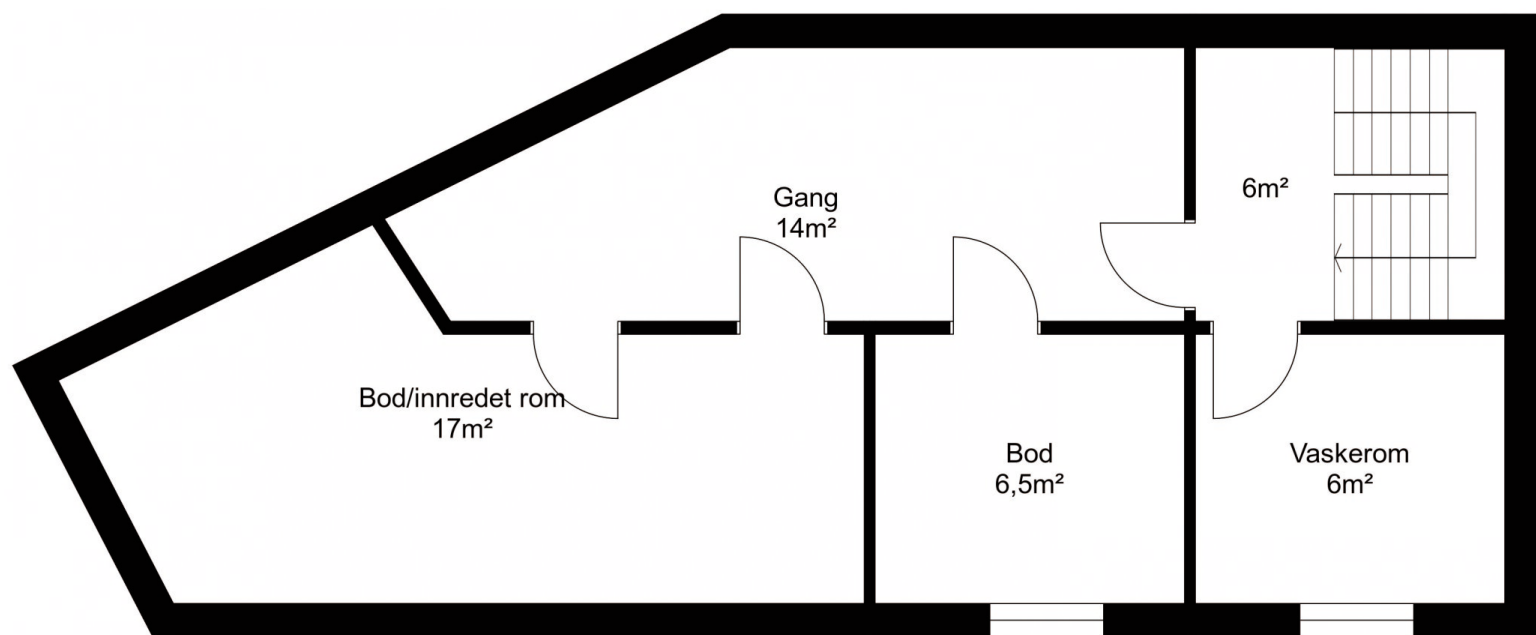


Loft





Kjeller





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 77 kvm

Eierform: Eiet tomt

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Privat vei til offentlig vei.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er kr 1 499 241,- per 31.12.2021.

Formuesverdi som sekundærbolig er kr 5 397 267,- per 31.12.2021.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 31 752,-.

Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra termin i februar på kr. 2 646,-.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt

feie- og tilsynsavgift.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette. Påregnelige faste, løpende kostnader for denne boligen vil være velforeningskontingent, kommunale avgifter, strøm, kabel-tv, internett og forsikring.

Eiendommen har pliktig medlemskap i Lillegårdstunet Velforening, som er eier og har vedlikehold av fellesarealer som beskrevet i vedlagte vedtekter. Fellesarealene består av felles tomteareal med beplantede bed, grillterrasse, to (søppel)boder, to portrom og innkjøringsvei til arealene.

Per i dag betales det en årlig kontingent på kr 8 000,-.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse av Trondheim kommune datert 11.12.1991.

Boligen er oppført i en tid der det ikke var vanlig praksis med andre tillatelser enn det som foreligger.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Erklæring/avtale. Gnr. 407 bnr. 358 og 359 gir tillatelse til oppføring av og bruk av felles garasjeanlegg på sine eiendommer. Garasjen vedlikeholdes av Velforeningen Øvre Bakklandet. Denne eiendommen med gnr. 407 bnr. 352 gir rett til adkomst gjennom portrom på sin eiendom til og fra felles gårdsrom for beboere og besøkende til gnr. 407 bnr. 353, 354, 355, 356, 357, 358 og 359. Denne eiendommen med gnr. 407 bnr. 352 gir hjemmelshaveren til gnr. 407 bnr. 353 rett til å ha vindu i sin bærevegg inn mot portrom. Denne eiendommen med gnr. 407 bnr. 352 gir brukerne av felles søppelrom adkomstrett til dette. Hjemmelshaver til gnr. 407 bnr. 357 gir rett til adkomst gjennom portrom på sin eiendom til og fra felles gårdsrom for beboere og besøkende til gnr. 407 bnr. 352, 353, 354, 355, 356, 358 og 359. Unntatt fra dette er 1 meter bred og 5,6 meter lang stripe nord i portrom. Tinglyst den 10.01.1989 med dagboknr. 695.

- Erklæring/avtale. 8 fradelte boligtomter fra eiendommen gnr. 407 bnr. 145 har pliktig medlemskap i Velforeningen Øvre Bakklandet A1, med adkomst og bruksrett til f.eks. sin andel av felles garasjeanlegg og søppelrom. Vegg i grenselinje skal tilhøre bolig oppført i grensen, og eier av denne boligeiendom har rett til adkomst, herunder stigeoppstilling på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av veggen. Felle boligvegg skal regnes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar for begge eiere. Eiere har felles ansvar for vedlikehold av felles ledning for vann og kloakk. På samtlige eiendommer har styret i Velforeningen rett til å bestemme at det kan legges kabler for telefon, m.m. Tinglyst den 10.01.1989 med dagboknr. 696.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken ligger vedlagt i prospektet.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til Bevaring kulturmiljø, Sentrumsformål - framtidig og nåværende. Den er videre regulert av reguleringsplan r0301h, stadfestet 10.03.1987 til boligformål.

Boligen ligger i et bevaringsområde i Reguleringsplan analog.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 407 Bnr. 352 i Trondheim kommune.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

240 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 600 000,-))

18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

241 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

260 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 841 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 860 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegnet boligselgerforsikring.

Kjerneinformasjon

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Migo Eiendom AS

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 0,9 % for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, kredittkostnad kr 3 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, visninger kr 2 250,- per stk.,- og markedsføringspakke kr 18 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 28 736,-.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org. nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Lisa Vinje Bakke

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke



Egenerklæring

Øvre Bakklandet 11, 7016 TRONDHEIM

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Bakklandet 11	Øvre Bakklandet 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2004

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Lindbak, Jan Petter

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Eiendommen har vært utleid i vårt eie.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Petter Lindbak	2026-03-04

Identification

 Jan Petter Lindbak

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jan Petter Lindbak

04/03-2026
10:52:34

BankID OIDC
High

Øvre Bakklandet 11 7016 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Kjede/atriumhus

Byggeår: 1990

BRA: 196 m²

BRA-i: 193 m²

Rapportdato: 18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

3

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 407 BNR: 352

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Øvre Bakklandet 11
7016 Trondheim

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/39884>

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.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1.etg	TG 3 er satt pga manglende fall på gulv med fare for at lekkasjevann kan renne ut i gang.
Våtrom - Overflater	TG 3 er satt pga manglende fall på gulv med fare for at lekkasjevann kan renne ut i gang.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 3 er satt pga utett skjøt i gulvbelegg ved toalett.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tg 2 satt pga alder på drenering (over 30 år) samt at utvendig terreng i bakgården har fall inn mot grunnmur.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasjegrad.
Renner og nedløp	TG 2 satt pga begynnende rust i takrenner.
Taktekking	TG 2 er satt pga alder på taktekingen.
Kjøkken	Tilstandsgrad 2 er satt pga. alder.
Avløpsrør	TG 2 er satt pga avløpsrør har nådd halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Bad 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad 1.etg - Sanitærutstyr	TG 2 er satt pga slitasjegrad på innredning.
Våtrom	TG 2 sattt pga alder og slitasjegrad på innredning.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TGIU er satt da beslagsløsninger ikke er kontrollert.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TGIU satt pga at pipe er gjennkledd og ikke kontrollerbar.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. I tillegg er det foretatt en fasade endring, det er etablert adkomst/inngangsdør på framsiden av boligen samt at hovedinngang fra bakgård er tatt bort. i 1.etasje er opprinnelig bod i dag innredet til boligformål. vf, uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra lofts etasjen.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
18.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Migo Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Alle opplysninger vedrørende årstall og oppgraderinger er gitt av selger.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Bakklandet 11, 7016 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **407**

Bruksnr: **352**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1990**

Boligtype: **Kjede/atriumhus**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen oppført på grunnmur av betong. Konstruksjon over grunnmur i trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak med tekking av teglstein. Vinduer med 2 +1 lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Øvre Bakklandet 11

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	52 Romfordeling: 2 soverom, bad, 2 vindfang, gang.	3 Romfordeling: Utvendig bod.	0	0
2. etasje	65	65 Romfordeling: Stue/oppholdsrom, 2 soverom, bad, kjøkken.	0	0	0
Kjeller	48	48 Romfordeling: Vaskerom, gang, trapperom, 2 boder.	0	0	0
Loft	28	28 Romfordeling: Oppholdsrom, bod, kott, trapperom.	0	0	0
Totalt m²	196	193	3	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	65	28	37
Totalt m²	65	28	37

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på ca 3 m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er fall inn mot grunnmur i bakgård.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn av innvendige overflater i kjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg under trapp i kjeller.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	

6.4 Vinduer og dører



Vindu i bakgården med høy slitasjegrad.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduskarmen er værslitte, spesielt på vinduer inn mot bakgård. Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer og dører framstår med høy slitasjegrad. Takvinduer på loft har en del kondensskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av dører og vinduer pga skade/slitasje må påregnes.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Renner og nedløp



Begynnende rust i takrenner.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av rust skader må påregnes.	

6.7 Skorstein over tak



Skorstein kledd med beslag.

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	
TG-IU	
Ikke mulig å kontrollere skorstein da denne er kledd med beslag. Beslagsløsninger er ikke kontrollert da adkomst til taket ikke var etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Foreta en kontroll når forholdene ligger til rette.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	
TG-1	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Hvordan denne takkonstruksjonen er oppbygget vites ikke. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres råteskader (TG3) på vindskier.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskiftning av råteskadet vindskie må påregnes.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Pipa er kledd inn i flere etasjer slik at en kontroll av pipa ikke lot seg gjøre.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

6.12 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkenet har malt innredning i hovedsak fra opprinnelig byggeår og den er følgelig noe slitt. Kjøkkenet vurderes utover aldringsslitasje og forannevnte å være i bruksmessig stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet må påregnes oppgradert med tanke på slitasjegrad.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. I tillegg er det foretatt en fasade endring, det er etablert adkomst/inngangsdør på framsiden av boligen samt at hovedinngang fra bakgård er tatt bort. i 1.etasje er opprinnelig bod i dag innredet til boligformål. vif, uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra lofts etasjen.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiling vil derfor ikke bli utført.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.15 Vannledninger



Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Vedlegg

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
Ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.19 Våtrom: Bad 1.etg



Fuktskader på baderomsinnredning.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra ca 1988.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at vindu på bad har stor slitasjegrad pga tidvis høy luftfuktighet. Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.	

Vedlegg



Funksjonstest med papir av ventilasjon.

Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater/rørgjennomføring for belastning med fritt vann. Kostnadsestimatet er kun for å etablere en bedre vannsikkerhet ved dør i påvente av en framtidig oppgradering av baderommet.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
En oppgradering av sanitærutstyr må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.20 Våtrom



Ufullstendig skjøt i gulvbelegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på"gulv og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra ca 1988.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Vedlegg



Skade på baderomsinnredning.



Funksjonstesting av ventilasjon med papir.

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at vindu på bad har stor slitasjegrad pga tidvis høy luftfuktighet. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater/rørgjennomføring for belastning med fritt vann. Kostnadsestimatet er kun for å etablere en bedre vannsikkerhet ved dør i påvente av en framtidig oppgradering av baderommet.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg samt at det ved toalett ikke er en god og forsvarlig skjot i gulvbelegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Foreta en tetting av skjot i gulvbelegg i påvente av en oppgradering av baderommet samt fortsatt bruk av dusjkabinett.	
Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	Under 20 000

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
En oppgradering av baderomsinnredning må påregnes pga alder og slitasjegrad.	



Fuktmålinger i vegg viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Oppgraderinger må påregnes.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

VEDTEKTER FOR LILLEGÅRDSTUNET VELFORENING, TRONDHEIM

1. Formål

Velforeningens formål er å sørge for driften av fellesanlegg og felles-areal (garasjekjeller, ubebygd tomteareal, to ytre boder og to portrom), som eies av velforeningen, jfr. tinglyste skjøte for grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdsbakken og Teglbrennerveien fellesareal». Velforeningens styre skal påse at eiendommen blir ivaretatt på best mulige måte i henhold til velforeningens vedtekter.

2. Organisasjonsform

- Foreningen er en frittstående juridisk person med pliktige medlemmer, og er selveiende.
- Lillegårdstunet velforening står som eier og koordinator av fellesanlegg og fellesarealer i tinglyst skjøte for grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdstunet velforening», og investeringer og driftsutgifter fordeles på medlemmene etter skriftlige avtaler med de enkelte.
- Styret i velforeningen administrerer og drifter foreningens felles-anlegg og -arealer på vegne av medlemmene i velforeningen.

3. Medlemskap og kontingent

- Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er hus- og tomteeiere tilknyttet velforeningens eiendom (tinglyst skjøte for grunneiendom 5001-407/145), jfr. oversikt over nåværende tomteeiere med pliktig medlemskap som er tilknyttet velforeningen per 30.05.2022 (side 3).
- Den ideelle «andel» av fellesareal og garasjeanlegg kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn, adresse og kontaktinformasjon. Den nye eier plikter å betale kontingent som inntreffer fra og med overtagelse av eiendommen.
- Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. pkt 1.
- Styret iverksetter slike tiltak og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på de som får nytte av tiltaket.
- Etter vedtak av $\frac{3}{4}$ -deler av foreningens medlemmer kan styret hvert år kreve inn et likt beløp (kontingent) fra hver av medlemmene. Disse midlene kan kun brukes i overensstemmelse med foreningens formål.

4. Årsmøte og medlemsmøter

- Foreningens høyeste organ er årsmøtet der eier av hver tomt har 1 stemme. Den daglige drift ivaretas av styret.
- Ordinært årsmøte holdes i mai måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller nå minst 3 medlemmer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
- Styrets leder innkaller skriftlig til års-/medlems-møte med minst åtte, høyst 15 dagers varsel. Styreleder leder medlemsmøtene. Medlemmene kan også velge annen møteleder.
- På ordinært medlemsmøte (årsmøte) skal følgende saker behandles:
 - Årsberetning, årsregnskap, og revisorens rapport
 - Valg av styreleder og styre
 - Økonomi og drift av foreningen

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

- Valg av en revisor
 - Eventuelt valg av valgkomité på to medlemmer
- e) Medlemsmøte (årsmøte) kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn det som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttet innkalt til nytt medlemsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.
- f) Vedtak i medlemsmøte kan treffes når mer enn halvparten av de frammøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- g) I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jfr. Pkt 3e, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

5. Styret

- a) Det ordinære årsmøtet skal velge et styre på tre medlemmer for ett år av gangen, bestående av leder, nestleder og medlem/kasserer. Leder velges særskilt. Styret fører møteprotokoll.
- b) Vedtak i styret er gyldig når minst to av medlemmene er til stede og stemmer for.
- c) Etter forslag fra styret kan velforeningens medlemmer med 2/3-dels flertall vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

6. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret.

7. Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av 2/3-deler av medlemmene.

8. Forhold til annen lovgivning

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 anvendes.

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

Medlemsskap i Lillegårdstunet velforening

Pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening er de som til enhver tid er hus- og tomteeiere tilknyttet velforeningens eiendom (tinglyst skjøte for grunneiendom 5001-407/145), på adressene som oppgitt nedenfor. Per 30.05.2022 er følgende huseiere pliktige medlemmer i velforeningen, med de forpliktelser som følger foreningens vedtekter:

Navn	Elin Kjørsvik og Morten Stokkan
Adresse	Lillegårdsbakken 1, 7016 Trondheim
Navn	Siri og Ingve Theodorsen
Adresse	Lillegårdsbakken 3, 7016 Trondheim
Navn	Leif Tore Anderssen
Adresse	Lillegårdsbakken 5, 7016 Trondheim
Navn	Inger Marie og Terje Frøseth
Adresse	Lillegårdsbakken 7, 7016 Trondheim
Navn	Jøran Hvitsand
Adresse	Lillegårdsbakken 9, 7016 Trondheim
Navn	Ole Gustav Øverdahl
Adresse	Teglbrennerveien 1, 7016 Trondheim
Navn	Marit Tillerås
Adresse	Teglbrennerveien 3, 7016 Trondheim
Navn	Migo Eiendom v/Jan Petter Lindbak
Adresse	Øvre Bakklandet 11, 7016 Trondheim

Lillegårdstunet velforenings organisering bygger på :

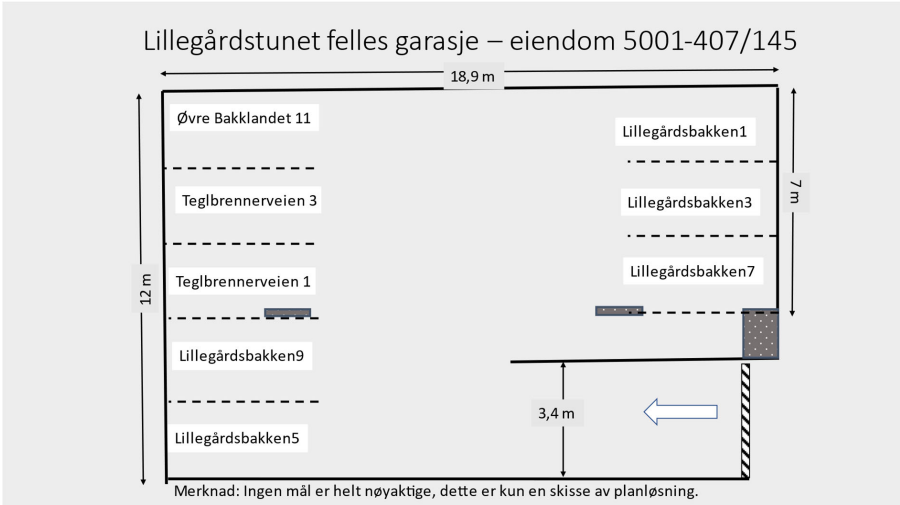
- * Vedtekter for Lillegårdstunet velforening
- * Skjøte grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdsbakken og Teglbrennerveien fellesareal», tinglyst 23.07.1996 i Trondheim Byfogdembede, dagboknr.: 12826.
- * Informasjon fra matrikkelen for eiendom 5001-407/145 i Trondheim
- * Plantegning over garasjekjeller for Lillegårdstunet velforening (side 4)

Vedtekter og medlemsoversikten for Lillegårdstunet velforening ble godkjent i velforeningens årsmøte 30.05.2022.

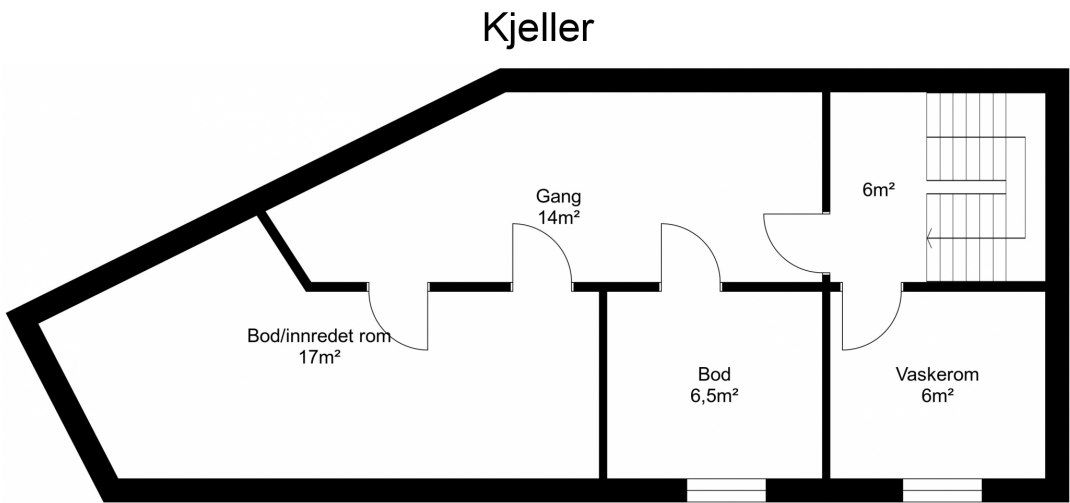
Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

Plantegning over garasjekjeller for Lillegårdstunet velforening

Plantegningen gjelder Lillegårdstunet velforenings grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdsbakken og Teglbrennerveien fellesareal», tinglyst 23.07.1996 i Trondheim Byfogdembede, dagboknr.: 12826.

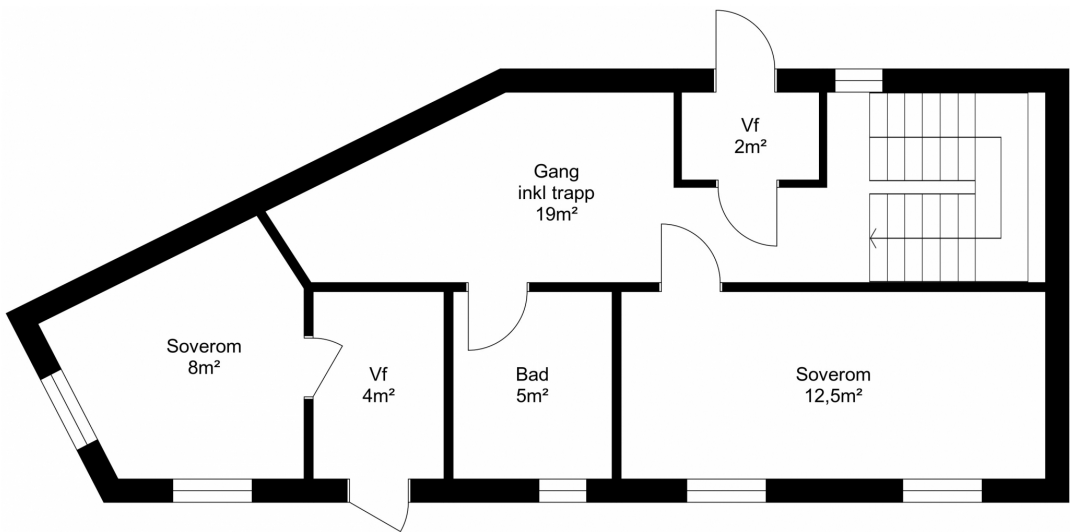


Øvre Bakklandet 11

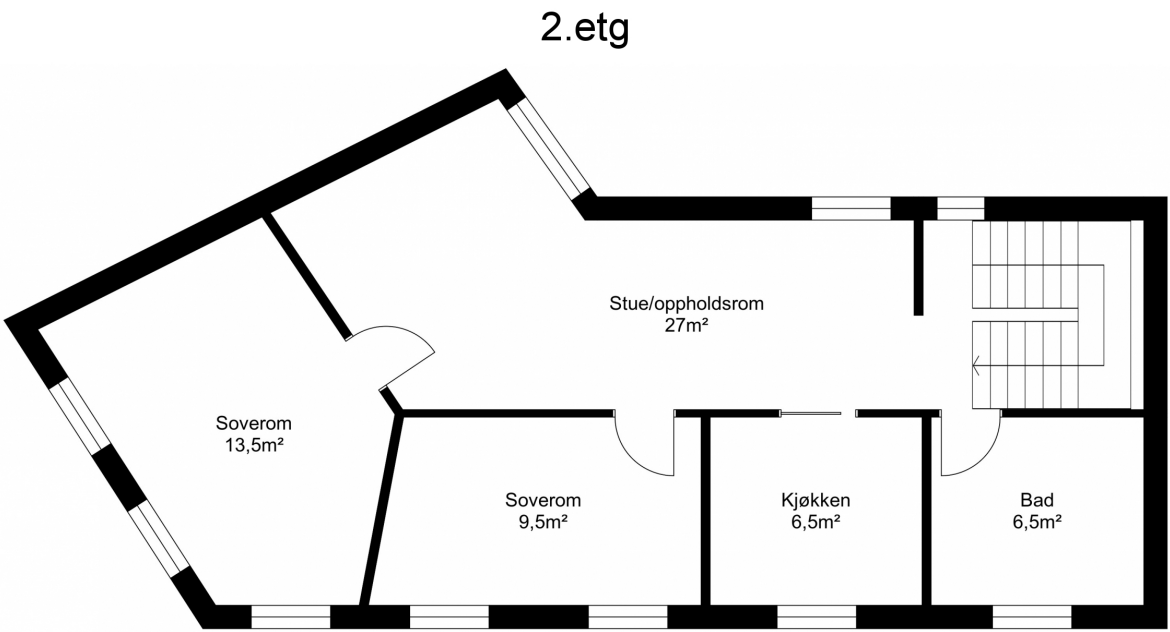


Øvre Bakklandet 11

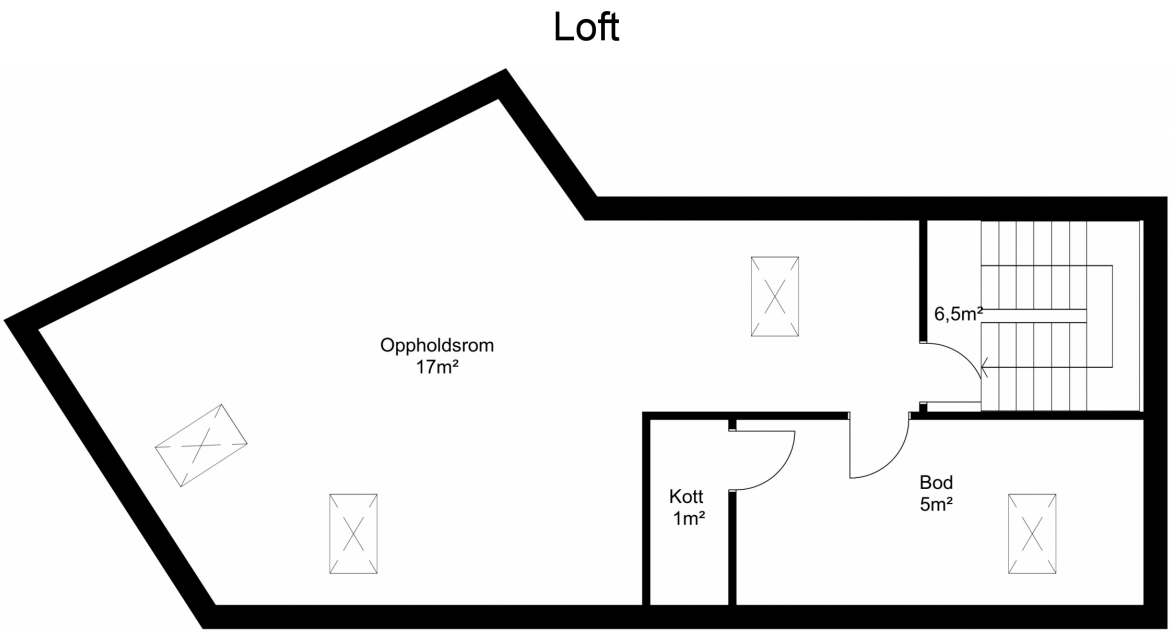
1. Etasje



Øvre Bakklandet 11



Øvre Bakklandet 11



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

1 av 2
DAGBOKFØRT

10 JAN 89 00696

ERKLÆRING

BYFOGDEN I
TRONDHEIM

i forbindelse med oppdeling av

gnr. 407 bnr. 145 Lillegårdsbakken -
Teglbrennerveien, fellesareal

I samsvar med stadfestet reguleringsplan fradeles 8
boligtomter fra eiendommen.

For festerne til ovennevnte eiendommer avgis herved
følgende bindende erklæring overfor Trondheim kommune:

1. Restarealet av eiendommen, herunder intern
veg, regulert lekeareal, fellesareal og
felles tekniske anlegg bortfestes til
"Velforeningen Øvre Bakklandet A1".
Velforeningen skal etableres når alle
boligeiendommene er overdratt. Kjøperne og
deres rettsetterfølgere er forpliktet til å
være medlemmer i Velforeningen.

Festerne til tomtene har adkomst og
bruksrett til de nevnte arealer og felles
tekniske anlegg, herunder sin andel av
felles garasjeanlegg og søppelrom.

2. Vegg i grenselinje skal tilhøre bolig
oppført i grensen og eier av denne
boligeiendom har rett til adkomst, herunder
stigeoppstilling på naboeiendom for
nødvendig vedlikehold av vegg.

3. Felles boligvegg i grenselinjen skal regnes
som felles eiendom, med felles
vedlikeholdsansvar for begge eiere.

4. Ved legging av felles ledning for vann og
kloakk for flere eiendommer, betraktes disse
som felles eiendom og eierne har felles
ansvar for vedlikehold.

5. På samtlige eiendommer har styret i
Velforeningen rett til å bestemme at det kan
legges kabler for telefon, strøm og evt.
fjernsyn, samt vann- og avløpsledninger i
den utstrekning dette er nødvendig for
hensiktsmessig framføring til andre tomter.
Senere nødvendige vedlikeholds- og
reparasjonsarbeider kan foretas mot at
skadevolderen erstatter evt. skade oppstått
ved slikt arbeid.

I tilfelle tvist vedr. erstatningen avgjøres
dette av styret i Velforeningen.

ERKL01/TXTSBYGG

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken



DAGBOKFØRT

10 JAN 89 00693

ERKLÆRING

BYFOGDEN I
TRONDHEIM

I forbindelse med fradeling av 8 boligtomter fra gnr. 407 bnr. 145, Lillegårdsbakken - Teglbrenerveien, fellesareal avgis herved følgende bindende erklæring overfor Trondheim kommune.

Eierne til Teglbrenerveien 1 og 3 h.h.v. gnr. 407 bnr. 358 og 359, og Lillegårdsbakken - Teglbrenerveien, fellesareal, gnr. 407 bnr. 145 gir herved tillatelse til oppføring og bruk av felles garasjeanlegg på sine eiendommer. Garasjen skal vedlikeholdes av "Velforeningen Øvre Bakklandet A1", og det må tas spesielt hensyn slik at det ikke oppstår skader på bygninger og tekniske anlegg tilhørende gnr. 407 bnr. 358 og 359. Teglbrenerveien 1 og 3. Velforeningen etableres når alle boligeiendommene er overdratt.

Hjemmelshaveren til gnr. 407 bnr. 352, Øvre Bakklandet 11, gir herved rett til adkomst gjennom portrom på sin eiendom til og fra felles gårdsrom på gnr. 407 bnr. 145, Lillegårdsbakken - Teglbrenerveien, fellesareal, for beboere og besøkende til gnr. 407 bnr. 353, 354, 355, 356, 357, 358 og 359.

Hjemmelshaveren til nr. 407 bnr. 352, Øvre Bakklandet 11, gir herved hjemmelshaveren til gnr. 407 bnr. 353, Lillegårdsbakken 1, rett til å ha vindu i sin bærevegg inn mot portrom på gnr. 407 bnr. 352. Utførelsen må ikke svekke bæreevnen til nevnte bærevegg og evt. skader p.g.a. nevnte vindu må repareres vederlagsfritt av hjemmelshaveren til gnr. 407 bnr. **353**.

Hjemmelshaveren til gnr. 407 bnr. 352 Øvre Bakklandet 11 gir herved brukerne av felles søppelrom adkomstrett fram til dette.

Hjemmelshaveren til gnr. 407 bnr. 357 Lillegårdsbakken 9 gir herved rett til adkomst gjennom portrom på sin eiendom til og fra felles gårdsrom på gnr. 407 bnr. 145, Lillegårdsbakken - Teglbrenerveien, fellesareal for beboere og besøkende til gnr. 407 bnr. 352, 353, 354, 355, 356, 358 og 359. Unntatt fra dette er en en meter bred og 5,6 meter lang stripe nord i portrom begrenset i vest av grense mot gnr. 407 bnr. 356, Lillegårdsbakken 7.

Som eier av gnr. 407 bnr. 145, 352, **353**, 354, 355, 356, 357, 358, 359

TRONDHEIM KOMMUNE
Bygge- og eiendomskontoret

ERKL08/TXTSBYGG



Lillegårdstunet velforening –referat årsmøte 30.05.2022

Lillegårdstunet velforening
Referat fra årsmøte mandag 30. mai 2022 på felles grillterrasse

Til stede:

Lillegårdsbakken 1: Elin Kjørsvik og Morten Stokkan
Lillegårdsbakken 3: Ingve Theodorsen
Lillegårdsbakken 5: Leif Tore Anderssen
Lillegårdsbakken 7: Inger Marie og Terje Frøseth
Lillegårdsbakken 9: Jøran Hvitsand og Thea Haugen
Teglbrennerveien 1: Ole Gustav Øverdahl
Teglbrennerveien 3: Marit Tillerås

Ikke til stede:

Øvre Bakklandet 11: Migo Eiendom v/ Jan Petter Lindbak

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling

Innkalling ble godkjent.

2. Valg av møteleder og referent

Ingve Theodorsen ble valgt til møteleder og Elin Kjørsvik til referent.

3. Årsmelding 2021

Årsmeldingen ble godkjent.

4. Regnskap 2021

Regnskapet ble godkjent.

5. Årskontingent

Årskontingent for 2022 ble satt til kr 3000 pr husstand, noe som gir inntekter på 21.000. Estimerte kostnader for 2022 med like poster som for 2021 er ca. kr 20.000. Ved større mulige utlegg anskaffer styret kostnadsoverslag/anbud som skal godkjennes i eget medlemsmøte.

6. Valg

Styret ble enstemmig gjenvalgt for 2022:
Elin Kjørsvik (leder), Leif Tore Anderssen (nestleder), Jøran Hvitsand kasserer).
Ingve Theodorsen ble gjenvalgt som revisor.

7. Registrering i Brønnøysundregisteret

Enstemmig vedtak: Årsmøtet i Lillegårdstunet velforening slutter seg til registrering som velforening i Enhetsregisteret, med de vedtekter som vedtas i årsmøte.

8. Forslag til vedtektsendringer

Vedtektsforslaget ble enstemmig vedtatt etter stryking av de punkter som var merket av for diskusjon (gult i forslaget). Vedlegg

Lillegårdstunet velforening –referat årsmøte 30.05.2022

9. Vedlikehold av felles garasjeanlegg og installasjon av felles ladeopplegg for el-bil.

Enstemmig vedtak:

Styret får anbud for garasjeforsikring og oversikt over krav til vedlikehold/ettersyn av tekniske installasjoner, prisoverslag for godkjent brannsikringsutstyr, felles ladeopplegg for el-bil og vannstøvsuger. Alle kostnader og kostnadsfordeling skal godkjennes i nytt medlemsmøte, og før evt bestilling av arbeid.

10. Oppgradering av innkjørsel

Enstemmig vedtak:

Styret får ansvar for å innhente anbud for utbedring av innkjøringsveien fra Teglbrennerveien og inn til øvre gårdsplass.

11. Innkommne saker

1. Soneparkering i Teglbrennerveien

Enstemmig vedtak:

Styremedlem Jøran Hvitsand kan på vegne av velforeningen undersøke muligheten for at Boligsoneparkeringen i sone 23 kan omfatte alle adresser som grenser opp til soneparkeringen i Teglbrennerveien.

Annet

Etter årsmøtet ble følgende saker diskutert:

- Julebord 2022 blir torsdag 24. november på Kalas & Canasta. Elin sørger for bordbestilling og påmelding.
- Det blir dugnad for de som er hjemme torsdag 23. juni, med mulig grilling om været er OK. Elin kaller inn.

Elin Kjørsvik/referent
Trondheim, 01.06 2022

Vedlegg:

1. Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt i årsmøte 30.05.2022

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

VEDTEKTER FOR LILLEGÅRDSTUNET VELFORENING, TRONDHEIM

1. Formål

Velforeningens formål er å sørge for driften av fellesanlegg og felles-areal (garasjekjeller, ubebygd tomteareal, to ytre boder og to portrom), som eies av velforeningen, jfr. tinglyste skjøte for grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdsbakken og Teglbrennerveien fellesareal». Velforeningens styre skal påse at eiendommen blir ivaretatt på best mulige måte i henhold til velforeningens vedtekter.

2. Organisasjonsform

- a) Foreningen er en frittstående juridisk person med pliktige medlemmer, og er selveiende.
- b) Lillegårdstunet velforening står som eier og koordinator av fellesanlegg og fellesarealer i tinglyst skjøte for grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdstunet velforening», og investeringer og driftsutgifter fordeles på medlemmene etter skriftlige avtaler med de enkelte.
- c) Styret i velforeningen administrerer og drifter foreningens felles-anlegg og -arealer på vegne av medlemmene i velforeningen.

3. Medlemskap og kontingent

- a) Pliktige medlemmer i foreningen er de som til enhver tid er hus- og tomteeiere tilknyttet velforeningens eiendom (tinglyst skjøte for grunneiendom 5001-407/145), jfr. oversikt over nåværende tomteeiere med pliktig medlemskap som er tilknyttet velforeningen per 30.05.2022 (side 3).
- b) Den ideelle «andel» av fellesareal og garasjeanlegg kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn, adresse og kontaktinformasjon. Den nye eier plikter å betale kontingent som inntreffer fra og med overtagelse av eiendommen.
- c) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, jfr. pkt 1.
- d) Styret iverksetter slike tiltak og avgjør om de skal utføres ved dugnad og/eller ved utlikning av utgiftene på de som får nytte av tiltaket.
- e) Etter vedtak av $\frac{3}{4}$ -deler av foreningens medlemmer kan styret hvert år kreve inn et likt beløp (kontingent) fra hver av medlemmene. Disse midlene kan kun brukes i overensstemmelse med foreningens formål.

4. Årsmøte og medlemsmøter

- a) Foreningens høyeste organ er årsmøtet der eier av hver tomt har 1 stemme. Den daglige drift ivaretas av styret.
- b) Ordinært årsmøte holdes i mai måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller nå minst 3 medlemmer krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
- c) Styrets leder innkaller skriftlig til års-/medlems-møte med minst åtte, høyst 15 dagers varsel. Styreleder leder medlemsmøtene. Medlemmene kan også velge annen møteleder.
- d) På ordinært medlemsmøte (årsmøte) skal følgende saker behandles:
 - Årsberetning, årsregnskap, og revisorens rapport
 - Valg av styreleder og styre
 - Økonomi og drift av foreningen

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

- Valg av en revisor
 - Eventuelt valg av valgkomité på to medlemmer
- e) Medlemsmøte (årsmøte) kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn det som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttet innkalt til nytt medlemsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.
- f) Vedtak i medlemsmøte kan treffes når mer enn halvparten av de frammøtte stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- g) I saker som krever felles finansiering utover de midler styret årlig får til disposisjon, jfr. Pkt 3e, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

5. Styret

- a) Det ordinære årsmøtet skal velge et styre på tre medlemmer for ett år av gangen, bestående av leder, nestleder og medlem/kasserer. Leder velges særskilt. Styret fører møteprotokoll.
- b) Vedtak i styret er gyldig når minst to av medlemmene er til stede og stemmer for.
- c) Etter forslag fra styret kan velforeningens medlemmer med 2/3-dels flertall vedta nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

6. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret.

7. Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av 2/3-deler av medlemmene.

8. Forhold til annen lovgivning

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 anvendes.

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

Medlemsskap i Lillegårdstunet velforening

Pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening er de som til enhver tid er hus- og tomteeiere tilknyttet velforeningens eiendom (tinglyst skjøte for grunneiendom 5001-407/145), på adressene som oppgitt nedenfor. Per 30.05.2022 er følgende huseiere pliktige medlemmer i velforeningen, med de forpliktelser som følger foreningens vedtekter:

Navn	Elin Kjørsvik og Morten Stokkan
Adresse	Lillegårdsbakken 1, 7016 Trondheim
Navn	Siri og Ingve Theodorsen
Adresse	Lillegårdsbakken 3, 7016 Trondheim
Navn	Leif Tore Anderssen
Adresse	Lillegårdsbakken 5, 7016 Trondheim
Navn	Inger Marie og Terje Frøseth
Adresse	Lillegårdsbakken 7, 7016 Trondheim
Navn	Jøran Hvitsand
Adresse	Lillegårdsbakken 9, 7016 Trondheim
Navn	Ole Gustav Øverdahl
Adresse	Teglbrennerveien 1, 7016 Trondheim
Navn	Marit Tillerås
Adresse	Teglbrennerveien 3, 7016 Trondheim
Navn	Migo Eiendom v/Jan Petter Lindbak
Adresse	Øvre Bakklandet 11, 7016 Trondheim

Lillegårdstunet velforenings organisering bygger på :

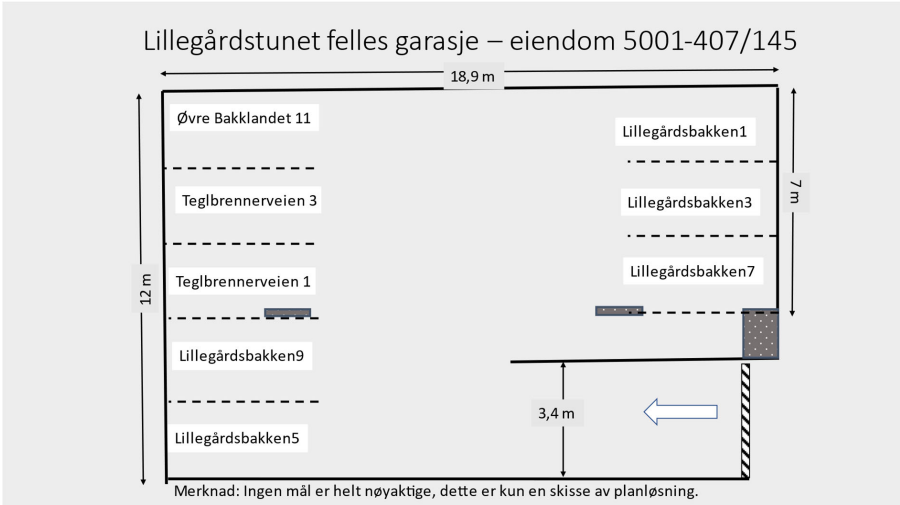
- * Vedtekter for Lillegårdstunet velforening
- * Skjøte grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdsbakken og Teglbrennerveien fellesareal», tinglyst 23.07.1996 i Trondheim Byfogdembede, dagboknr.: 12826.
- * Informasjon fra matrikkelen for eiendom 5001-407/145 i Trondheim
- * Plantegning over garasjekjeller for Lillegårdstunet velforening (side 4)

Vedtekter og medlemsoversikten for Lillegårdstunet velforening ble godkjent i velforeningens årsmøte 30.05.2022.

Vedtekter og oversikt pliktige medlemmer i Lillegårdstunet velforening, vedtatt på årsmøte 30.05.22

Plantegning over garasjekjeller for Lillegårdstunet velforening

Plantegningen gjelder Lillegårdstunet velforenings grunneiendom 5001-407/145 «Lillegårdsbakken og Teglbrennerveien fellesareal», tinglyst 23.07.1996 i Trondheim Byfogdembede, dagboknr.: 12826.





TRONDHEIM KOMMUNE

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

Referansenr.: BS/03824/87
Sak nr.: DB 0294/88

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

Selvbyggertjenesten
Holtermannsv. 1

7004 TRONDHEIM

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

Trondheim 11.12.91

BYGGESTED : ØVRE BAKKLANDET 11 G.nr. B.nr.
BYGGHERRE : Selvbyggertjenesten
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIG

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

Arbeidet er besikktiget.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

Per Ragnar Hove.....
byggekontrollør

91032927/TXTBSD12

sidel



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

Sak nr.:
DB 294/88

Sak nr.:
DB 294/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 8.3.88 Journalnr.: 03824/87 Saksbehandler: SVK /ml

G.nr. 0 Br.nr. 0 Byggested: ØVRE BAKKLANDET 11

SAKEN GJELDER: Søknad om byggetillatelse for bolig.

BYGGHERRE: RØKENES ODD HARALD

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad mottatt 14.12.87 fra Selvbyggertjenesten v/Bygge- og eiendomskontoret på vegne av Odd Harald Røkenes for bolighus.

Boligen inngår i et prosjekt med 8 boliger - Øvre Bakklandet 11, Lillegårdsbakken 1-9 og Teglbrennerveien 1 og 3. Boligene utgjør 3 sider i en åpen karre mot syd og eksisterende bebyggelse langs Øvre Bakklandet.

Byggemeldningene for de 8 boliger og felles parkeringskjeller vil bli behandlet selvstendig på de ulike gatenr.

Plankontoret skriver i uttalelse av 29.01.88:

Området inngår som felt A1 i reguleringsplan for Trondhjems Aktieteglverk (plan 301G), stadfestet 24.4.86.

Byggemeldingen omfatter 8 boliger for selvbyggertjenesten, Trondheim kommune, - samt dobbelgarasje for Øvre Bakklandet 9 og tilbygg for Øvre Bakklandet 7. Utbyggingen av Øvre Bakklandet 7 og 9 inngår som del av avtalen om erverv/makeskifte av eiendom i området.

Utforming av bebyggelse og utomhusarealer følger opp reguleringsplanens intensjoner og plankontoret har ingen merknader til dette.

Når det gjelder parkering, vil selvbyggerboligene få 1 bilplass pr. bolig i kjeller under Teglbrennerveien 1 og 3 i samsvar med reguleringsplan.

Øvre Bakklandet 9 (med to leiligheter) vil få 2 bilplasser i dobbelgarasje. Det tillates ikke etablert flere bilplasser i tilknytning til denne eiendommen.

For Øvre Bakklandet 5 og 7 (med samme eier) forutsettes etablert felles parkering på egen tomt, ialt 4 bilplasser.

Det forutsettes videre at målebrevsrekvisisjon for eiendommene i felt A1 settes opp i samsvar med situasjonsplan for byggemeldingen.

DB038247/TROTEKST

sidel

DB 294/88

Utover dette har ikke plankontoret merknader til saken.

Adkomst skjer fra felles bakgårdsareal.

Boligene har fullt kjellerareal.

I tilknytning til og sammenfallende med brannvegg mot nabobebyggelse er et felles søppelrom med adkomst fra bakgårdsarealet. P.g.a dette roms størrelse må lufting av dette skje som eget brannisolert avtrekk over tilliggende tak og søppelrommet innvendig brannbeskyttes - dette må skje i samråd med brannsjefskontoret.

VEDTAK:

Søknaden godkjennes på forutsetning og betingelser i brannsjefskontorets uttalelse av 11.01.88 som følger som saksvedlegg. Konstruksjonstegninger og statiske beregninger innsendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Det vises til generelle bestemmelser om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeidet.

Utvendig kledning og detaljering skal være av høvlede materialer uten dimensjoneringsbust og i overenstemmelse med tegningsmateriale.

Husene skal males - og farvesetting skal skje i samråd med byantikvaren og byggesakskontor.

Forøvrig godkjennes planene på betingelse av at arbeidet utføres etter gjeldende forskrifter, bl. a må:- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig.

- pipe med ildsteder ha lovlige avstander til treverk.
- samtlige oppholdsrom få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
- vegg og etasjeskiller mellom boligene og mot eventuell åpen passasje tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann og lydisolasjon.
- røykvarslere av godkjent type monteres i samsvar med forskriftenes krav.

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger av takverket skal innsendes byggesakskontoret i to eksemplarer.

Utstikking av hele prosjektet skal rekvireres samlet ved byggesakskontoret.

Grunnmurshøyden vil bli fastlagt av byggekontrollør i samråd med byggherre/arkitekt når utstikking har funnet sted.

Før byggetillatelse utferdiges skal:

- det samlede grunnareal for hele prosjektet være rekviret sammenføyd til en matrikkel med tinglyste rettigheter for naboeiendommene Øvre Bakklandet 5,7 og 9 som spesifisert kjøreadkomst og anledning til vedlikehold av vegger i nabogrense.
- tilknytningsavgift for offentlige ledninger innbetales til Trondheim kommune etter gjeldende satser.
- utforming og avtrekk fra avfallslem være avklart med brannsjefsktr.

DB038247/TROTEKST

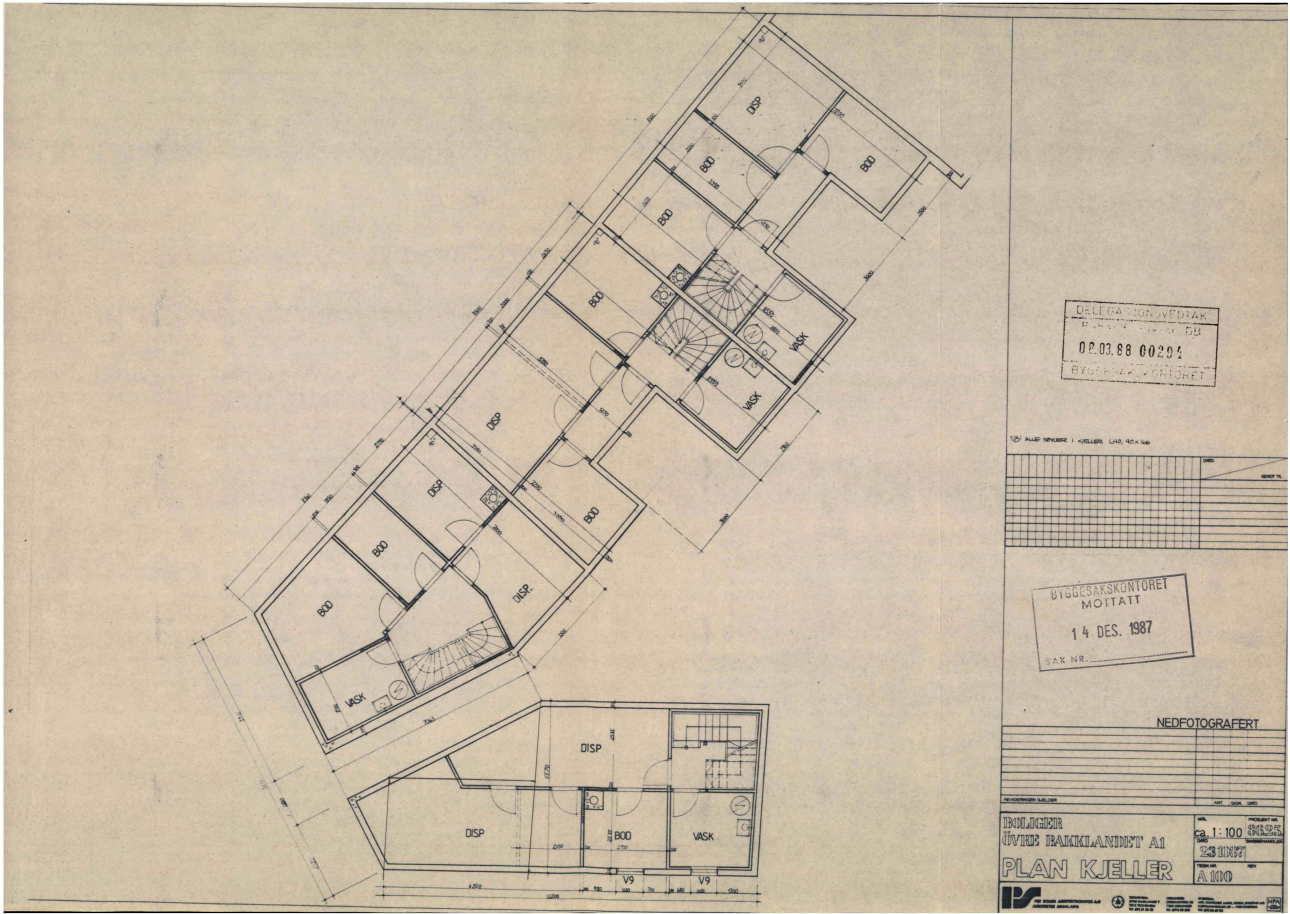
side2

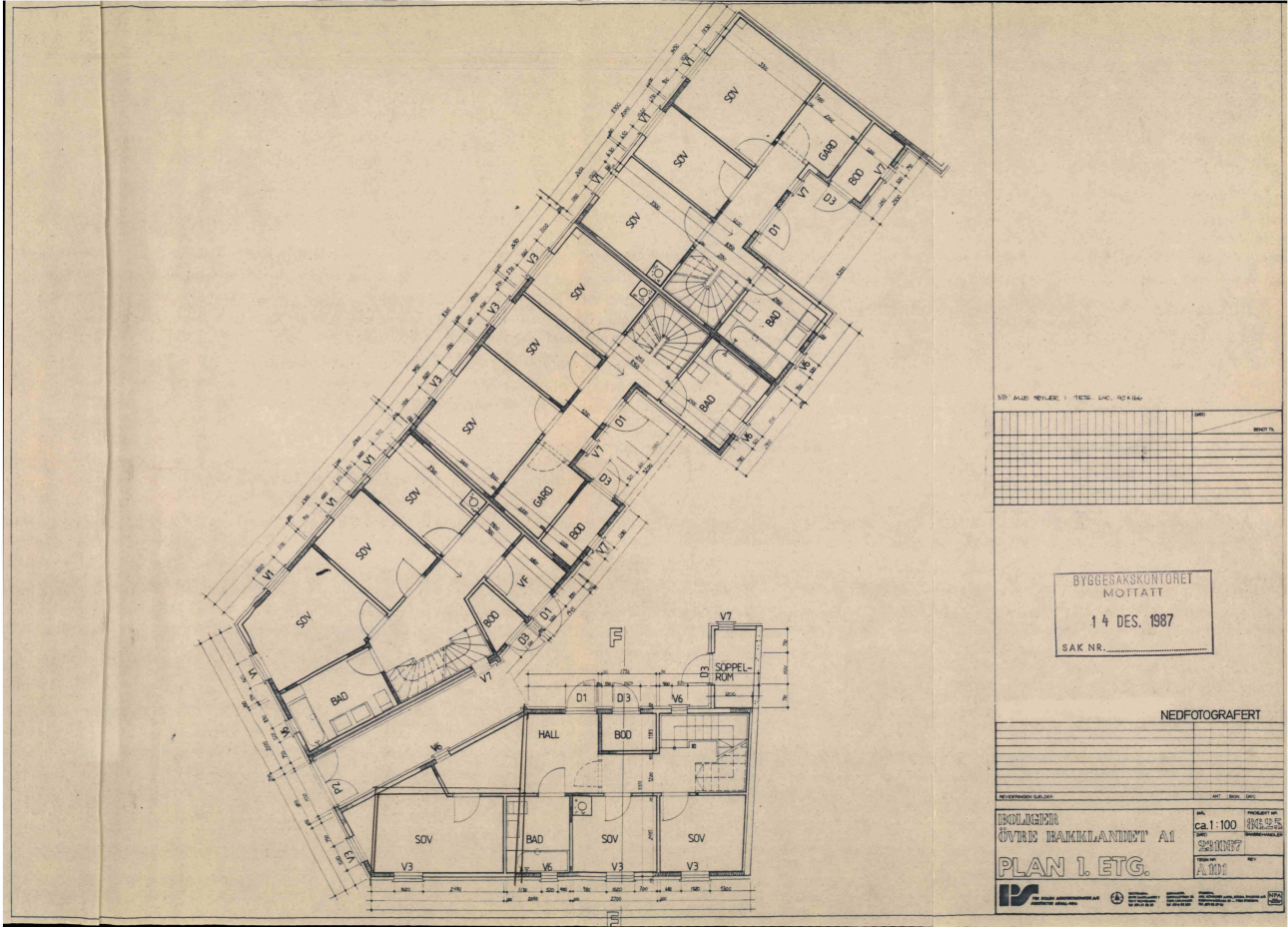
DB 294/88

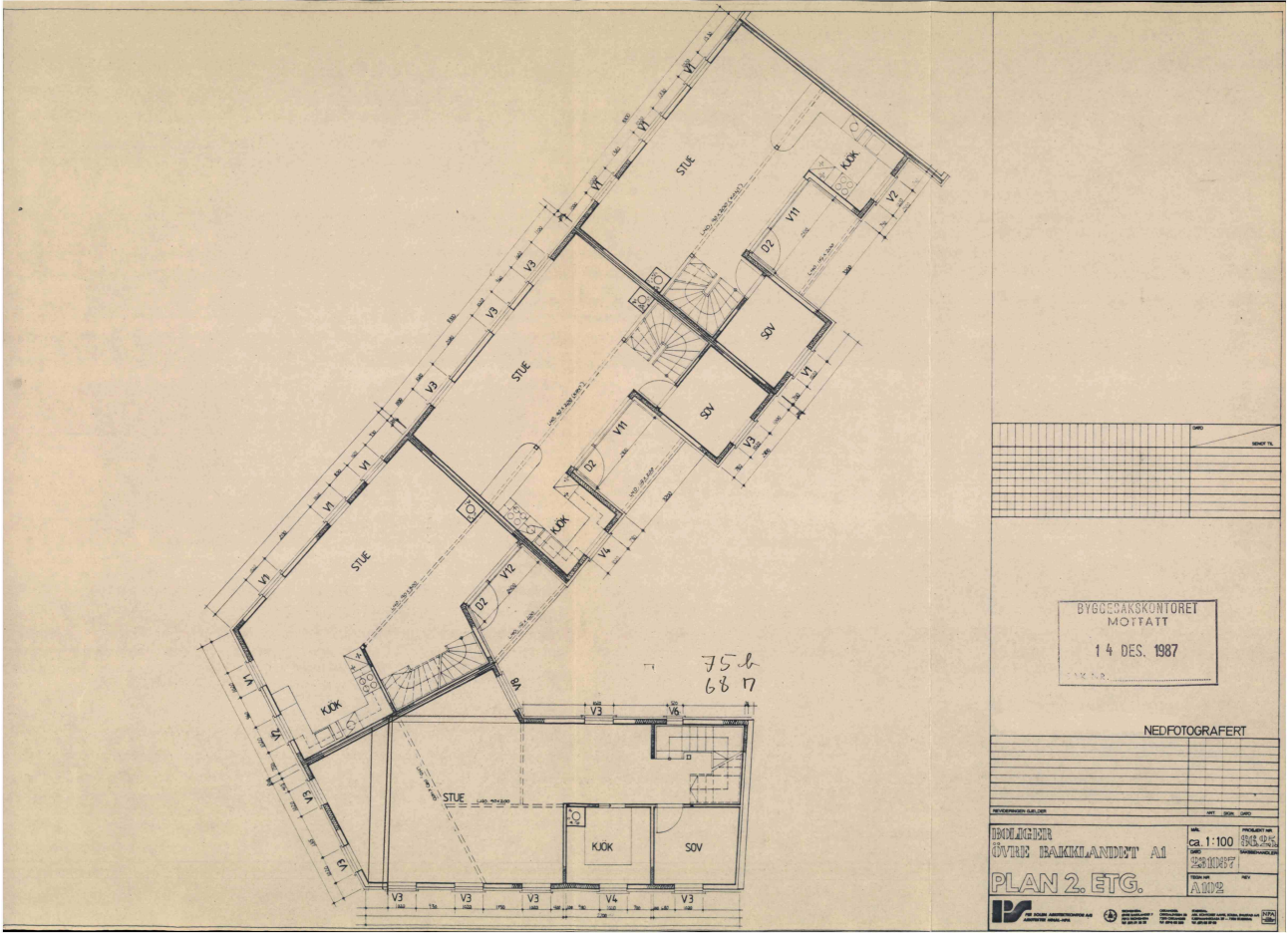
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

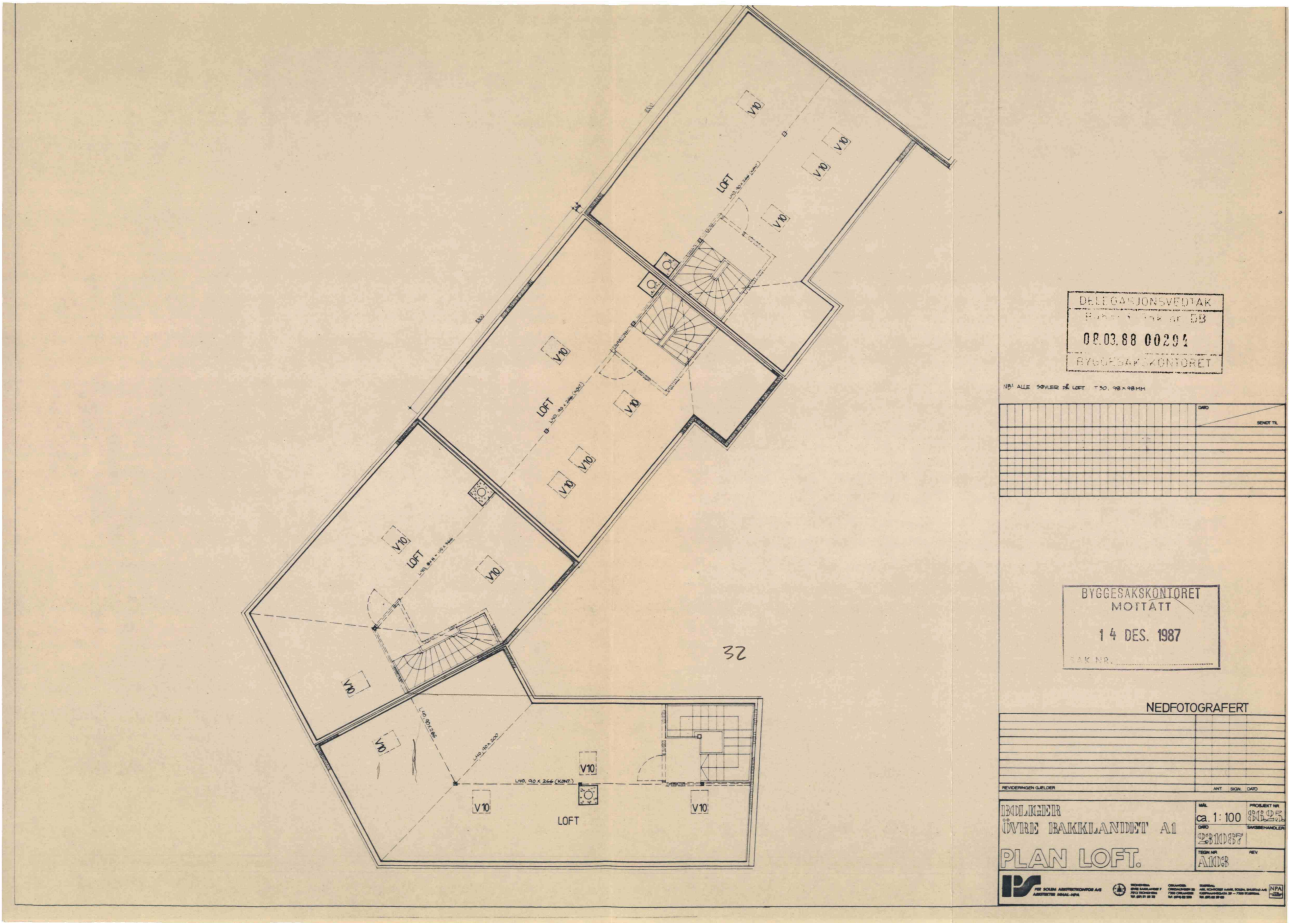
DE038247/TROTEKST

side3

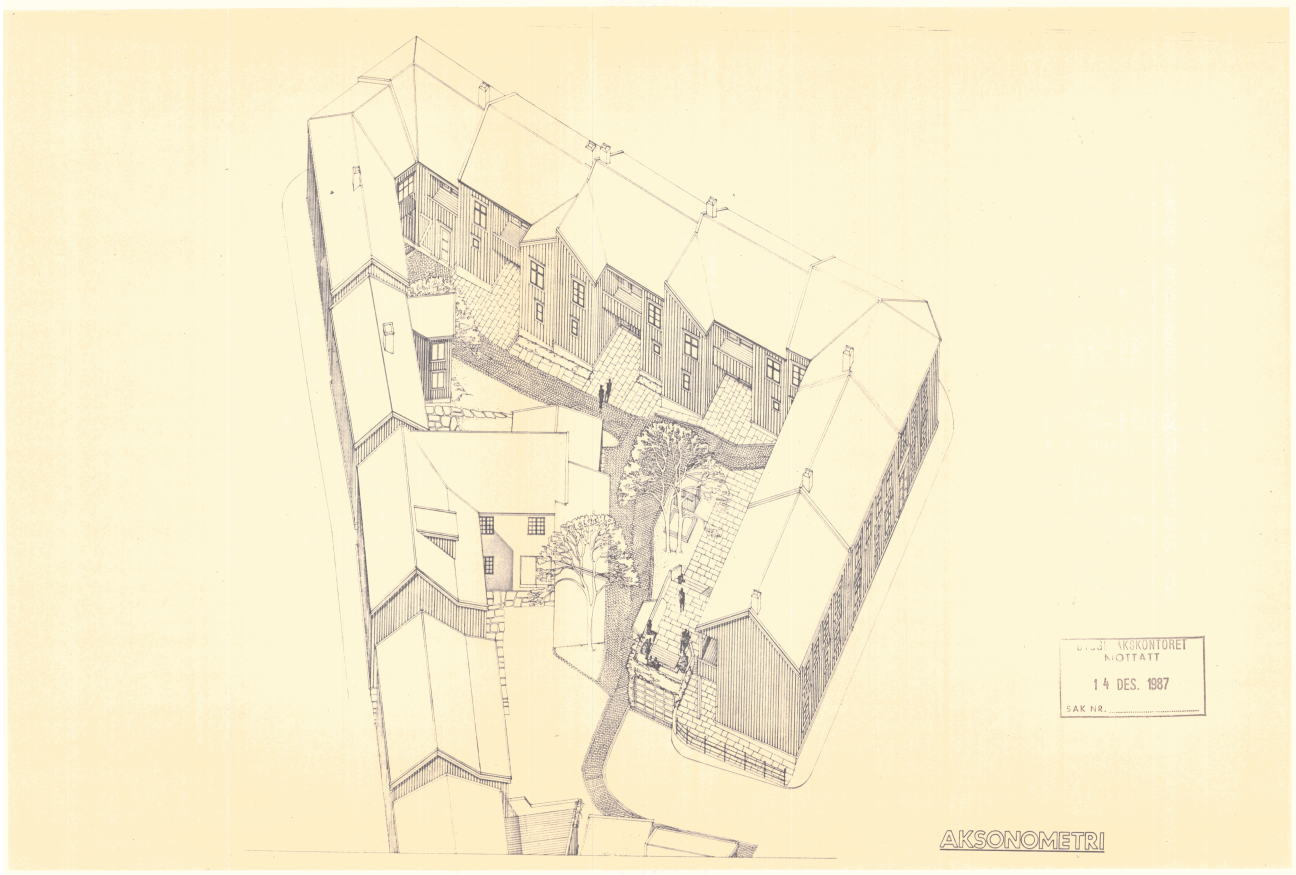












R 301 g, skt. 24.04.86.
med korrigerent § 1.1.6
vedtatt i bygn.råd 24.06.86.

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR
TRONDHJEMS AKTIETEGLVERK, ØVRE BAKKLANDET 7 - TRONDHEIM
KOMMUNE.

Planen er datert.....13.7.1984.....
Siste revisjon av planen..8.11.1985.....
Bystyrets vedtak.....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder i området innenfor
reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
3. Trafikkområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

1.

BYGGEOMRÅDER

1.1.

Boliger

1.1.1.

Bebyggelsen skal planlegges og utformes slik at det er
arkitektonisk sammenheng innenfor og mellom de ulike
boliggruppene.

Bygningene oppføres med saltakform, takvinkel 30 - 40°.
Blanke eller reflekterende materialer skal ikke benyttes
som takteking.

1.1.2.

I område A2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med
sokkel mot gaten.

I sokkeletasje kan etableres et felles garasjeanlegg,
samt lokaler til næringsformål og nærservice.

Bebyggelsen skal utføres som sammenhengende bebyggelse
langs den regulerte gaten.

Maksimal gesimshøyde mot gaten skal være 7,5 meter, målt
fra fortauet.

Garasjer/parkeringsplasser skal innpasses i felles
garasje- og parkeringsanlegg i sokkeletasjen.

- 2 -

1.1.3.

I område B, D1 og D2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med sokkeletasje, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jørgen Bjelkes gate er sammenfallende med byggegrensene.

1.1.4.

I område C1 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Bebyggelsen skal arkitektonisk innordne seg til den gamle industribebyggelsen på teglverket og jernindustrien. Ytterveggene skal utføres i tegl, pusset mur eller pusset betong.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.5.

I område C2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med kjeller.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.6.

I område E1, E2 og E3 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med 2 sokkeletasjer, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Endret
ved
bygn. råd-
vedtatt
av 24.06.86

Mønehøyden skal ikke for noen del av husrekkene E 1 og E 2 rage over cote 28.0. For 1/3 av husrekkene skal mønehøyden ikke rage over cote 27.0.

For gruppe E 3 skal mønehøyden for øvre rekke ikke rage over cote 28.0. For nedre rekke skal mønehøyden ikke rage over cote 22.0.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jakob Rolfs gate er sammenfallende med byggegrensen.

8. 30/9

- 3 -

3.

TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1.

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

3.12.

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

6.

SPESIALOMRÅDER

Områdene A1 og F, som er skravert med vertikale striper på plankartet, reguleres til spesialområder.

6.1.

Fredet område (F)

6.1.1.

I område F skal de fredede teglverksbygningene med tilhørende areal først og fremst brukes til museumsformål. I den grad dette ikke blir gjort kan nærservice og andre virksomheter, som ikke er til ulempe for bygningene eller for boligmiljøet omkring, bruke lokalene innenfor nærmere avtalte tidsgrenser.

6.1.2.

Alle bygnings- og bruksendringer innenfor det fredede området skal skje i samråd med de antikvariske myndigheter, og godkjennes av disse og av bygningsrådet.

6.1.3.

Kravet til parkeringsplasser innenfor det fredede området skal i forhold til bygningenes bruk fastsettes av bygningsrådet.

- 4 -

6.2.

Spesialområde for boliger

6.2.1.

I område A1 skal nye og eksisterende boliger bygges og istandsettes i en forpliktende kulturhistorisk sammenheng.

6.2.2.

Eksisterende bygninger kan settes i stand under forutsetning av at husenes hovedform og fasadedetaljer bevares.

Taktekking, paneltyper, dør- og vindusutforming, belistning, malingstyper og farger skal opprettholdes, eller tilbakeføres til en tidligere utførelse.

6.2.3.

Ny bebyggelse skal ha fasader i byggegrensen uten utstikkende eller inntrukne hoveddeler. Bygningene skal oppføres med saltak, og med takvinkel mellom 30° - 40°. Takene skal tekkes med takstein eller skifer. Gesimshøyden kan gjerne variere i samsvar med det som har vært vanlig i området.

6.2.4.

Det kan innredes mindre butikker eller verksteder i 1. etasje mot gate, i en målestokk som ikke sjenerer bomiljøet.

6.2.5.

Arealene mot bakgård bygges ut etter en rimelig fordeling av eiendommenes utnyttelsesgrad.

6.2.6.

Ved ny bebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg minst være en bilplass pr. leilighet. Kravet gjelder også for småleiligheter og hybler.

Skal det innredes nye småleiligheter eller hybler i eksisterende bebyggelse må det også for disse etableres en bilplass pr. enhet.

Forøvrig gjelder regler for parkering beskrevet i bygningsloven med vedtekter for Trondheim kommune.

R 3019

- 5 -

7.

FELLESAREALER

7.1.

Felles trafikkarealer

7.1.1.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket S er felles for boliger C1, C2, D2, E2 og E3.

7.1.2.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket N er felles for boliger A2, B, D1 og E1, samt service- og næringsfunksjoner i A2.

7.1.3.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket Ø er felles for boliger E1, E2 og E3.

7.1.4.

Felles gangveger er felles for hele boligområdet.

7.1.5.

Fellesareal i området A1 er felles for tilliggende bebyggelse.

7.2.

Felles friområde/lekeområder

7.2.1.

Felles friområder/lekeområder er felles for hele boligområdet.

1.501 g

- 6 -

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og forskrifter.

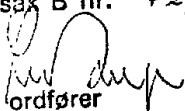
§ 3

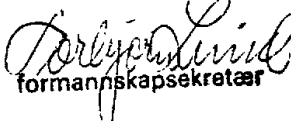
Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bygningsloven.

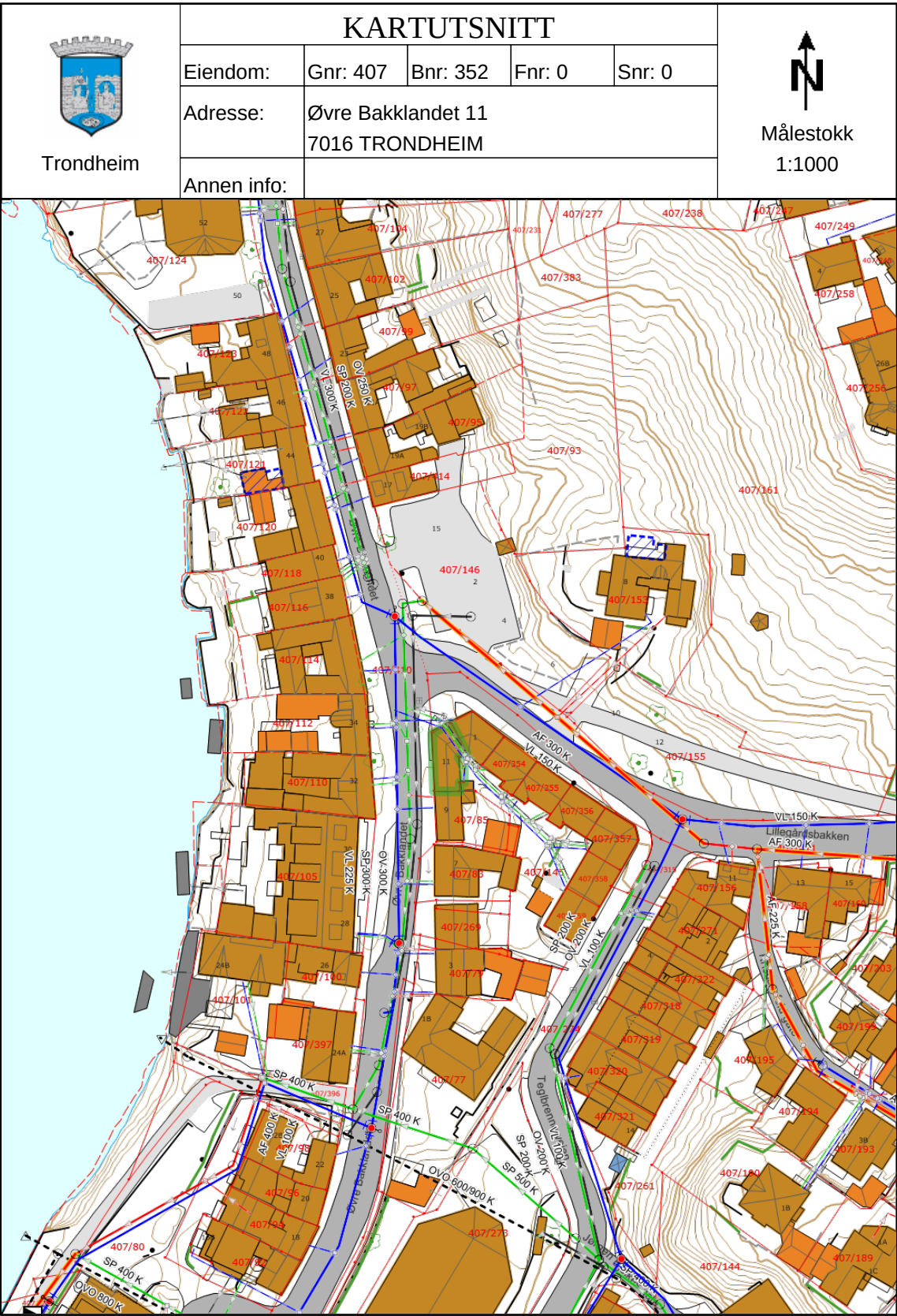
Trondheim, 8. november 1985

IBMMM 05

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


ordfører

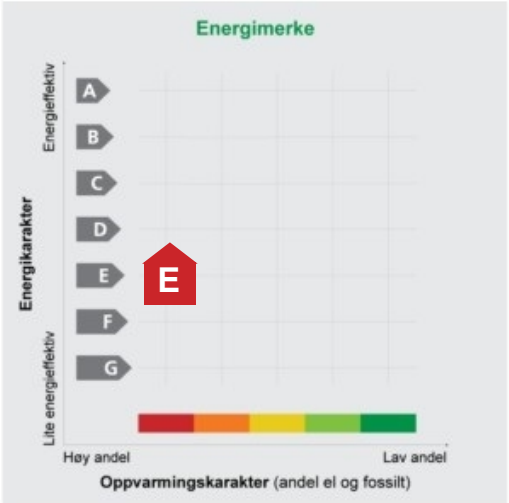

formannskapssekretær





ENOVA

Adresse	Øvre Bakklandet 11
Postnr	7016
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	407
Bnr.	352
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	10509726
Bolignr.	H0101
Merkenr.	4c0e7d52-9ac9-4905-b942-a3f5beaeb644
Dato.	14.02.2023



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

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

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

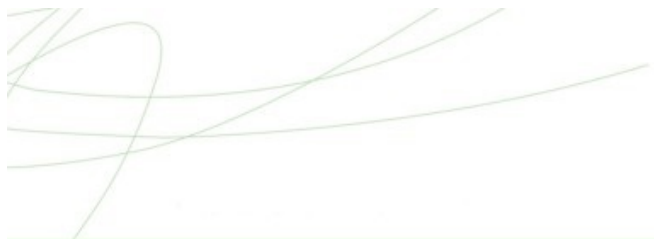
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

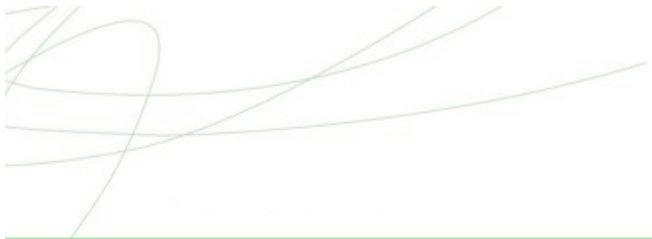
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montering tetningslister**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

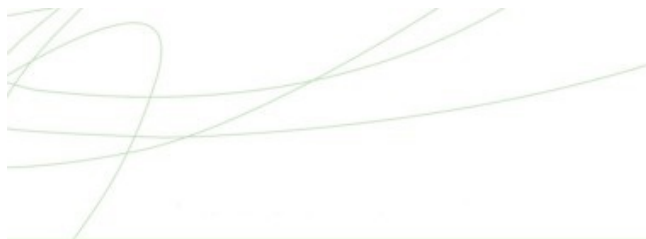
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon



Vedlegg



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Øvre Bakklandet 11
 Postnr/Sted: 7016 TRONDHEIM
 Bolignr: H0101
 Dato: 14.02.2023 13:11:41
 Energimerkenr: 4c0e7d52-9ac9-4905-b942-a3f5beaeb644

Gårdsnr: 407
 Bruksnr: 352
 Seksjonsnr: 0
 Festenr: 0
 Bygningsnr: 10509726

Brukertiltak**Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken

BOLIGKJØPERFORSIKRING er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Du får blant annet:

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED SKADE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved din bolig får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Forsikringssum kr 2 000 000. Du får blant annet:

Ikke betal dobbel rente

Vi dekker rentekostnadene og forsikringene på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flytt uten bekymring

Med vår flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. Vi dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, skjeggkre, stokkmaur m.m. i boligen din.

Med Super Innboforsikring tar vi hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger

Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjøperforsikring/boligkjøperpakken). I tillegg dekker vi tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine, og vi hjelper deg ved ID-tyveri på inntil 1 million kroner.

HUS- ELLER HYTTEFORSIKRING

Vår standard hus- og hytteforsikring inkluderer ett tilleggsbygg inntil 50m². Ved flere tilleggsbygninger ber vi deg ta kontakt med If.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere Våtromsbevis vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos If Skadeforsikring.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Boligkjøperpakker:

Andelsleilighet:
Kr 6 900

Selveier/aksjeleilighet:
Kr 8 300

Hus/hytte inntil 230 m² BRA:
Kr 14 000

Hus/hytte over 230 m² BRA:
Kr 16 000

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye forsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: kr 300 per år. Enebolig/Hytte: kr 450 per år.

Spørsmål om boligkjøperpakken?

IF Skadeforsikring NUF | boligkjoper@if.no | Tlf. 21 49 00 81

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvre Bakklandet 11, 7016 Trondheim. Gnr. 407, bnr. 352, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79230069
Megler: Lisa Vinje Bakke, mobil: 97 05 92 38, e-post: liba@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON