

aktiv.

Hanskemakerbakken 4, 7018 TRONDHEIM

**Lekker og moderne 2-roms
selveierleilighet i andre etasje
med solrik balkong | Fjernvarme |
Heis | Felles takterrasse**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Prisant.: | Kr 3 490 000,- |
| Omkostn.: | Kr 96 581,- |
| Total ink omk.: | Kr 3 586 581,- |
| Felleskostn.: | Kr 2 575,- pr.mnd |
| Selger: | Synne Svensson |
| Salgsobjekt: | Eierseksjon |
| Eierform: | Eierseksjon |
| Byggeår: | 2016 |
| BRA-i/BRA Total | 53/58 kvm |
| Tomtstr.: | 2494.2 m ² |
| Soverom: | 1 |
| Antall rom: | 2 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 416, bnr. 297 |
| Snr. | 10 |
| Oppdragsnr.: | 1710240147 |

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere en lekker 2-roms selveierleilighet i Hanskemakerbakken 4 på Ila. Leiligheten har en flott beliggenhet i andre etasje med en solfylt balkong. Boligen ligger i et svært attraktivt og sentrumsnært område i Trondheim, med nærhet til Bymarka, Midtbyen og flere studiesteder.

Verdt å merke seg:

- Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat baderom med gulvvarme
- Solrik, sørvendt balkong
- Romslig soverom på 9kvm med innebygd garderobeløsning
- Godt med lagringsplass i bod i leiligheten, samt bod i kjeller
- Felles takterrasse med gode utsikts- og solforhold
- Heis i bygget
- Fjernvarme
- Gangavstand til Midtbyen
- Nært de fleste studiesteder



Innhold

| | |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 29 |
| Egenerklæring | 32 |
| Plantegning | 37 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Energiattest | 52 |
| Vedtekter | 53 |
| Husordensregler | 62 |
| Regnskap 2023 | 64 |
| Byggetegninger | 72 |
| Ferdigattest | 76 |
| Godkjent fasadeendring - Balkonger | 79 |
| Situasjonskart | 86 |
| Seksjoneringstegninger | 87 |
| Reguleringsbestemmelser | 89 |
| Reguleringskart | 92 |
| Budskjema | 103 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Bod.

2. etasje

BRA-i: 53 m² - Stue, kjøkken, soverom, bad, entré.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på 5m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2494.2 m²

Beliggenhet

Ila er en av de mest sjarmerende delene av Trondheim. Ilaparken ligger i umiddelbar nærhet og kan blant annet by på fontener, scene, ballplass, lekeapparater og store grøntarealer.

Fra Ila er det kort avstand til Nidelven med flotte promenader langs elven inn mot byen og Bakklandet. Velger man å gå i motsatt retning, kan man nyte de flotte omgivelsene ved sjøkanten i Ilsvikøra, eller ta den nye bypromenaden fra Skansen til sjøbadet eller

Pirbadet. Området byr også på et variert utvalg av butikker og kafeer, og Skansen tilbyr båtplasser, uteservering og et maritimt miljø. Det er meget lett tilgang til stiene i Bymarka, hvor man kan ta en fin tur til toppen av Våttåkammen og nyte den nydelige utsikten over byen, blant mange andre muligheter.

Det er kort gangavstand til både Ilparken og Iladalen park. Ilparken har en moderne musikkpaviljong, lekeplass, sitteplasser, ballplass som er islagt om vinteren, samt store beplantede områder og gressarealer. Ved Ilparken finner man blant annet legekontor og kafé/restaurant, som for eksempel Ila Brannstasjon, hvor det jevnlig arrangeres konserter og lignende arrangementer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Høgskoler/Universiteter i nærheten:

- NTNU St. Olavs ca. 2,0 km
- BI Trondheim ca. 2,1 km
- NTNU Gløshaugen ca. 2,5 km
- Dronning Maud Høgskole ca. 5 km
- NTNU Dragvoll ca. 7,9 km

Offentlig kommunikasjon

Det er et godt utvalg av barnehager i området. Beliggenheten er med andre ord meget sentral. Holdeplasser for sporvogn og buss ligger i umiddelbar nærhet. Man kan ta tog til Værnes fra Skansen stasjon, eller til Lerkendal. Det er lett adkomst til utfartsområdet Bymarka, og gangavstand til sentrum med samtlige servicefunksjoner er ca. 1,5 km.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten har opplyst om følgende byggemåte: Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre tre, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Det skal bygges nytt på andre siden av gaten for sameiet. Det er foreløpig kun dialog, og saken om reguleringsarbeidet er i behandling hos styret.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har en innbydende entré med parkettgulv som gir et varmt førsteinntrykk. Veggene er malt i lyse nyanser, og downlights i den slette, malte himlingen gir god belysning. Rommet er utstyrt med porttelefon og har plass til oppheng for yttertøy og sko, samt en liten kommode for ekstra oppbevaring.

BAD

Baderommet er moderne og stilrent, med delikate fliser på både gulv og vegger. Gulvvarme sørger for en lun komfort gjennom året, og innfelte downlights i himlingen gir godt lys. Dusjløsningen er plassbesparende med innfellbare glassdører, og rommet er ellers utstyrt med servant i servantskap, vegghengt toalett og mekanisk avtrekk. Her er det også opplegg for vaskemaskin, samt praktiske detaljer som stoppekran, vannmåler og rørfordelingsskap.

STUE/KJØKKEN

Den romslige stuen og kjøkkenet er kombinert i en åpen løsning som gir gode møbleringsmuligheter. Parkettgulvet strekker seg gjennom rommet og skaper en gjennomført, lun atmosfære. Veggene er malt i moderne, nøytrale toner, og himlingen er slette og malt.

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med integrerte hvitevarer, inkludert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Over stekesonen er det mekanisk avtrekk som sikrer et godt inneklima. Rommet har også en radiator som bidrar til komfortabel oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en solfylt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av rommet, perfekt for late sommerdager.

SOVEROM

Soverommet er et lunt og behagelig rom med parkettgulv og malte vegger i lyse nyanser. Den slette himlingen er malt, og en praktisk skyvedørsgarderobe gir god oppbevaringsplass. Rommets rolige atmosfære gjør det enkelt å finne hvile etter en lang dag.

BOD

Leiligheten har en praktisk bod som gir ekstra oppbevaringsplass. Rommet har parkett

på gulv, malte vegger og en malt himling. Bodens ventilasjonsaggregat sikrer et godt inneklima i boligen.

Standard

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2

- Ingen.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP1216983

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens

bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg, og det er gulvvarme på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 632

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 983 689

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 934 754

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

53/2835

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- TV/Internett
- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Diverse drifts- og vedlikeholdskostnader.

Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Driftsdel: kr. 1 395,-

Elektroniske avtaler: kr. 581,-

A-konto fjernvarme: kr 107,-

Forr.førsel, revisjon og medl.kont: kr. 232,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 575

Andel fellesformue

Kr 22 370

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hanskemakerbakken 4-6

Organisasjonsnummer

917722315

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.07.2016.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Dersom seksjon skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Seksjonseier i Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6
2. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Kjøper betaler forkjøpsrettsgebyr uavhengig av om forkjøpsretten blir benyttet eller ikke, pålydende 7 981,-

Det er 9 styk. som har meldt forkjøpsretten.

Regnskap/budsjett

Sameiet økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 169 978,-
- Egenkapital: kr 1 207 983,-
- Disponible midler: kr 880 092,-
- Endring i disponible midler: kr 171 587,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning, men skal underrettes om overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret ihht. vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 416, bruksnummer 297, seksjonsnummer 10 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/416/297/10:

20.04.2015 - Dokumentnr: 340996 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:416 Bnr:297
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2015 - Dokumentnr: 341020 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut avfallssugledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:416 Bnr:297
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2016 - Dokumentnr: 673412 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/2835

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.02.2017.
Det er utstedt dokument på godkjenning av fasadeendring, endring av balkonger den 22.06.2022

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.
Offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan:
- r20130018
Plannavn: Hanskemakerbakken 2
Vedtaksdato: 26.03.2015
Formål med regulering: Boligbebyggelse, fortau og frisikt.

Relaterte planer:

- r0459b

Plannavn: Hanskemakerbakken 2B og Koefoedgeilan 2A og 2B m.fl
Vedtaksdato: 28.10.2008

Igangsatt planarbeid som inkluderer/berører eiendommen:

- r20190001

Plannavn: Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen

Formål med regulering: Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen. Gatene skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

- r20230031

Plannavn: Abelborgs gate 10

- r20240033

Plannavn: Hanskemakerbakken 1, 3, 5, 7 og 9 og Roald Amundsens veg 6, 8 og 10

Formål med regulering: Boligbebyggelse, næringslokaler og grøntområder.

Selger informerer om at det er planer om bygging på andre siden av gaten for sameiet.

Det er foreløpig kun dialog, og saken om reguleringsarbeidet er i behandling hos styret.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Langtidsutleie er tillatt iht. vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 581 (Omkostninger totalt)

106 981 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 781 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 586 581 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 596 981 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 599 781 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 581

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 4 950 og visninger kr 1 990. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

06.01.2025



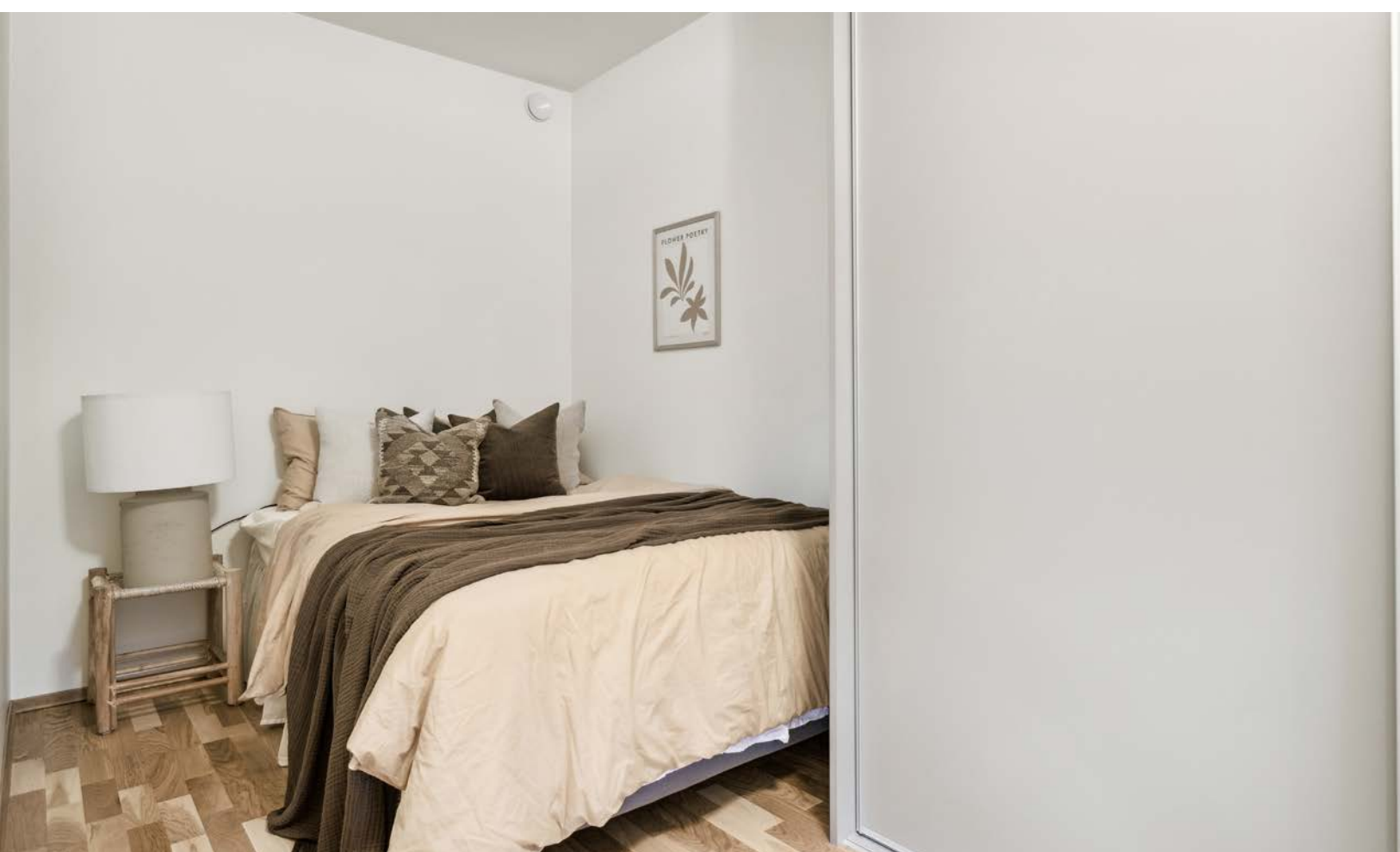


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Hanskemakerbakken 4 - Nabolaget Ilsvika - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| 🚶 Ila Linje 9 | 2 min 🚶 0.1 km |
| 🚶 Skansen stasjon Linje R60, R70 | 9 min 🚶 0.7 km |
| 🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 4 min 🚶 2.9 km |
| ✈️ Trondheim Værnes | 31 min 🚶 |
| 🚶 Hanskemakerbakken Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452 | 0 km |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Ila skole (1-7 kl.) 441 elever, 29 klasser | 5 min 🚶 0.4 km |
| Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser | 7 min 🚶 0.5 km |
| Birrilee International School Trondheim (...) 278 elever, 23 klasser | 19 min 🚶 1.4 km |
| Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser | 21 min 🚶 1.6 km |
| Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser | 24 min 🚶 1.9 km |
| Skansen Videregående Steinerskole | 8 min 🚶 |
| Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever | 18 min 🚶 1.3 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

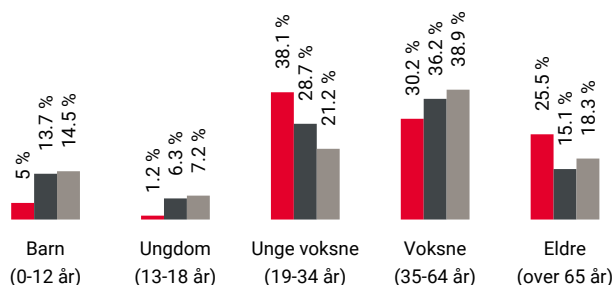
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Ilsvika | 1 808 | 1 300 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|-------------------|
| Ila barnehage (1-5 år) 66 barn | 2 min 🚶 0.1 km |
| Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 21 barn | 7 min 🚶 0.5 km |




Dagligvare

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Bunnpris Ila Søndagsåpent | 3 min 🚶 0.2 km |
| Coop Extra Ila Post i butikk | 5 min 🚶 0.4 km |





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

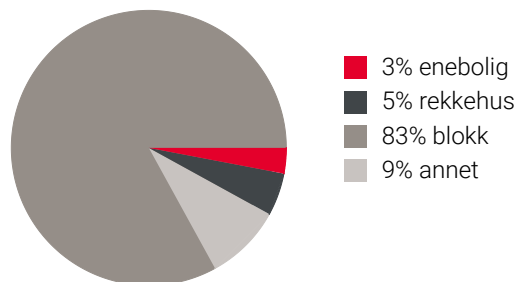
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Ila Sandvolleyballbane 3 min 
Sandvolleyball 0.2 km
-  Iladalen ballplass 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  EasyFit IIsvika 7 min 
-  3T-IIsvika 8 min 

Boligmasse






«Nærhet til både sjø, sentrum, butikk samt at det er et fint område som det blir satset på av Trondheim Kommune.»

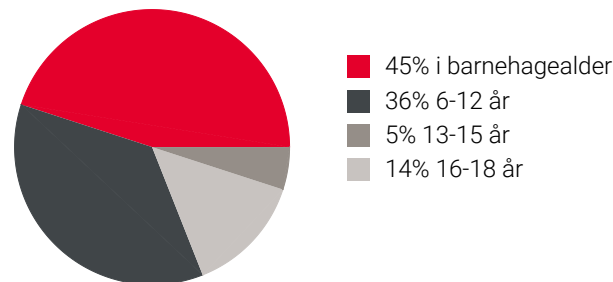
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 19 min 
-  Vitusapotek Trondheim Torg 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

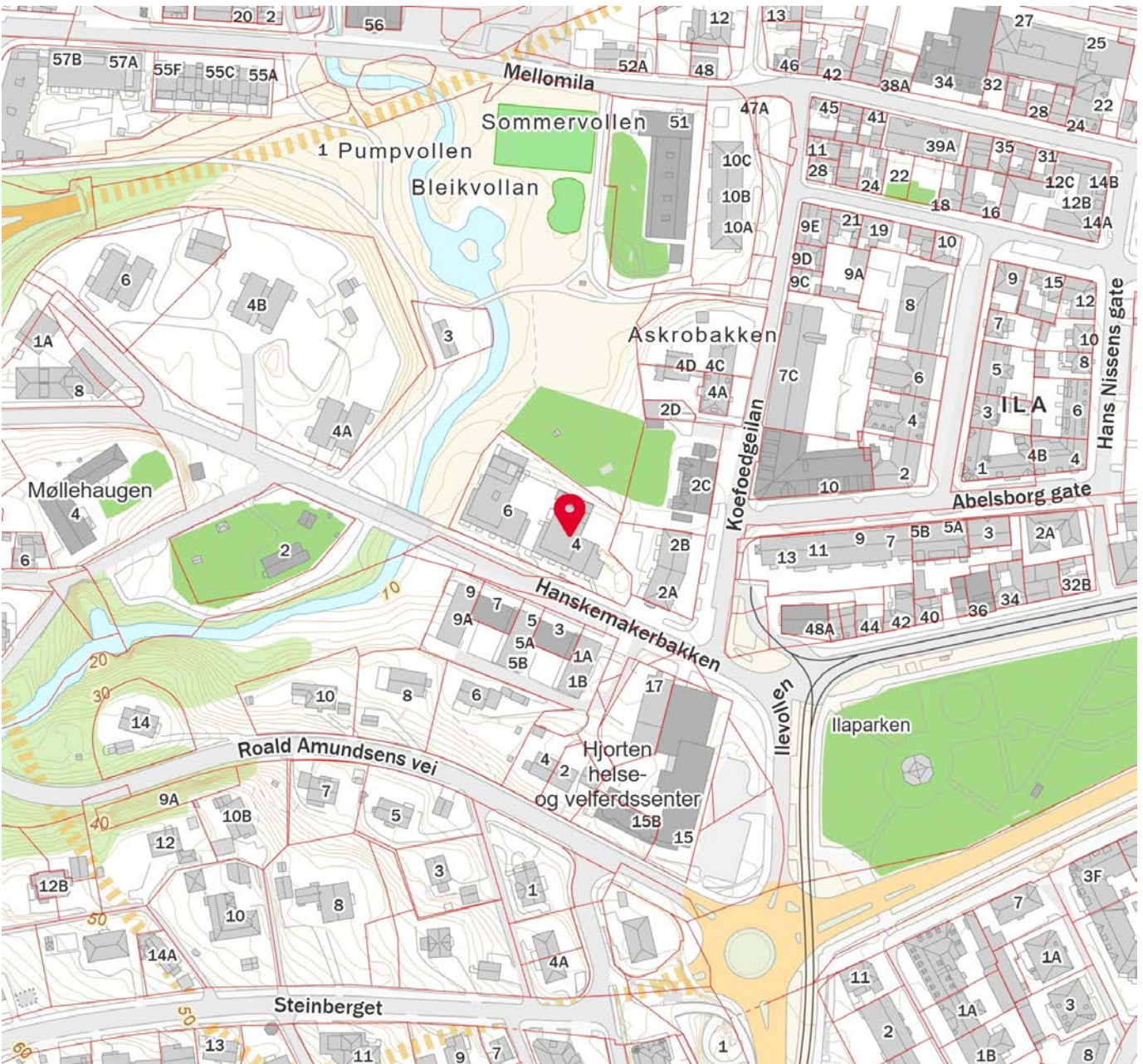
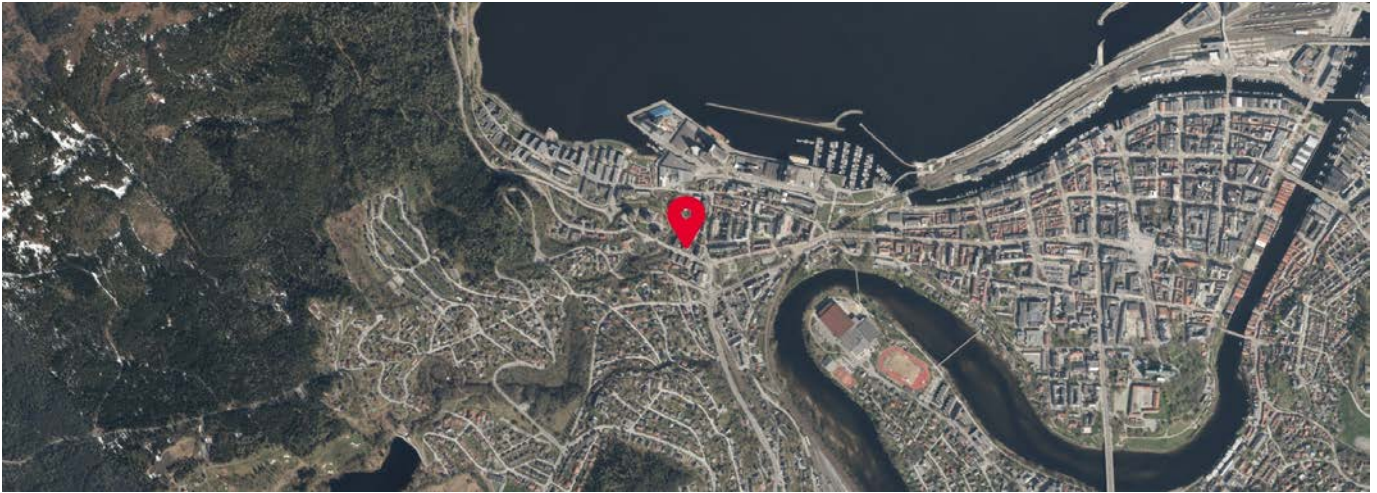


0% 59%

-  IIsvika
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 24% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Trondheim | |
| Oppdragsnr. | |
| 1710240147 | |
| Selger 1 navn | |
| Synne Svensson | |
| Gateadresse | |
| Hanskemakerbakken 4 | |
| Poststed | Postnr |
| TRONDHEIM | 7018 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 3 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1710240147

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det skal bygges nytt på andre siden av gaten for sameiet. Det er foreløpig kun dialog, og saken om reguleringsarbeidet er i behandling hos styret.

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

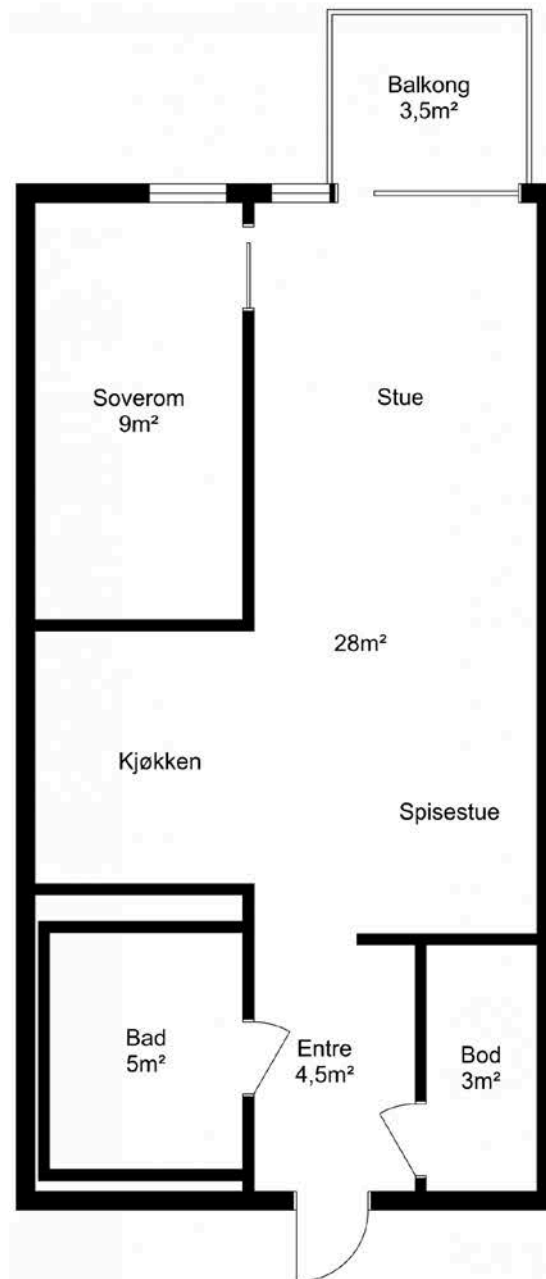
Document reference: 1710240147

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Synne Svensson | 856fd04c3763ee3a971149f 63d716458f4ebd19a | 17.12.2024 13:10:32 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1710240147

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

Hanskemakerbakken 4 2.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Hanskemakerbakken 4 7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2017

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²

Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



14

TG-2



0

TG-3



0

TG-IU



0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/25583>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.12.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **SVENSSON SYNNE**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Utlevert nøkkel**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten** Telefon: **40004459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **just@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hanskemakerbakken 4, 7018 Trondheim**

| | | | | | | | |
|-------------|-------------------------------|-----------|------------|---------------|------------|----------|--|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 416 | Bruksnr: | 297 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 10 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | 2017 | | | | | | |
| Boligtype: | Leilighet i boligblokk | | | | | | |

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hanskemakerbakken 4

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 53 | 53 | 0 | 0 | 3 |
| Kjeller | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 58 | 53 | 5 | 0 | 3 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje | 53 | 50 | 3 | Stue, kjøkken, soverom, bad, entre. | Bod |
| Totalt m² | 53 | 50 | 3 | | |

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 5m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattig

| Type | Balkong |
|---|-------------|
| Balkong med utgang fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, plattig | TG-1 |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ingen vesentlige avvik ble registrert. | |

6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|--|-------------|
| Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass. Innvendige dører i glatt 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? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
| Ingen vesentlige avvik registreres. | |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|-------------|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
| Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. | |

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
| Kjøkken fra byggeår fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| Avtrekk fungerte ved enkel test. | |

6.5 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Ferdigattest datert 08.02.2017. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

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

6.6 Avløpsrør

| | |
|----------------|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
|----------------|-------|

Synlige avløpsrør i 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? | Nei |
|--|-----|

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

| | |
|-------------|------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
|-------------|------------------|

| | |
|---|-----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|---|-----|

| | |
|-------------------------------|----|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
|-------------------------------|----|

| | |
|---|-----|
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |
|---------------------------------------|------------------|

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.
Ingen avvik ble registrert.

6.8 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Samsvarserklæring fra 2016 foreligger.

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.

6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|------------|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

| | |
|---|-------------|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| Oppsummering av vannbåren varme | TG-1 |
| <p>Ingen avvik ble registrert. Det gjøres oppmerksom på en liten ulyd fra vifte på radiator. Lyden var kun hørbar en liten stund på befaringen, dette til orientering.</p> | |

6.10 Ventilasjon

| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
|---|-----------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | Ukjent |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| <p>Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.</p> | |

6.11 Våtrom

Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|--|-----|
| Flislagt gulv og vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |

| | |
|--|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater | TG-1 |
| Det ble ikke påvist skader eller avvik ved baderommets overflater | |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
| <p>Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. | |

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? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| Hulltaking ikke foretatt da badet er et modul bad med typegodkjenning. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet og tilstøtende rom, uten å registrere symptomer på avvik. | |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.12 Rom under terreng

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.15 Toalettrom

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.16 Trapp

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.17 Varmesentral

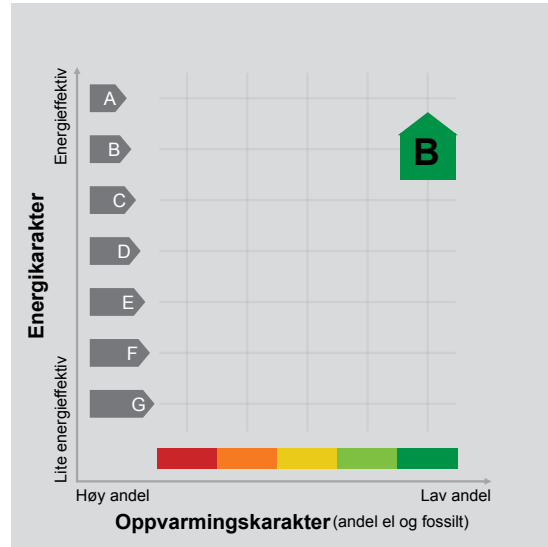
| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Hanskemakerbakken 4 |
| Postnummer | 7018 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 416 |
| Bruksnummer | 297 |
| Seksjonsnummer | 10 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300501274 |
| Bruksenhetsnummer | H0205 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-58169 |
| Dato | 08.12.2024 |
| Innmeldt av | JUST ROAR DRAGSTEN |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6

(org. nr. 917722315)
Sist endret i årsmøte 23.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.07.2016.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse som måltall. Eierbrøken er basert på bruksenhetens S-BRA målt fra tegning. Dette arealet kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for bruksenhetens faktiske areal. Tinglyst seksjonering med fordeling av eierbrøk gjelder uavhengig av faktisk areal.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 416, bnr. 297 i Trondheim kommune.

Alle seksjonseiere må være medlemmer i Boligbyggelaget TOBB og er pliktige medlemmer i velforening som eventuelt opprettes i området.

Boligbyggelagslovens bestemmelser om medlemskap samt TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder for alle medlemmer i TOBB. TOBBs utfyllende regler for medlemskap gjelder også for Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6, selv om det i regelverket i stor grad vises til boligselskapstypen borettslag.

1-3 Boder

Alle seksjoner har en bod. Enkelte seksjoner har to – 2 - boder. Bodene er seksjonert som en tilleggsdel til seksjonene og kan bare selges sammen med denne. Bodenes plassering og størrelse følger av planskisse vedlagt seksjoneringsbegjæringen.

1-4 Parkering

Sameiets parkeringsplasser ligger på fellesareal. Fordeling av parkeringsplasser er foretatt av utbygger, og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjoner.

Av totalt 25 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller disponerer seksjonene 4, 5, 6, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46 og 47, en – 1 – parkeringsplass hver. Plasseringen av parkeringsplassene fremgår av planskisse, vedlagt vedtektene som «Bilag 1».

Seksjonene 4, 5, 11, 13, 19, 20, 21, 23, 28, 30, 31, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46 og 47 har andel i felles infrastruktur for lading av el-bil i garasje.

Seksjoner som har fått tildelt handicap p-plass er pliktig til å bytte parkeringsplass dersom en annen seksjonseier kan fremlegge dokumentert behov for slik plass, eksempelvis med parkeringsbevis utstedt av Trondheim kommune. Styret administrerer bytteordningen.

Parkeringsplassen skal følge den enkelte seksjon ved salg/overdragelse og kan ikke selges separat. Seksjonseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass men kun til andre beboere i sameiet. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom seksjon skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Seksjonseier i Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6
2. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Reglene vedrørende forkjøpsrett gjelder i 25 år fra sameiets stiftelsesdato jfr pkt 1-1 og lov om løysingsrettar § 6.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. I de tilfellene som er nevnt i 2. pkt. kan forkjøpsretten likevel gjøres gjeldende dersom det er særlig om å gjøre for forkjøpsberettigede og det etter forholdene ikke virker urimelig, jfr. lov om løysingsrettar § 8.

(3) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen seksjonseiere i sameiet melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta seksjonen. Står flere andelseiere i boligbyggelaget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsretten med loddtrekning mellom disse

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, eller på annen egnet måte.

(4) For øvrig når det gjelder forkjøpsretten gjelder lov om borettslag §§ 4- 11 til og med 4-22, samt § 13-3 analogisk så lenge bestemmelsene ikke er i strid med ufravikelige regler i lov om løsningsretter.

4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Dette gjelder oppsetting/montering av eksempelvis parabolantenne, varmepumpe, solskjerming, markise, mv.

(5) Sameier kan med skriftlig forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

4-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Unntatt fra dette er kostnader knyttet til kabel-TV/internett, forretningsførerhonorar, revisjon og medlemskontingent som fordeles med likt beløp per seksjon. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 39. Styret kan også kreve fravikelse overfor en beboer som ikke er seksjonseier.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer og med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene og oppbevares på en trygg og forsvarlig måte.

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel

som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Styret bestemmer om årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årsmøtet skal likevel gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10% av stemmen krever det. Styret skal i innkallingen til digitalt møte sette frist for når et krav om fysisk møte senest kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(5) Styret har ansvar for at digitale møter gjennomføres forsvarlig. I dette ligger at systemet for avholdelse av møtet sikrer at eierseksjonslovens krav til årsmøtet er oppfylt. Systemet må sikre at deltakelsen, seksjonseierens identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Forhåndsstemmer er ikke tillatt.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) samtykke til sammenslåing av eierseksjoner etter eierseksjonsloven § 22 a,
- h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering),
- i) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for noen seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan det bare gjennomføres hvis disse eierne sier seg enige.

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter og
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonene
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene pkt. 6.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 29.

10-2 Mindretallsvern

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Forholdet til Boligbyggelaget TOBB

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget.

- Bestemmelsene om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- Vilkår for å være seksjonseier i sameiet.

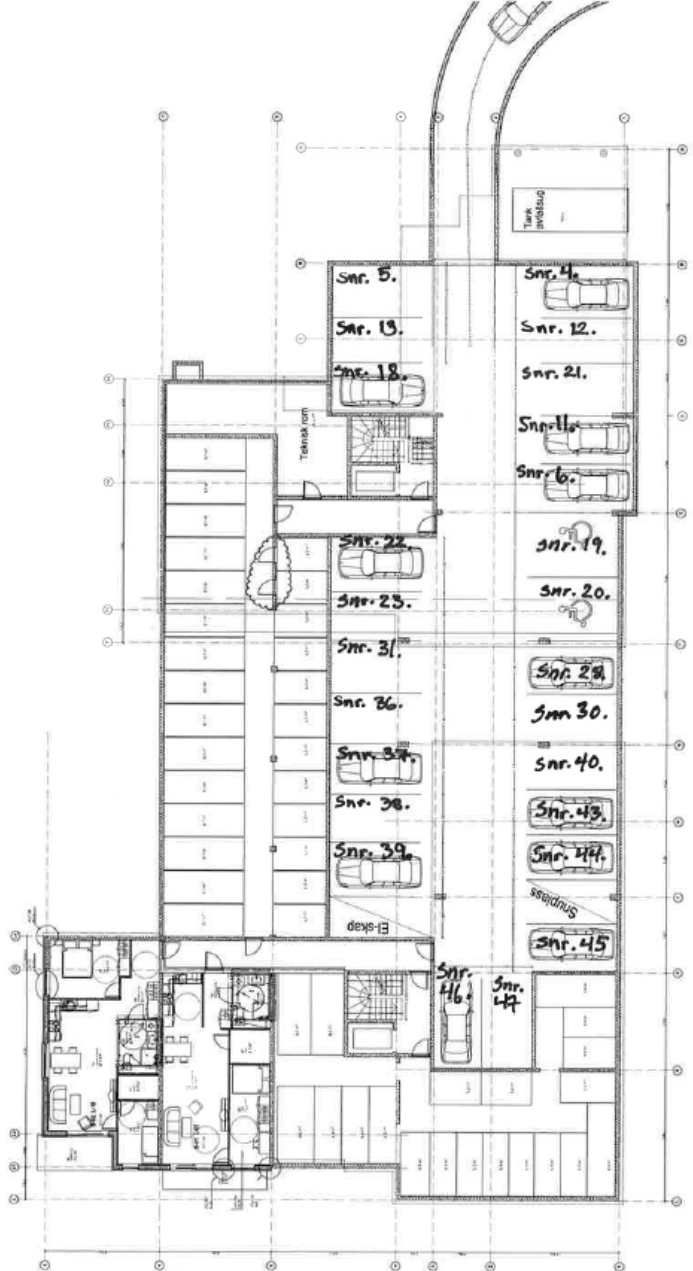
BILAG 1.

| | | | |
|--|--|--|--|
| A 22000 D | | Plan 0 | |
| <input type="checkbox"/> FORPÅSLETT | <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT | <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT | <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT |
| <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT | <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT | <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT | <input type="checkbox"/> ANSØKT/UTSATT |
| A 22000 D | | Plan 0 | |

YTOBB
PKG
Aasen Bygg

Håndteknisk arkiv 2

A 22000 D



ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANSKEMAKERBAKKEN 4-6

Vedtatt, 22.08.2016

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

Søknad om dyrehold sendes til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

6. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6 - Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 812 100 | 765 612 | 812 025 | 852 626 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 290 460 | 267 336 | 290 460 | 294 972 |
| Andre tillegg | 1 | 122 388 | 118 440 | 122 000 | 124 644 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 23 684 | 28 276 | 0 | 27 000 |
| Sum driftsinntekter | | 1 248 632 | 1 179 664 | 1 224 485 | 1 299 242 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 770 | -8 545 | -8 545 | -8 770 |
| Styrehonorar | 4 | -62 200 | -60 600 | -60 600 | -62 200 |
| Avskrivninger | | -3 300 | -3 300 | -3 300 | -3 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -93 394 | -90 241 | -93 500 | -96 800 |
| Honorar administrative tjenester | | -5 695 | 0 | -3 500 | -3 600 |
| Eksterne honorar | 5 | -23 760 | -50 525 | -10 800 | -11 100 |
| Kontingent boligbyggelag | | -17 100 | -16 800 | -17 700 | -16 800 |
| Drifts- og serviceavtaler | 6 | -114 548 | -252 945 | -95 000 | -104 400 |
| Vaktmestertjenester | | -124 692 | 0 | -100 900 | -95 000 |
| Renholdstjenester | | -63 221 | 0 | -60 000 | -66 200 |
| Ljpende vedlikehold | 7 | -60 750 | -43 305 | -90 000 | -90 000 |
| Periodisk vedlikehold | | 0 | 0 | -150 000 | -150 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -274 119 | -272 216 | -290 460 | -294 972 |
| Forsikring | | -132 491 | -124 058 | -136 500 | -144 400 |
| Energi, felles | | -119 788 | -82 799 | -99 500 | -105 420 |
| Andre driftsutgifter | 8 | -11 184 | -5 884 | -3 700 | -7 000 |
| Sum driftskostnader | | -1 115 013 | -1 011 217 | -1 224 005 | -1 259 962 |
| DRIFTSRESULTAT | | 133 620 | 168 447 | 480 | 39 280 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | | |
| Finansinntekter | | 36 358 | 13 336 | 8 000 | 20 000 |
| Netto finansposter | | 36 358 | 13 336 | 8 000 | 20 000 |
| Resultat før skattekostnad | | 169 978 | 181 783 | 8 480 | 59 280 |
| Ordinært resultat etter skatt | | 169 978 | 181 783 | 8 480 | 59 280 |
| i RSRESULTAT | 9, 13 | 169 978 | 181 783 | 8 480 | 59 280 |
| Disponering av totalresultat: | | 169 978 | 181 783 | 8 480 | 59 280 |
| Overført til annen egenkapital | | 169 978 | 181 783 | 0 | 0 |

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6 - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------|-------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomter | 10 | 15 125 | 18 425 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| d merkede bankinnskudd | 9, 12 | 312 767 | 311 076 |
| Sum anleggsmidler | | 327 892 | 329 501 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 11 | 0 | 6 252 |
| Forskutterte kostnader MBU | 11 | 282 402 | 170 360 |
| Periodiserte kostnader | 11 | 213 765 | 198 078 |
| Mellomregning Klare Finans | 11 | 4 180 | 0 |
| Opptjente renter | 11 | 36 358 | 13 150 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 12 | 924 242 | 778 881 |
| Sum omløpsmidler | | 1 460 947 | 1 166 721 |
| SUM EIENDELER | | 1 788 839 | 1 496 221 |

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6 - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJ ELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 1 207 983 | 1 038 005 |
| Sum egenkapital | | 1 207 983 | 1 038 005 |
| GJ ELD | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 229 267 | 180 226 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | -1 |
| Mellomregning BBL finans | | 0 | 2 248 |
| Forskudd kunder | | 3 972 | 3 854 |
| Forskutterte inntekter MBU | | 274 192 | 269 274 |
| P ³ Inpte kostnader | | 69 530 | 2 615 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 895 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 580 855 | 458 216 |
| Sum gjeld | | 580 855 | 458 216 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD | | 1 788 839 | 1 496 221 |

Sted: _____, dato: _____

Ingrid Skjntskift
Leder

Julie Maarj Selboe
Styremedlem

Harald Holland
Styremedlem

Tore Arntzen
Styremedlem

Torbjørn Simonsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere pantrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------|---------|
| Andre tillegg | | |
| Forretningsførerhonorar | 122 388 | 118 440 |
| Sum andre tillegg | 122 388 | 118 440 |

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------|--------|
| Strømvavgift elbil | 23 684 | 25 926 |
| Kompensasjon/erstatning | 0 | 2 350 |
| Sum andre inntekter | 23 684 | 28 276 |

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|-------|-------|
| Arbeidsgiveravgift | 8 770 | 8 545 |
| Sum personalkostnader | 8 770 | 8 545 |

Samlet antall ³rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

| | 2023 | 2022 |
|--------------|--------|--------|
| Styrehonorar | 62 200 | 60 600 |

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------|--------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 10 510 | 9 375 |
| Fakturerte tjenester | 2 350 | 41 150 |
| Juridisk ³ dgivning | 10 900 | 0 |
| Sum eksterne honorarer | 23 760 | 50 525 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder utsendelse av varslingsbrev ifb. endring av felleskostnadene.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2023 | 2022 |
|---|---------|---------|
| Andre administrasjonsavtaler | 0 | 3 326 |
| Avtale om vaktmestertjenester | 0 | 24 708 |
| Avtale om vintervedlikehold | 0 | 25 025 |
| Avtale om sommervedlikehold | 0 | 34 412 |
| Avtale om renholdstjenester | 0 | 67 055 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 2 775 | 8 125 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 2 193 | 0 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester | 66 353 | 76 425 |
| Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter | 0 | 3 798 |
| Avtale om kontroll av el-anlegg | 6 600 | 0 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 36 628 | 10 072 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 114 548 | 252 945 |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 10 566 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 11 583 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg | 29 313 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 7 800 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 1 487 | 0 |
| Sum vedlikehold | 60 750 | 43 305 |

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|--------|-------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 1 377 | 971 |
| Generalforsamling/ årsmøte | 5 344 | 1 300 |
| Bankgebyrer | 707 | 751 |
| Andre gebyrer | 3 757 | 2 826 |
| Andre kostnader | -1 | 35 |
| Sum andre driftsutgifter | 11 184 | 5 884 |

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare Finans.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------|-----------|
| Disponible midler 01.01 | 708 504 | 674 422 |
| Endring i disponible midler: | | |
| ; retts resultat | 169 978 | 181 783 |
| Tilbakeført avskrivning | 3 300 | 3 300 |
| Overført gjemerkede midler | -1 691 | -151 001 |
| ; retts endring i disponible midler | 171 587 | 34 082 |
| Disponible midler i periodens slutt | 880 091 | 708 504 |
| gjemerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01. | 311 076 | 160 075 |
| Endring gjemerkede midler: | | |
| ; retts midler satt av til vedlikehold | 1 691 | 151 001 |
| Totale gjemerkede midler i periodens slutt | 312 767 | 311 076 |
| Disponible og gjemerker. midler justert for langsiktige avsetninger | 1 192 858 | 1 019 580 |

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

| | Andre anl.m. |
|--------------------------------------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 33 000 |
| ; retts tilgang : | 0 |
| ; retts avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 33 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 17 875 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 15 125 |

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

i rets avskrivninger: 3 300

Antatt levetid i år: 10

Ladestasjon el-bil.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

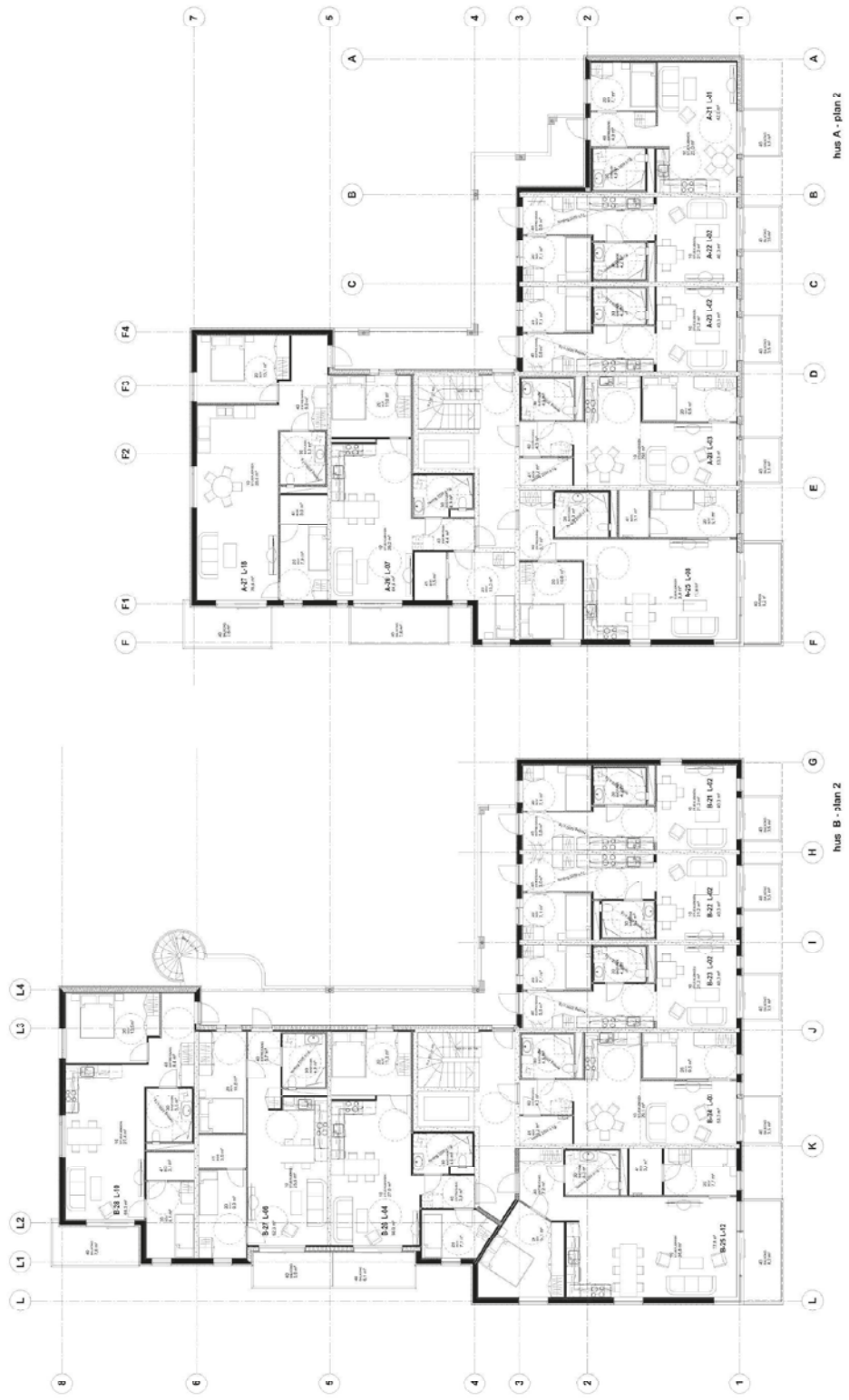
Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|---------|---------|
| ð merkede bankinnskudd | | |
| ð merkede bankinnskudd vedlikehold | 312 767 | 311 076 |
| Sum ð merkede bankinnskudd | 312 767 | 311 076 |
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 3 | 3 |
| Bankinnskudd | 924 239 | 778 878 |
| Sum bankinnskudd | 924 242 | 778 881 |

Note 13 - EGENKAPITAL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 1 038 005 | 856 222 |
| Annen egenkapital 01.01 | 1 038 005 | 856 222 |
| ; rets resultat | 169 978 | 181 783 |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 207 983 | 1 038 005 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 1 207 983 | 1 038 005 |



| | | |
|--------------|---------------------|----------------|
| PROJEKT A | BYGGNUMMER A 202 | PLAN Plan 2 |
| PROJEKT A | BYGGNUMMER A 202 | PLAN Plan 2 |

FORPROSJEKT
 ANSLØTTING
 FORSLING
 FORSLING
 FORSLING
 FORSLING

ITOBB
pka Prosjekt
B Aasen Bygg

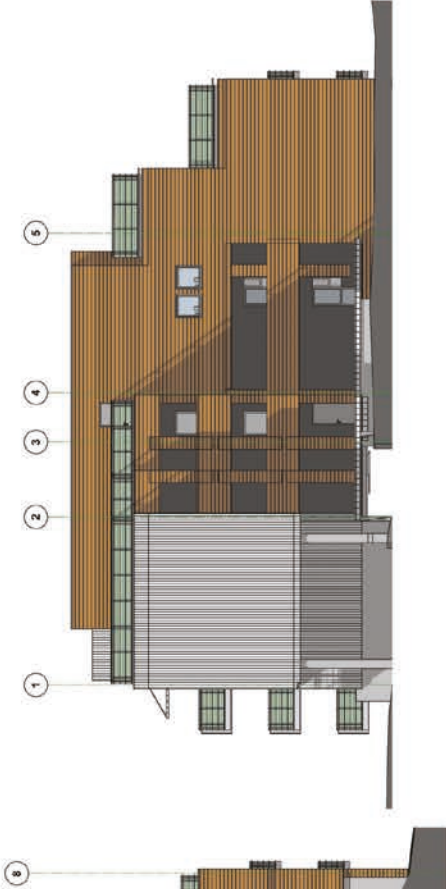
HANDELSKEMAKERBAKER 2
 PLAN 2
 A 202



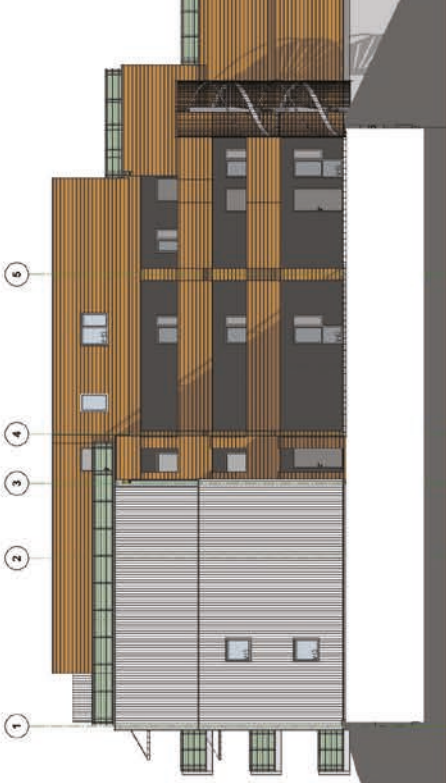
Hus B mod vest



Hus A mod vest



Hus A mod øst



Hus B mod øst

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

A | A 40102 | **A**

Fasader øst og vest

FORPROJEKT
 ANBUDSTEKNING
 ANBUDS UDTILLYK
 ANBUDS UDVALG
 FORELØP
 SOU/PROJEKT

ITOB
 pka
 Aasen Bygg

Hånskennerbakken 2

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Fasader øst og vest

A | A 40102 | **A**



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 446/17

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mari Mathisen Fasting

Vår ref.
15/9189
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Tor K. Wigum

Dato
08.02.2017

Hanskemakerbakken, ferdigattest for 2 boligblokker med totalt 47 leiligheter

Gnr./Bnr.: **416/297**
Bygningsnummer: **300501260**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver/byggherre: **TOBB**

Søknaden gjelder ferdigattest for hele byggeprosjektet.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:

TOBB, Postboks 2424 Sluppen, 7005 TRONDHEIM
Sameiet Hanskemakerbakken 4-6, ved Randi Slind, (e-post)

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.02.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak gitt rammetillatelse 20.5.2015 i delegasjonssak nr. FBR RAM 1558/15, igangsettingstillatelser i delegasjonssak nr. FBR IGT 1843/15, FBR IGT 2548/15, FBR IGT 2784/15, FBR IGT 3987/15 og i midlertidig brukstillatelse i delegasjonssak nr. FBR MID 2820/16.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ask Rødahl Nygaard

Saksnummer
BYGG-22/82115
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.06.2022

Hanskemakerbakken 4-6, godkjent fasadeendring, endring av balkonger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 416/297/0/1
 Ansvarlig søker: PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
 Tiltakshaver: SAMEIET HANSKEMAKERBAKKEN 4-6
 Forhåndskonferanse:

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknad om endring av balkonger.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ask Rødahl Nygaard
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: SAMEIET HANSKEMAKERBAKKEN 4-6

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 30.05.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- fasadeendring

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål.

Eiendommen er også omfattet av detaljregulering for Hanskemakerbakken 2, vedtatt 26.03.2015. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

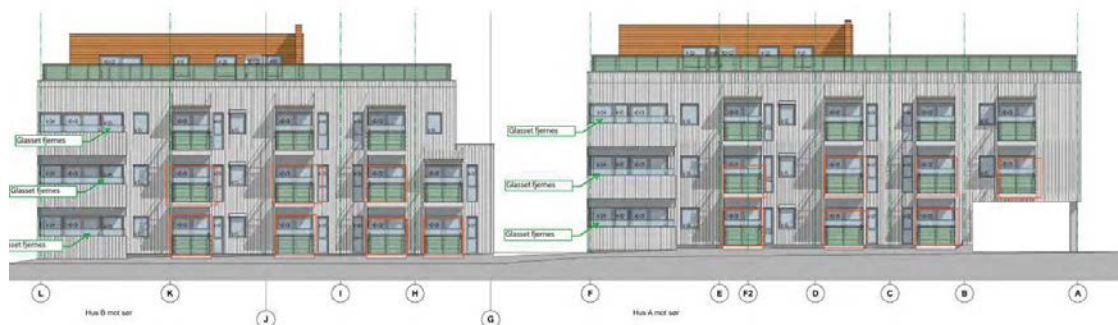
Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømmnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

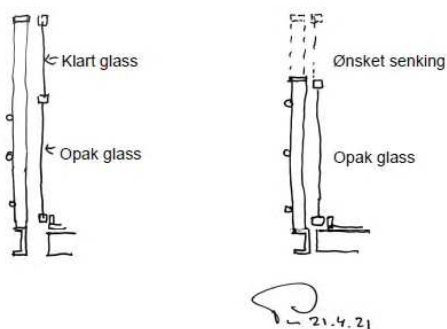
Søker har vurdert at nabovarsel for ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

Søknad gjelder endring av balkonger ved at øverste glassfelt på rekkverk fjernes for en del av leilighetene.



Søker har beskrevet at bygget opprinnelig ble godkjent med balkonger med standard rekkverkshøyde, men at rekkverkene ble forhøyet av hensyn til beregnet trafikkutvikling og støy. Senere utvikling har vist en lavere utvikling i trafikken, og dermed et lavere støynivå enn beregnet. Nye støymålinger viser at det ikke er behov for det øverste glassfeltet på rekkverk. Flere av beboerne ønsker da å fjerne glassfeltet.



Byggesak har tidligere vurdert at denne endringen vil endre byggets karakter og dermed anses som en søknadspliktig fasadeendring. Illustrasjoner viser at den omsøkte løsningen vil skape en variasjon i fasaden, men denne anses ikke å være skjemmende eller på annen måte uheldig for byggets visuelle kvaliteter. Hoveduttrykket i fasaden bevares i stor grad ved at farget glassfelt beholdes likt for alle balkonger. Kravet til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2 vurderes å være oppfylt.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen. Erklæring om ansvarsrett for utførende foretak, samt oppdatert gjennomføringsplan, må sendes inn til kommunen før arbeidet kan startes opp.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Erklæring om ansvarsrett for utførende foretak, samt oppdatert gjennomføringsplan, må sendes inn til kommunen før arbeidet kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

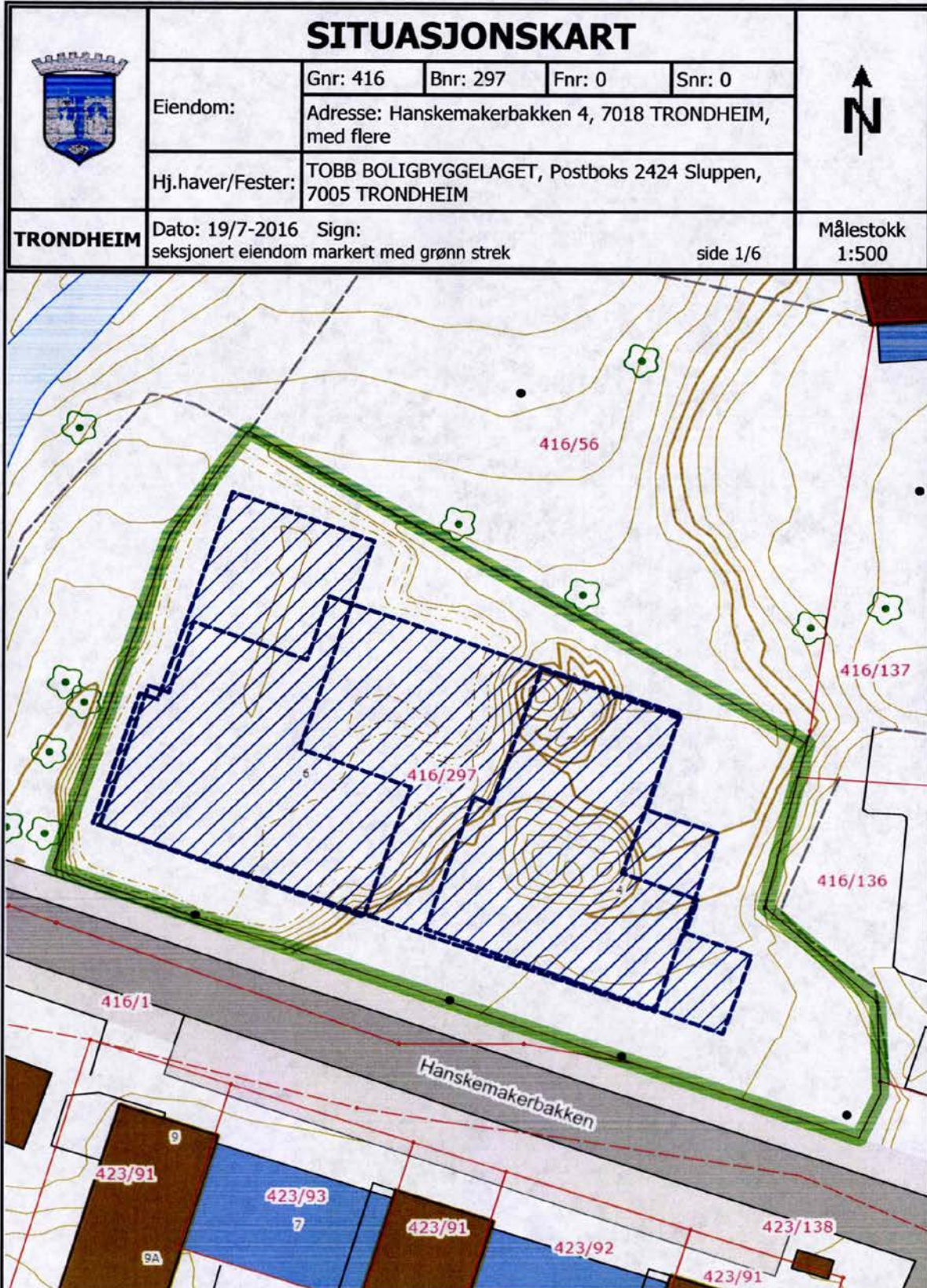




| | |
|---------------------|----------------|
| A 40101 G | |
| Fasade nord og sør | |
| FORPROJEKT | ANLEGGSTEGNING |
| DRØTTING OG TILTAKE | ARBEIDSTEGNING |
| FORELØP | 30 SOM BYGGET |
| | |
| Hånskemakerbakken 2 | |
| Fasade nord og sør | |
| A 40101 G | |

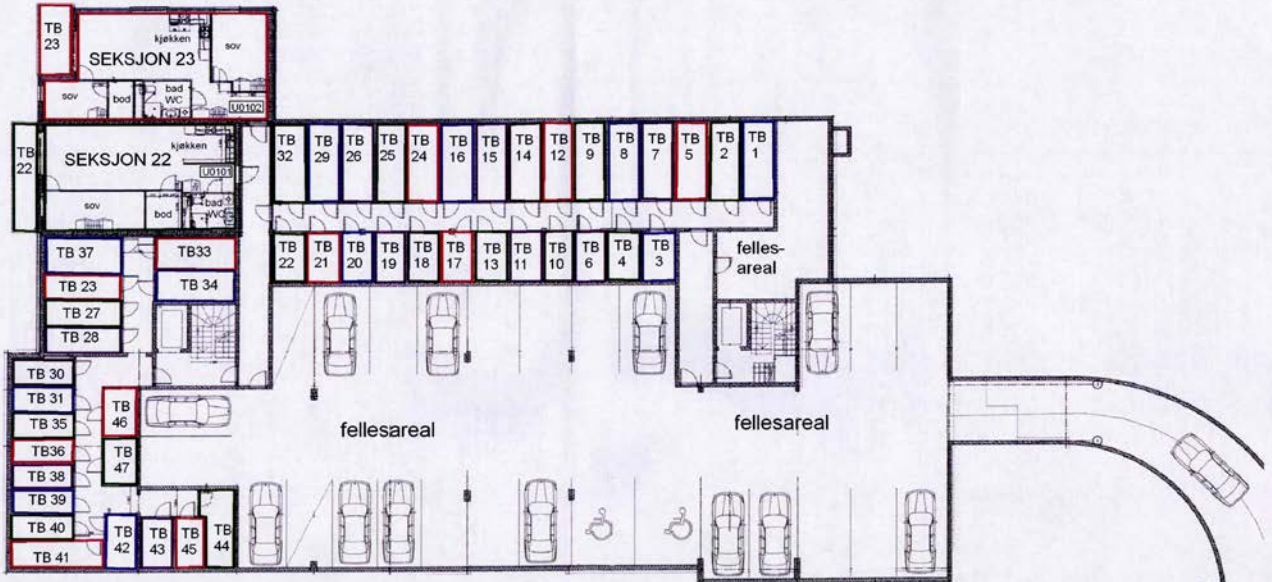
Utskrift

Side 1 av 1



Bygningsnr 300501260

Hanskemakerbakken 6



TB = tilleggsareal bygg seksjon

plan 0 (underetasje)

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
2017-18

Eierseksjonering

Gnr: 416 Bnr: 297

i Trondheim kommune

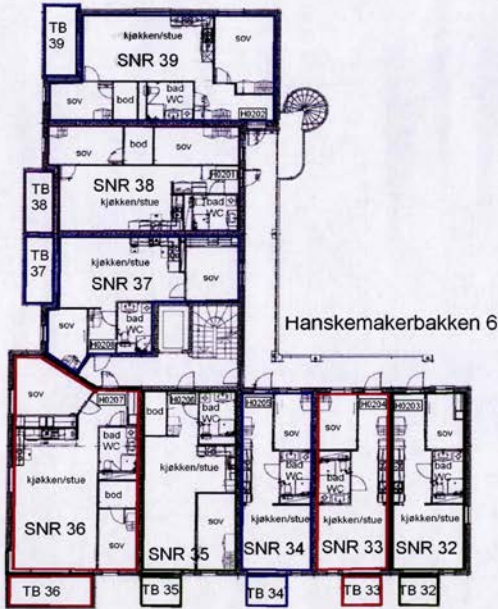


Saksnr.: 201624671

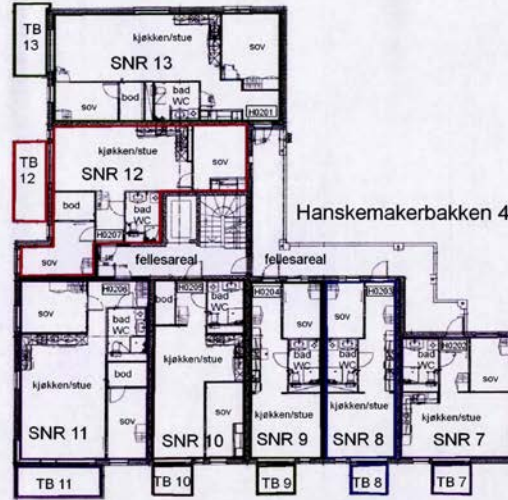
Dato: 19.07.2016

Side 2 / 6

Bygningsnr 300501270



Bygningsnr 300501274



Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
20/7-16

plan 2
SNR = seksjon
TB = tilleggareal bygg seksjon

Eierseksjonering

Gnr: 416 Bnr: 297 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201624671

Dato: 19.07.2016

Side 4 / 6





Detaljregulering av Hanskemakerbakken 2 Vedtatte reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.2.2015
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 26.3.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet utarbeidet av Per Knudsen Arkitektkontor AS datert 9.2.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (1110)

Samferdselsanlegg:

Fortau (2012)

Hensynsoner:

Frisiktssone (140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Formål

Område B1 skal bebygges med to boligblokker med minimum 40 leiligheter.

3.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal mot Hanskemakerbakken plasseres i angitt byggelinje på plankartet og på øvrige sider innenfor angitte byggegrenser. Det tillates balkongutstikk med inntil 2,0 meter utenfor byggelinjen mot Hanskemakerbakken.

3.3 Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Det tillates oppstikk for heissjakt og mindre tekniske installasjoner på tak.

Største tillatte BRA inklusive boder og parkering i kjeller er 4500 m².

3.4 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal utføres med flate tak. Volumer, materialbruk og farger skal utformes på en slik måte at området fremstår med et godt helhetlig preg.

3.5 Parkering

Det tillates etablert inntil 28 p-plasser i parkeringskjeller. Minste tillatte parkeringsdekning er 0,5 p-plass pr. leilighet. Det tillates ikke bakkeparkering innen planområdet.

3.6 Avfallshåndtering

Det skal innenfor planområdet etableres løsning for mobilt avfallsug. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak skal avfallsløsningen redegjøres for.

3.7 Leilighetsfordeling

Minimum 50 % av leilighetene skal være 3-roms. Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

3.8 Felles uteoppholdsareal

Det skal etableres felles uteoppholdsareal på minimum 400 m² fordelt på til sammen minst 250 m² på takterrasser på begge blokkene og minst 150 m² på bakkeplan mellom de to boligbyggene. Det skal tilrettelegges for lek med lekeapparater både på bakken og på takterrassene. Ved innsending av søknad om tillatelse skal løsningen for felles uteoppholdsareal redegjøres for.

3.9 Sykkelparkering

Det skal etableres sykkelparkeringsareal med minimum to plasser pr. leilighet. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak skal løsningen for sykkelparkeringen redegjøres for.

3.10 Støy

Balkonger mot Hanskemakerbakken skal ha tett, transparent balkongrekkverk. Leiligheter som ikke har soverom mot stille side skal ha utvendig solavskjerming på soveromsvindu. Støygrenser angitt i T-1442 skal overholdes.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

4.1 Fortau

Fortau merket o_FT i plankartet skal være offentlig og opparbeides i bredde 3,0 m. Fortauet skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 5 HENSYNSONER

5.1 Frisiktsone

Innenfor angitte sone på plankartet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veg.

§ 6 ANLEGGSPERIODEN

6.1 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal beskrives hvilke avbøtende tiltak som iverksettes for å ivareta miljøforholdene ved nærliggende barnehage.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverdepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012 legges til grunn.

6.2 Midlertidig fortau mot Hanskemakerbakken

Fortausfunksjonen mot Hanskemakerbakken skal ivaretas i byggefasen. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak skal plan for ivaretagelse av fortausfunksjonen redegjøres for.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Miljøoppfølgingsprogram

For å sikre naturmangfoldet og vannkvaliteten i Ilabekken skal miljøoppfølgingsplan være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

7.2 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapportene skal det fremgå om det er behov for geoteknisk eller ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.3 Miljøgeologisk prosjektering

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensingsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensingsmyndigheten.

7.4 Gangforbindelse

En god og direkte gangforbindelse fra planområdet til Iladalen må anlegges før boligene tas i bruk.

7.5 Flytting av bussholdeplass

Bussholdeplassen skal flyttes vestover innenfor o_FT før parkeringskjelleren tas i bruk.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

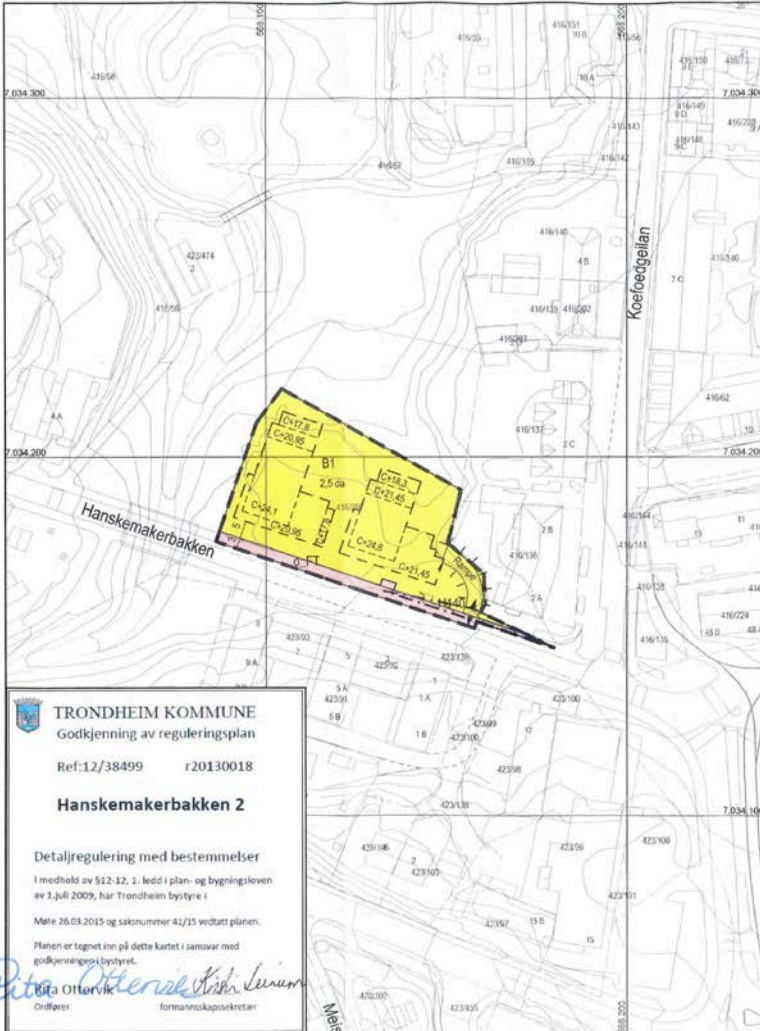
26/3-15, sak B nr. 41/15

Pita Ottervik

ordfører

Arvid Lennum

sekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
 Boligbebyggelse (1110)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
 Fortau (2012)

§12-6 HENSYNSONER

- §11-8 a1) SIKRINGSONE**
 Friskt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert høyde
- Regulert støttemur
- Planlagt bebyggelse (busskur)
- Bebyggelse forutsettes fjernet (busskur)
- Avkjørsel

Kartplan (x, y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2015
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 meter

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Hanskemakerbakken 2
 gnr/bnr 416/297 og 416/56

| Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign. |
|---------------------|------------|-------|------------|------|-------|
| Til sluttbehandling | 09.02.2015 | Bm/TK | | | |

| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|--|-------------------|-------|
| Kunngjøring vedtattende reguleringssak beslekt | 28.02.2013 | HS |
| Behandlet etter byplansseksjons del egerte myndighet | 20.05.2014 | |
| Offentlig ettersyn | 27.05.-12.07.2014 | |
| Behandlet i bygningsskild/planutvalget | 03.03.2015 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 12.03.2015 | |
| Godkjent i bystyret | 26.03.2015 | |

| | | | |
|------------------|--|---------------------|-----------|
| Forslagsstiller: | Per Knudsen Arkitektkontor AS | Reguleringsplan nr: | r20130018 |
| Tilfakshaver: | Trondheim og Omegn Boligbyggerlag (TOBB) | Kommunens saknr: | 12/38499 |
| Dato: | 15.05.2014 | | |

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:12/38499 r20130018
Hanskemakerbakken 2
 Detaljregulering med bestemmelser
 I medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 26.03.2015 og saknummer 41/15 vedtatt planen.
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Peter Ottervik
 Ordfører formannskapssekretær



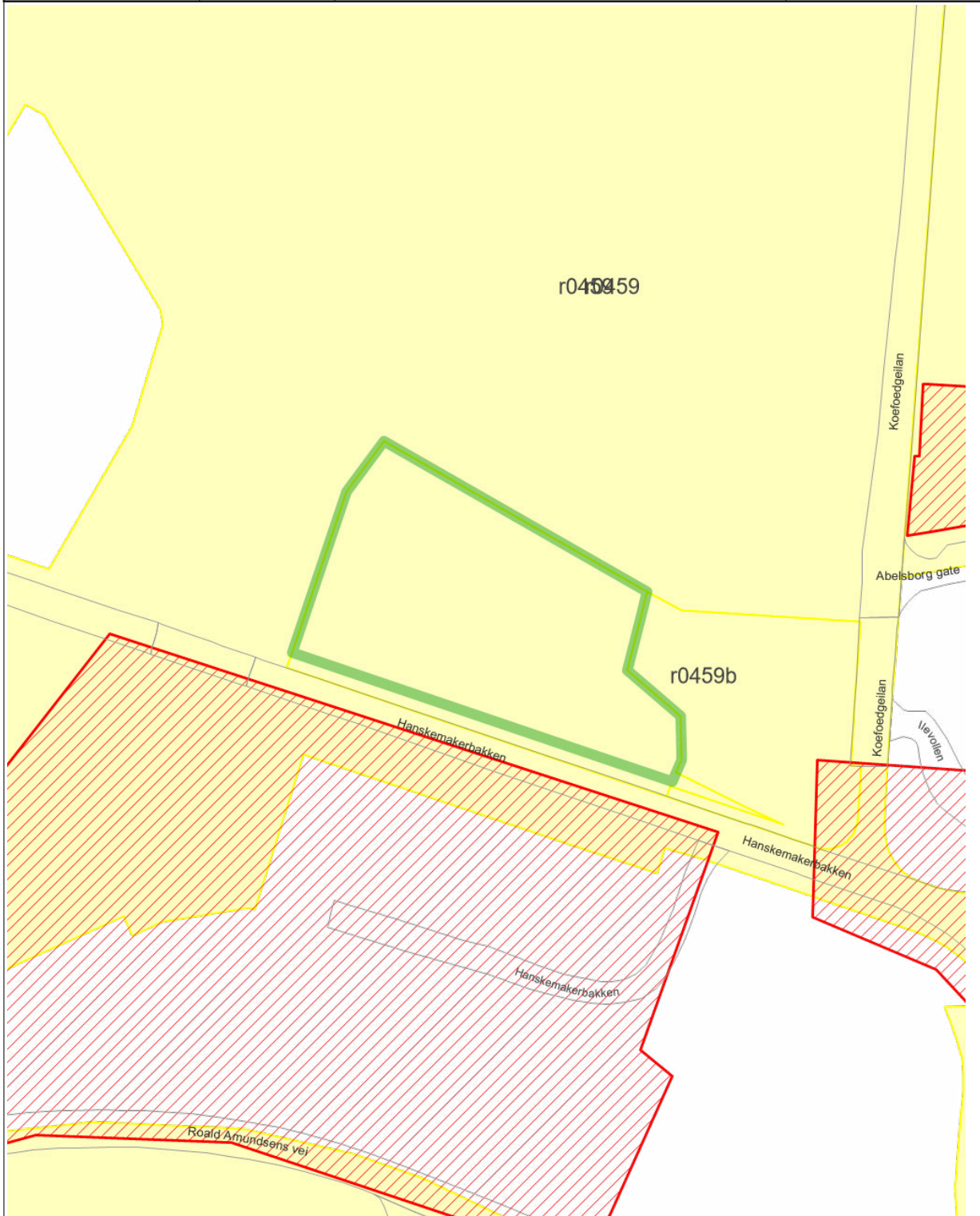
Trondheim

PlanOversikt

| | | | | |
|-------------|---------------------------------------|----------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 416 | Bnr: 297 | Fnr: 0 | Snr: 10 |
| Adresse: | Hanskemakerbakken 4 7018 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000




Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde igangsatt

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hanskemakerbakken 4
7018 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre