

A bright, modern living and dining room. In the foreground, a light wood dining table is set with a bowl of green apples, two glasses of water, and a vase of white lilies. In the background, a light-colored sofa with patterned cushions sits next to a white cabinet. A large window on the right offers a view of the outdoors. The room is decorated with a large circular wall sculpture and track lighting on the ceiling.

aktiv.

Ingemann Torps vei 12, 7040 TRONDHEIM

**Sentral og innholdsrik 3-roms
selveier med flott beliggenhet |
Sørvestvendt terrasse |
Parkeringskjeller | Bad fra 2023**



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 570 000,-
Omkostn.: Kr 115 640,-
Total ink omk.: Kr 4 685 640,-
Felleskostn.: Kr 2 950,-
Selger: Rikke Roaldseth
Marius Thorkildsen

Lorentzen

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 8182.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 414, bnr. 493
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1710260051

Velkommen til Ingemann Torps vei 12!

Aktiv Eiendomsmegling v/Thomas Lerstadgrind har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Ingemann Torps vei 12!

Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og bod. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse med gode solforhold og plass til utemøbler. Videre er det kort vei til kollektivtransport, idrettsanlegg, barnehage og skole. Ladestien er kun et steinkast unna leiligheten.

Verdt å merke seg:

To soverom

Bad fra 2023

Parkering i p-kjeller

Terrasse på ca. 18 m²

Gjennomgående moderne standard

Gangavstand til skole og barnehage

Umiddelbar nærhet til Ladestien, Korsvika, treningssenter, dagligvarebutikker, Ladetorget, City Lade, Lade idrettsanlegg og bussholdeplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæringsskjema	41
Tilstandsrapport	46
Energiattest	62
Vedtekter	63
Husordensregler	78
Regnskap	82
Pantekopi	90
Seksjoneringstegninger	93
Byggetegninger	101
Vedtak	106
Ferdigattest	114
Kommuneplankart	115
Planoversikt	117
Reguleringsplankart	119
Reguleringskart	121
Reguleringsbestemmelser	125
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm - Bod i felleskjeller

1. etasje:

BRA-i: 69 kvm - Entré, bad, stue/kjøkken, bod og to soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

18 kvm - Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8182.6 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Lade, et av Trondheims mest populære boligområder. Området er kjent for sin kombinasjon av flotte turområder, nærhet til sjøen og kort vei til Trondheim sentrum.

Fra boligen er det kort avstand til Lade handelsområde, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre og spisesteder. Her finner man blant annet flere dagligvarebutikker, kjøpesentre og andre praktiske fasiliteter i hverdagen.

For den aktive byr området på fantastiske rekreasjonsmuligheter. Ladestien, Korsvika, Ringvebukta og øvrige friområder langs fjorden ligger innen kort avstand og gir flotte tur- og bademuligheter året rundt. Dette er et svært attraktivt område for både turgåere, syklistar og familier.

Det er også gode kollektivforbindelser i nærheten med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og øvrige deler av byen. Sykkelavstand til sentrum gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere.

Kort fortalt får man her en bolig med en svært attraktiv beliggenhet på Lade - med nærhet til både sjø, natur, handel og byliv.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Stabburet barnehage (2-5 år) er tre minutters gange unna.

Lade skole (1-10 kl.) er fem minutters gange unna.

Strindheim skole (1-7 kl.) er syv minutters gange unna.

Cissi Klein videregående skole er 23 minutters gange unna.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Fredrik Johnsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Fredrik Johansen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk/betong, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Per Rønsberg

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Haralds VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørlegger arbeid bad

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Ny membran

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Utvidet terrasse. Dette er godkjent av styret

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

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:

TG2 - BALKONG, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONG

Vurdering av avvik:

- Toppbord på rekkverk har slitasje. Det stedvis slitasje i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak:

- Toppbord bør byttes. Overflatebehandling er påregnelig.

TG2 - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 - VARMTVANNSTANK

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- En utskifting av bereder med tanke på alder er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Felleskostnadene dekker kabel-TV og internett.

Parkering

Seksjonseierne i sameiet disponerer parkeringsplass i Sameiet Nobø B2 og B3 sine parkeringskjellere.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring, polisenummer 935675

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBETINGELSER

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.

Energi

Oppvarming

- Ved
- Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima:

Pr. KVM pr. år er 162,79 kWh/m²

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 570 000

Omkostninger kjøper

4 570 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

115 640 (Omkostninger totalt)

127 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 685 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 697 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 700 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 246 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, 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.

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned. Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året. Kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for februar 2025 til og med januar 2026. Kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 095 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 382 000 for år 2026

Tilbud om 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

68/3944

Felleskostnader inkluderer

- Drift og vedlikehold
- Felles byggningsforsikring
- Energi/fyring i fellesareal
- Felleskostnader til Fellessameiet Nobø
- Internett og TV-kabel

Felleskostnadene er fordelt slikt:

Avsetn. Vedlikehold: kr 714

Kabel-tv: kr 499

Parkering: kr 300

Felleskostnader: kr 1 437

Det er ingen planlagte fremtidlige endringer i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 950

Andel fellesformue

Kr 67 474

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET NOBØ B 1

Organisasjonsnummer

881154242

Om sameiet

SAMEIET NOBØ B1

Sameiet Nobø B1 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. 493 i Trondheim kommune. Sameiet har pliktig medlemskap i Fellessameiet Nobø.

FELLESSAMEIET NOBØ

Fellessameiet Nobø er et tingsrettslig sameiet for gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune. Sameiets eiere utgjør Sameiet Nobø B1, B2, B3, B4 og B6. Fellessameiets overordnede formål er å ivareta eierinteresser, forvaltning og drift av fellesområder på Nobø.

Regnskap/budsjett

SAMEIET NOBØ B1

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 777 903

- Egenkapital: Kr 3 991 333

FELLESSAMEIET NOBØ

Fellessameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -106 727

- Egenkapital: Kr 104 633

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, dog må alle som har eller anskaffer seg dyr undertegne dyreholdskontrakt. Det er båndtvang året rundt i tettbebygget område

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 414, bruksnummer 493, seksjonsnummer 5 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

HEFTELSE

20.09.1999 - Dokumentnr: 15330 - Erklæring/avtale

Gjelder også senere seksjoner

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: KNR: 5001, GNR: 414, BNR: 493

20.09.1999 - Dokument nr: 15330 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold

Gjelder også senere seksjoner

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: KNR: 5001, GNR: 414, BNR: 493

RETTIGHETER

20.09.1999 - Dokumentnr: 15330 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 5001, GNR: 414, BNR: 382

Felles gjesteparkering og vedlikehold

Gjelder også senere seksjoner
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 493

Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 17

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:
0 SNR: 19

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 20

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 21

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 22

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 23

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 24

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 25

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 26

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 27

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 28

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 494 FNR:

0 SNR: 29

Rett til 30 parkeringsplasser i kjeller for seksjon

1-34,

unntatt nr.19,20,27 og 28 mot andelsmessig vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 493

GRUNNDATA

05.10.1999 - Dokumentnr: 16400 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/3944

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 19.08.1999. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål, bevaring kulturmiljø, og

miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, og ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan R1024f, datert 03.10.2000. Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

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.

I henhold til sameiets vedtekter er det tillatt med maks 60 døgn korttidsutleie i løpet av et år.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28 313. Utleggene omfatter Eierskiftegebyr - OBOS, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører - OBOS, takst/tilstandsrapport inkl. plantegning og energiattest, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 2 stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

07.03.2026



























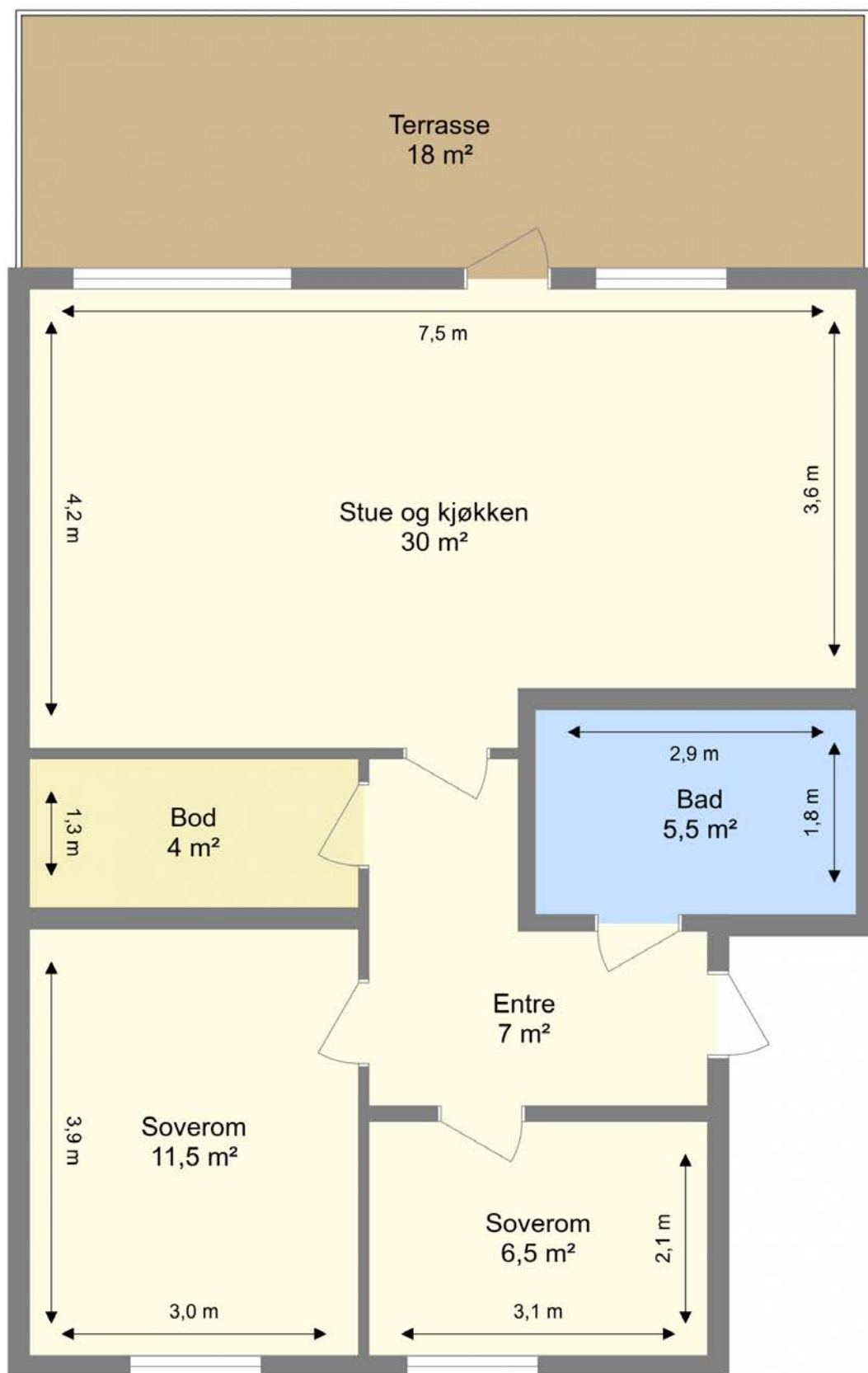






Ingemann Torps vei 12 Snr 5

1. Etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Ingemann Torps vei 12 - Nabolaget Lade - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lade gård Linje 15, 20, 54, 106	3 min 0.2 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	16 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3.4 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 4.3 km
Trondheim Værnes	31 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	5 min 0.3 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	7 min 2.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	15 min 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	7 min 3 km
Cissi Klein videregående skole	23 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

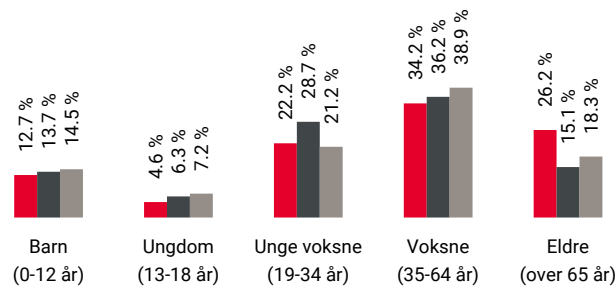
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lade	779	450
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	3 min 0.2 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.5 km
Korsvika barnehage (1-2 år) 27 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Lade PostNord	7 min 0.6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

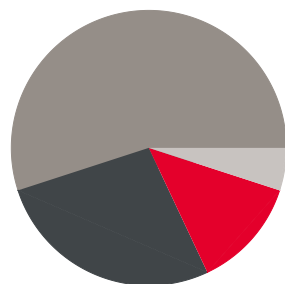
⚽ Ringvebanen, ballbane 3 min 🚶
Fotball 0.2 km

⚽ Lade skole 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 Impulse Treningssenter Lade 3 min 🚶

🏊 Flex Gym 9 min 🚶

Boligmasse



13% enebolig
27% rekkehus
55% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



LadeTorget

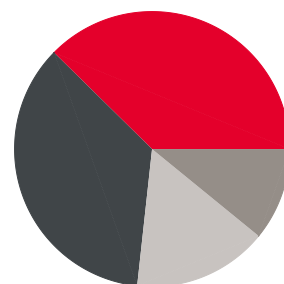
4 min 🚶



Boots apotek LadeTorget

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
36% 6-12 år
11% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



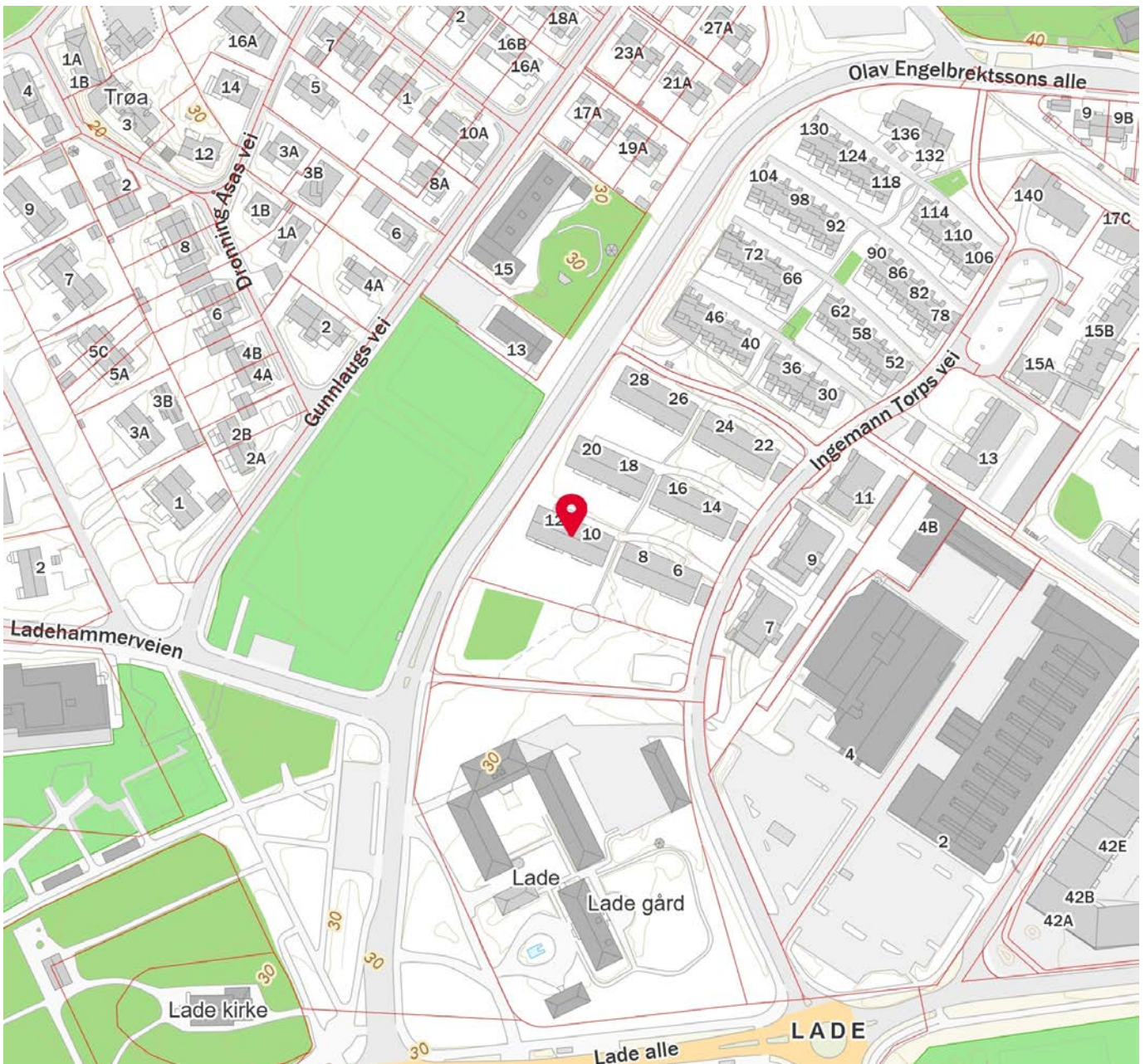
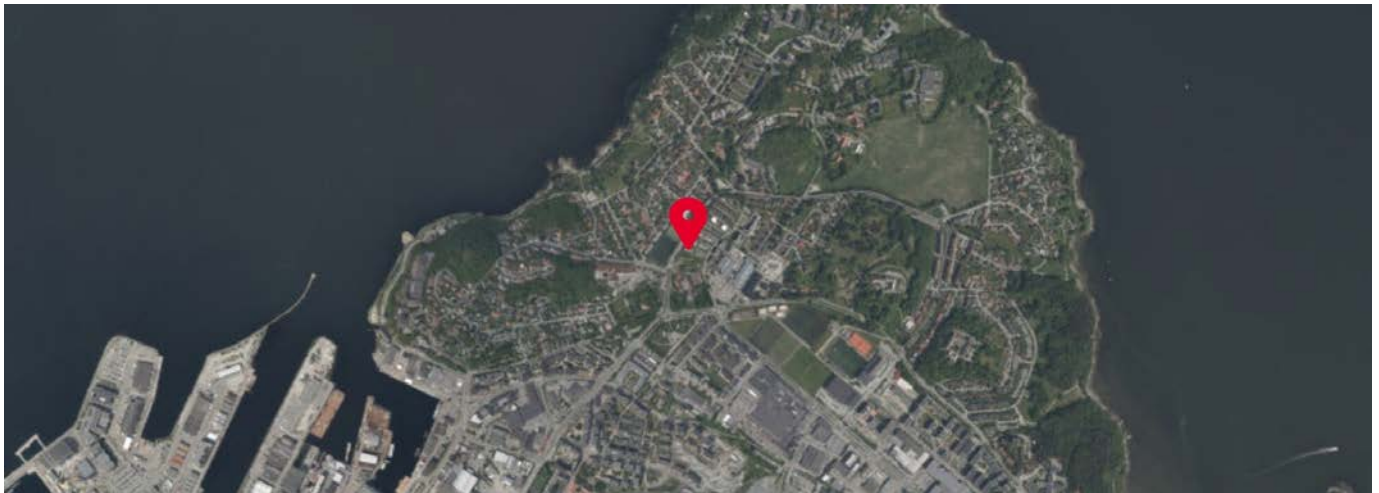
0%

55%

Lade
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rikke Roaldseth

Marius Thorkildsen Lorentzen

Boligen

Ingemann Torps Vei 12
7040 Trondheim

5001-414/493/0/5

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Per Rønsberg

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering
bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Haralds VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørlegger arbeid
bad

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utvidet terrasse. Dette er godkjent av styret

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ingemann Torps vei 12 , 7040 TRONDHEIM



TRONDHEIM kommune



gnr. 414, bnr. 493, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21661-1083

Referansenummer: OU1532

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Fredrik Johnsen

fj@tft.no

911 32 028



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fremstår med forventet bruksslitasje.
Ytterdør i malt utførelse og balkongdør med glass fremstår med normal bruksslitasje.
Terrasse

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Synlige overflater fremstår uten skader utover forventet bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige skjevheter registrert.
Boligen har elementpipe. Ingen avvik registrert. Kontroll er kun utført inne i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen avvik registrert.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er vurdert å være tilfredstillende. Det er ikke mulig å kontrollere oppkant av tettesjikt ved døren.
Det er plastsluk og membran av ukjent type. Det registreres manskjett under klemring i sluket. Ingen avvik registrert. Selger har opplyst om oppgradering av badets tettesjikt og overflater.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Ingen avvik registrert.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre da hulltaking ikke var mulig mot dusjsone på grunn av etablert kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det bemerkes mindre kosmetisk slitasje uten at dette påvirker funksjonen på noen måte.
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte som fungerte ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder. Stoppekran er plassert i bod.
Synlige avløpsrør i plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Beredere er lekkasjesikret med avløp fra sikkerhetsventil.
Skjult el-anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

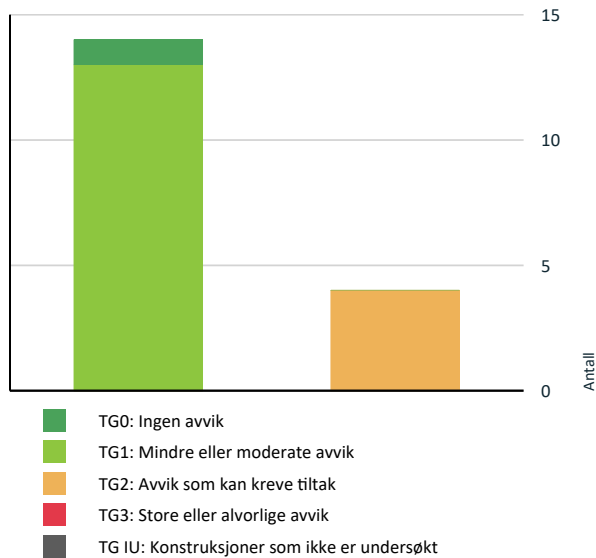
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1999

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk/betong, og er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Normal standard:

Boligen har gjennomgående normal standard. Gulv med laminat og flislagt bad. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført i malte plater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og hvitevarer.

Våtrom

Bad 1. etasje har flislagte overflater og utstyrt med innfellbare dusjdører. baderomsinnredning, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming og tekniske installasjoner

Oppvarming via elektriske varmekilder og vedovn. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fremstår med forventet bruksslitasje.

1 TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse og balkongdør med glass fremstår med normal bruksslitasje.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toppbord på rekkverk har slitasje. Det stedvis slitasje i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toppbord bør byttes. Overflatebehandling er påregnelig.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Synlige overflater fremstår uten skader utover forventet bruksslitasje.

1 TG 1 Etsjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige skjevheter registrert.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ingen avvik registrert. Kontroll er kun utført inne i leiligheten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen avvik registrert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold er vurdert å være tilfredstillende. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell oppkant av tettesjikt ved døren.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran av ukjent type. Det registreres mansjett under klemring i sluket. Ingen avvik registrert. Selger har opplyst om oppgradering av badets tettesjikt og overflater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Ingen avvik registrert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre da hulltaking ikke var mulig mot dusjsonen på grunn av etablert kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det bemerkes mindre kosmetisk slitasje uten at dette påvirker funksjonen på noen måte.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte som fungerte ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder. Stoppekran er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Beredere er lekkasjesikret med avløp fra sikkerhetsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utskifting av bereder med tanke på alder er påregnelig.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Skjult el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er utført sporadiske oppgraderinger etter byggeår men omfang er ukjent. Det er uvisst om det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten fremvist dokumentasjon en utvidet el-kontroll før salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

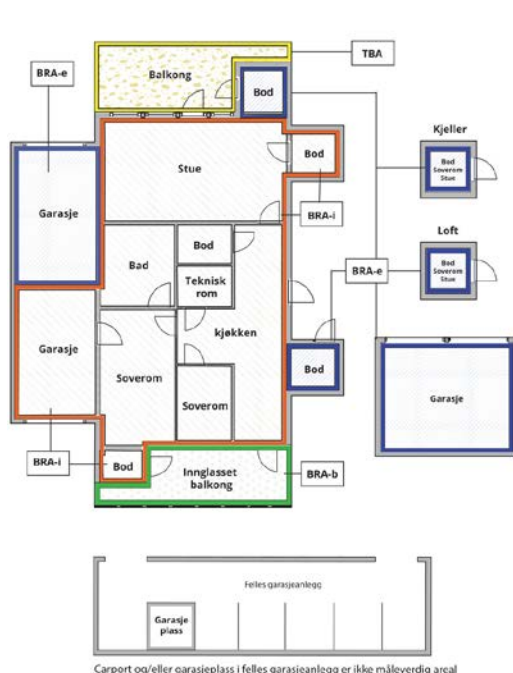
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	18
SUM	69				18
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lagt varmemefolie i entre.

Bod i felleskjeller

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Felleskjeller(bod)		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Felleskjeller(bod)		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Fredrik Johnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	414	493		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ingemann Torps vei 12

Hjemmelshaver

Lorentzen Marius Thorkildsen, Roaldseth Rikke

Bygninger på eiendommen

Bod i felleskjeller



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Ingemann Torps vei 12, 7040 TRONDHEIM

Dato for energimerking

28.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-264614

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

21018058

Gårdsnummer

414

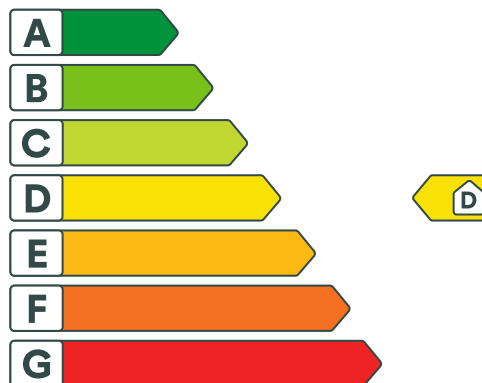
Bruksnummer

493

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1999

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

162,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

171,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 412 kWh

VEDTEKTER

for

Sameiet Nobø B1, org. nr. 881 154 242

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 17.04.2024.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sameiet Nobø B1 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

1-2 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nobø B1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.10.1999.

1-3 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 414 bnr. 493 i Trondheim kommune. Seksjonene er nummerert fra 1-58. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

Fellesarealer (felleslekeplass, gang/sykkelveier, adkomstvei og parkering) for Nobø-området er organisert som et tingsrettslig sameie på Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune. Sameiet har pliktig medlemskap i Fellessameiet Nobø og svarer forholdsmessig andel av kostnader relatert til ovennevnte arealer.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ved utleie vil forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter seksjonslovens § 21 annet ledd.

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

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen. Det kan likevel i boligen oppbevares gassflasker til gasskomfyr og lignende så lenge lagringen er i henhold til gjeldende lover og forskrifter på området.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensregler for utfyllende regler om dette.

4. Parkering

Seksjonseierne i sameiet disponerer parkeringsplass i Sameiet Nobø B2 og B3 sine parkeringskjellere og dette reguleres derfor i vedtekter i de respektive sameiene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. seksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. seksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiets felleskostnader - alle driftsutgifter - skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/årsmøtet eller styret - til dekning av disse utgifter.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i styret, jf. § 8.4 (2) eller seksjonseiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Seksjonseierne har ikke motregnings- eller tilbakeholdsrett i felleskostnadskravet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. seksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. seksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 styremedlemmer og ett til to varamedlem.

(2) Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og

vedtekter. Dersom særlige grunner tilsier det kan styret, uten at dette følger av budsjett eller vedtak fra seksjonseiermøtet, treffe beslutninger som medfører en samlet kostnad på inntil 5 % av sameiets driftsbudsjett.

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(3) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet
- Godkjenne dagsorden
- Registrere fremmøte
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet
- Velge to stemmetellere
- Velge en seksjonseier som skal godkjenne og undertegne protokollen
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i seksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i seksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. seksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. seksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter seksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med seksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller seksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Oppløsning eller endring av sameiet

(1) Oppløsning av sameiet kan bare besluttet av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever tilslutning fra samtlige seksjonseier

(2) Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

(3) Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttet av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om seksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i seksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

VEDTEKTER FOR FELLESSAMEIET NOBØ

Stiftet 23.01.2006

1. EIERFORM

Fellessameiet Nobø er et tingsrettslig sameie for Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune.

Sameiets eiere (Eierne) utgjør:

- ✓ Sameiet Nobø B1, Org.nr. 881 154 242, Gnr. 414, bnr. 493 for eierandel tilsvarende 3944/18707
- ✓ Sameiet Nobø B2, Org.nr. 981 071 662, Gnr. 414, bnr. 494 for eierandel tilsvarende 2682/18707
- ✓ Sameiet Nobø B3, Org.nr. 982 232 384, Gnr. 414, bnr. 495 for eierandel tilsvarende 6406/18707
- ✓ Sameiet Nobø B4, Org.nr. 982 232 368, Gnr. 414, bnr. 496 for eierandel tilsvarende 636/18707
- ✓ Sameiet Nobø B5, Org.nr. 985 002 339, Gnr. 414, bnr. 497 for eierandel tilsvarende 3791/18707
- ✓ Sameiet Nobø B6, Org.nr. 983 041 302, Gnr. 414, bnr. 498 for eierandel tilsvarende 1248/18707

Fellessameiets interesser ivaretas av disse vedtekter og Sameieloven av 18.06.1965 nr. 6.

2. BAKGRUNN

Fellessameiet er etablert som følge av utbyggingen av Nobø-området på Lade i Trondheim.

Utbyggingen av området er skjedd etter en enhetlig reguleringsplan R 1024 F for Ingemann Torps vei Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 06.05.2000, senere justert 03.10.2000 og stadfestet 07.11.2000. Reguleringsplanen har i § 3 utfyllende bestemmelser for fellesområder; herunder om felles grøntområder (F1, F2 og F3), trafikkområder (F4) gangveier og parkering.

Ved oppdelingsforretning av 02.09.1999 ble sameienes eiendommer utparsellert fra Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune.

Ved erklæring tinglyst 20.09.1999 er videre sameiene gitt følgende gjensidige rettigheter/plikter mellom de eiendommer som inngår i reguleringsområdet.

- ✓ Gnr. 414, Bnr. 382, 493, 494, 495, 496, 497, 498 og senere seksjonseiere gir gjensidig rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over sine eiendommer.
- ✓ Arealer som på reguleringsplan R 1024 D har betegnelsen F1, F2 og F3 samt felles gjesteparkering beliggende på bnr. 382 skal brukes og vedlikeholdes av eierne og senere seksjonseierne av bnr. 493, 494, 495, 496, 497, 498.

- ✓ Eiere og senere seksjonseiere av bnr. 382, 493, 494, 495, 496, 497 og 498 gir hverandre gjensidig rett til bruk av regulert gangsti over sine eiendommer. Vedlikehold er felles ansvar for rettighetshaverne.

Sameiene Nobø B1-B6 er gjennom stiftelse blitt eiere av Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune.

3. FORMÅL

Fellessameiets overordnede formål er å ivareta; eierinteresser, forvaltning og drift av fellesområder på Nobø, i overensstemmelse med innbyrdes eierforhold og ovennevnte rammebetingelser.

4. FELLESSAMEIETS FYSISKE ANSVARSOMRÅDE

Fellessameiet fysiske område utgjør Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune.

5. MEDLEMSKAP

Ovennevnte 6 sameier med tilhørende seksjoner er forpliktet til å være medlem av Fellessameiet. Sameienes forpliktelser i så måte er nedfelt i vedtekter for det enkelte sameie.

Medlemmene er forpliktet til å følge Fellessameiets vedtekter. Medlemmene er videre forpliktet å følge vedtak fattet i Fellessameiets styrende organer.

6. KOSTNADER SOM SKAL FORDELES

Kostnader påløpt i forbindelse med drift og vedlikehold av arealer underlagt Fellessameiet skal fordeles mellom Eierne i overensstemmelse med deres innbyrdes eierforhold.

7. FELLESSAMEIETS STYRENDE ORGAN - SAMEIEMØTET

Fellessameiet øverste myndighet er sameiemøtet. Fellessameiet tegnes av sameiemøtet/styret i fellesskap.

Sameiemøtet forestår den løpende forvaltning av Fellessameiet anliggender i samsvar med Fellessameiets vedtekter og de vedtak som løpende fattes. Sameiemøtet ansetter forretningsfører til innkreving av kontingent, føring av regnskap, utarbeidelse av årsbudsjett samt betaling av løpende utgifter til vedlikehold eller lignende. Sameiemøtet kan videre ansette/leie inn vaktmestertjeneste til vedlikehold av fellesarealer.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Sameiemøte avholdes for øvrig så ofte Eierne finner det nødvendig.

Verv som sameiermøtets leder går på rundgang mellom Eierne, med ett år på hver, og i rekkefølgen Nobø B1 til B6 i stigende rekkefølge.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig. Innkallingen sendes Eierne med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

På møtet møter én representant fra hver av Eierne. Sameiermøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- ✓ Regnskap for foregående kalenderår
- ✓ Innkomne saker
- ✓ Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsetting av felleskostnader

Stemmer avgis slik at den enkelte Eier avgir stemmer i forhold til innbyrdes eierforhold. Vedtak fattes med simpelt flertall blant de avgitte stemmene. Ved større investeringer eller endringer av fellesarealers bruksområde kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på sameiermøtet. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært sameiermøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

8. REVISOR / FORRETNINGSFØRER

Fellessameiets regnskaper skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Forretningsførers arbeidsoppgaver fastsettes av årsmøtet.

9. OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING, DELING

Oppløsning av Fellessameiet kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.

Fellessameiet formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på Fellessameiets midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre sameier eller deling av Fellessameiet anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Årsmøtet skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøte skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra Fellessameiets kreditorer.

10. DIVERSE BESTEMMELSER

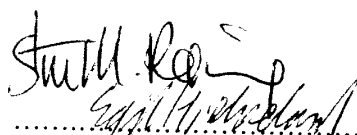
Ved salg av seksjoner i de sameiene som utgjør Fellessameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

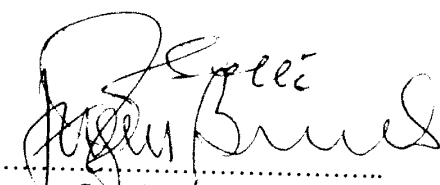
11. VEDLEGG

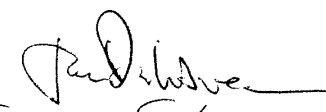
Reguleringsplan R 1024 F for Ingemann Torps vei Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune med tilhørende reguleringskart, Erklæring tinglyst 20.09.1999 og situasjonskart over området av 29.11.2005 vedlegges disse vedtekter og inngår som en integrert del av disse.

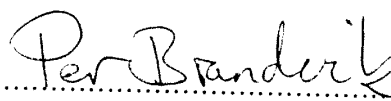
* * *

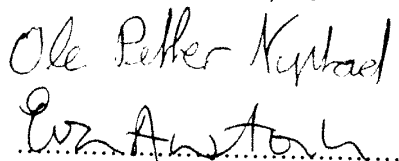
Trondheim, 23.01. 2006

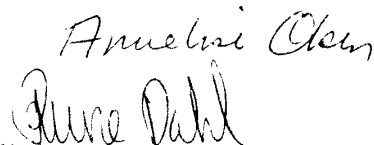

.....
Sameiet Nobø B1


.....
Sameiet Nobø B2


.....
Sameiet Nobø B3

 ETTER FULMÅK
.....
Sameiet Nobø B4


.....
Sameiet Nobø B5


.....
Sameiet Nobø B6

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NOBØ B1 Ingemann Torps vei nr. 6 – 28

I Henhold til årsmøtevedtak 17.04.2012

Disse ordensregler er å ta til følge umiddelbart!

Generelt

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

§1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

§2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

§3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter.

Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

§4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, og ikke bruke uteplassen slik at naboene sjeneres.

Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikkanlegg.

Mating av fugler og dyr på veranda og plen tillates ikke, da dette tiltrekker skadedyr som rotter, mus og uønskede fugler.

§5. Det må også utvises hensyn ved all bruk av støyende redskap.

Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.

§6. Det skal være ro og orden etter kl. 2300. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00.

§7. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. Type markise og farge skal være i tråd med den standard som Årsmøtet har fastsatt. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§8. Skal tøy tørkes på balkong/terrassen skal det være så lite synlig for andre som mulig. Risting av matter/pledd ol. Er ikke tillatt fra balkongene.

§9. Grilling på balkong/terrassen er tillatt så fremt det skjer med gass eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer.
Engangsgrill er forbudt.

§10. Husholdningsapparater som normalt ikke hører hjemme på en terrasse, for eksempel fryser, må bygges inn og males i samme som veggen.

§11. Montering av glassvegger/levegger og skjerming av balkong for å hindre innsyn skal være av en type og farge som er godkjent av styret. Det må søkes styre før montering.

§12. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningen, balkong/terrassen .
Eventuell snømåking fra terrasse/balkong må avklares med de som bor under.

Oppgangene

§13. Dørpumper på inngangsdørene er deler av brannforskriftene.
Det er ikke anledning til å utkoble disse unntatt ved flytting eller annen tidsbegrenset virksomhet.

§14. Det er ikke tillatt å hensette/oppbevare gjenstander i oppgangene, dette har med brannsikkerhet å gjøre.
Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

Boder

§15. Ski, spark, kjelker, leker og div. skal settes i egen bod.
Det er for øvrig strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i sportsbodene.
Det er ikke tillatt å lagre gassflasker i bodene.

Søppelanlegg og søppelrom

§16. Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere.
Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammen-knyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte.
Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig.
Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av containeren.

§17. Større gjenstander som for eksempel Tv-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap og annet elektriske artikler, skal leveres til elektriske forretninger. Øvrig møbler/løsøre/inventar må man få bortkjørt for egen regning.

Garasjeanlegget

§18. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Reparasjoner av kjøretøy som medfører oljesøl eller annen tilgrising tillates ikke.

§19. Nøkkel og sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen.
Tyveri av gjenglemte sendere eller nøkkel må straks meldes fra til ett av styremedlemmene. Bestilling av nye nøkler skjer kun til forvalter via styre.

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

§20. Parkering av kjøretøy utenfor soveromsvinduer tillates ikke. Unntatt kortere av/pålasting. Sykling på plen tillates ikke. Alle parkeringsplassene i Ingemann Torps vei som er merket gjesteparkering er gjesteplasser.

Det er ikke tillatt for beboerne som har tildelt plass i parkeringskjeller og benytte disse plassene til fast parkering. De skal bruke parkeringskjeller.

§21. All bruk av strøm fra uttak i parkeringskjeller må avtales med styre.

Dyrehold

§22. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, dog må alle som har eller anskaffer seg dyr undertegne dyreholdskontrakt. Det er båndtvang året rundt i tettbebygget område. **Se vedlegg.**

Eierskifte

§23. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til forretningsfører og styret.

Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Annet

§24. Dersom du finner grunn til å klage på andre beboere eller fellesarealer ber vi deg gjøre dette skriftlig.

Kun skriftlige klager vil bli behandlet.

Polise-nr. på sameiets forsikring i Gjensidige Skadeforsikring er **78565637**.

All oppstått skader på hus/anlegg/leilighet meldes styre uten unødvendig opphold.

Utover disse husordensregler henvises videre til: Vedtekter for sameiet NOBØ B1

Vedlegg:

DYREHOLD

De beboere som ønsker å anskaffe seg hund/katt må avgi nedenstående erklæring til Sameiets styre før dyret anskaffes.

ERKLÆRING

Undertegnende som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene, angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs. Det er båndtvang hele året i tettbebygget område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i Sameiet. F. eks skrapet på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mm.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer, som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
5. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene vedrørende leiligheten.
6. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold, som sameiere i Årsmøtet til enhver tid, finner det nødvendig å foreta.
7. Denne erklæring gjelder også for leietakere.

Dato.:

Navn.:

Adresse.:

Leilighets-nummer:

Signatur:

SAMEIET NOBØ B 1
ORG.NR. 881 154 242, KUNDENR. 1374

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 115 840	2 115 840	2 116 000	1 556 000
Andre inntekter	3	16 427	16 603	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 132 267	2 132 443	2 116 000	1 556 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12	-18 715	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-118 985	-112 995	-119 800	-126 000
Konsulenthonorar	7	-12 058	-6 571	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-603 002	-497 958	-481 000	-470 000
Forsikringer		-133 371	-132 202	-145 500	-175 000
Kostnader sameie	11	-31 802	-35 830	-43 000	-43 000
Energi/fyring		-35 809	-34 588	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 568	-336 573	-370 000	-385 000
Andre driftskostnader	9	-79 357	-76 878	-282 500	-205 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 465 391	-1 356 321	-1 599 900	-1 567 500
DRIFTSRESULTAT		666 876	776 122	516 100	-11 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	111 027	59 800	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		111 027	59 800	0	0
ÅRSRESULTAT		777 903	835 923	516 100	-11 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		777 903	835 923		

SAMEIET NOBØ B 1
ORG.NR. 881 154 242, KUNDENR. 1374

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	44 567	34 272
Andre varige driftsmidler	12	77 536	2
SUM ANLEGGSMIDLER		122 103	34 274
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	5 777
Forskuddsbetalte kostnader		105 218	73 937
Driftskonto OBOS-banken		476 333	396 724
Sparekonto OBOS-banken		759 170	732 689
Sparekonto OBOS-banken II		2 583 019	1 987 333
SUM OMLØPSMIDLER		3 923 776	3 196 460
SUM EIENDELER		4 045 879	3 230 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 991 333	3 213 430
SUM EGENKAPITAL		3 991 333	3 213 430
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 355	12 230
Leverandørgjeld		30 191	5 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 546	17 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 045 879	3 230 734
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	886	12 743
Trondheim, 12.03.2025			
Styret i Sameiet Nobø B 1			
Raymond Wærdahl /s/	Paal Edvin Olden Aagren /s/	Eilert Fenes Jørgensen /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 000 152
Avsetn. Vedlikehold	559 584
Kabel-tv	347 304
Parkering	208 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 115 840

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	16 392
Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	16 427

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 780, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 058
SUM KONSULENTHONORAR	-12 058

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 565
Drift/vedlikehold VVS	-113 106
Drift/vedlikehold elektro	-102 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 697
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-603 002

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 468
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 092
Håndverktøy	-15 551
Snørydding	-36 265
Andre fremmede tjenester	-978
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 780
Bank- og kortgebyr	-3 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 357

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	111 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Andre renteinntekter	-526
SUM FINANSINNTEKTER	111 027

NOTE: 11**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 21,1 % / deler av Fellessameiet Nobø.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fellessameiet Nobø.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Fellessameiet Nobø og utgjør kr 886,-.

Selskapets andel i Fellessameiet Nobø vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Fellessameiet Nobø er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2020	36 030	
Avskrevet tidligere	-36 029	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2000	3 427	
Avskrevet tidligere	-3 426	1
Gressklipper		
Tilgang 2024	96 249	
Avskrevet i år	-18 715	
		77 534
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		77 536
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-18 715

FELLESSAMEIET NOBØ
ORG.NR. 989 396 277, KUNDENR. 1435

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		105 429	212 246
SUM OMLØPSMIDLER		105 429	212 246
SUM EIENDELER		105 429	212 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		104 633	211 360
SUM EGENKAPITAL		104 633	211 360
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		796	886
SUM KORTSIKTIG GJELD		796	886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 429	212 246
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.02.2025
 Styret i Fellessameiet Nobø

Ketil Hansen /s/

Georg Gjessen /s/

Raymond Wærdahl /s/

Carl Martin Strømme /s/

Dagfinn Sjaastad Karlsen /s/

Thor Morten Solheim /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	202 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	202 160

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 455
SUM KONSULENTHONORAR	-4 455

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 912
Drift/vedlikehold elektro	-72 319
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 604
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 835

NOTE: 5**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-7 777
SUM ENERGI / FYRING	-7 777

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-67 665
Bank- og kortgebyr	-2 049
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 714

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 455
Kundeutbytte fra Gjensidige	970
SUM FINANSINNTEKTER	2 425



Returneres etter tinglysing til

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM	414	493		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8243251942	Huindal Utbyggingsseksjon AS	

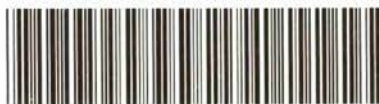
3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	68		13	B	68		25	B	68		37	B	68	
2	B	68		14	B	68		26	B	68		38	B	68	
3	B	68		15	B	68		27	B	68		39	B	68	
4	B	68		16	B	68		28	B	68		40	B	68	
5	B	68		17	B	68		29	B	68		41	B	68	
6	B	68		18	B	68		30	B	68		42	B	68	
7	B	68		19	B	68		31	B	68		43	B	68	
8	B	68		20	B	68		32	B	68		44	B	68	
9	B	68		21	B	68		33	B	68		45	B	68	
10	B	68		22	B	68		34	B	68		46	B	68	
11	B	68		23	B	68		35	B	68		47	B	68	
12	B	68		24	B	68		36	B	68		48	B	68	
Sum tellere:				3944				= nevner:				3944			

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Doknr: 16400 Tinglyst: 05.10.1999 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Grøndheim 23/8.99

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)



Nils Møller

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
414	493
Trondheim kommune	
Dato	Stempel og underskrift
5.10.1999	Trondheim kommune Kart- og oppmålingskontoret <i>[Signature]</i>

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

Ingermann Torps v. 6-12

Eierseksjonering/~~seksjonering~~
Gnr. 4/4 Bnr. 493
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6
Felles

1. etg.

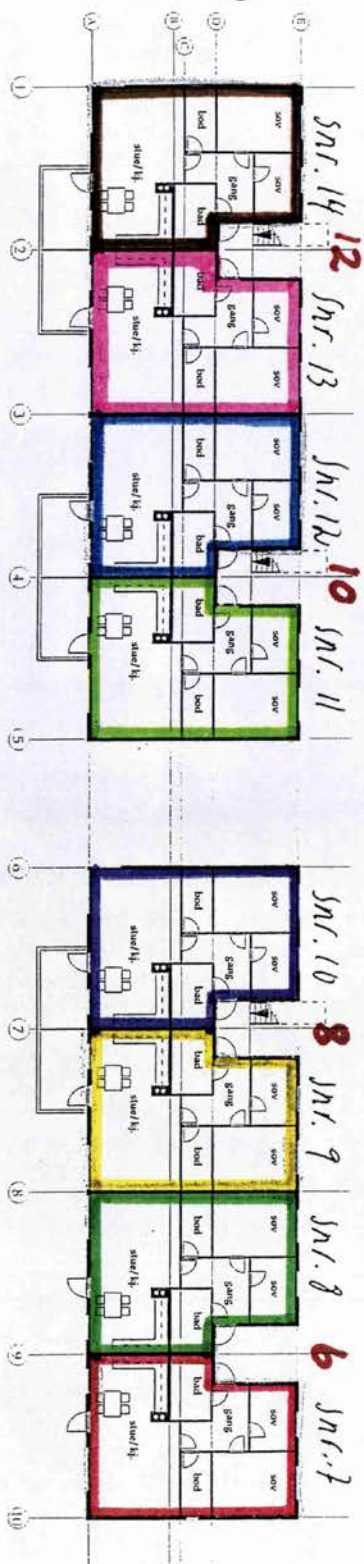


PLAN 1. ETG.

Ingemann Torps v. 6-12

Eierseksjonering/veieksjonering
Gnr. 4/4 Bnr. 493
Seksjon nr.: 7-8-9-10-11-12-
Felles 13-14

2. etg.



PLAN 2. ETG.

Side 3

Ingenmann Torps v. 14-20

Fierseksjoner/ seksjoner
Gnr. 4/4 Bnr. 493
Seksjon nr.: 15-16-17-18-19-20
Felles

1. etg.

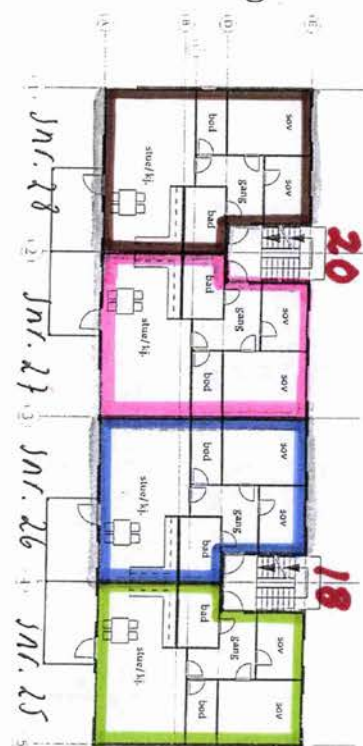


PLAN 1. ETG.

Ingenmann Torps v. 14-20

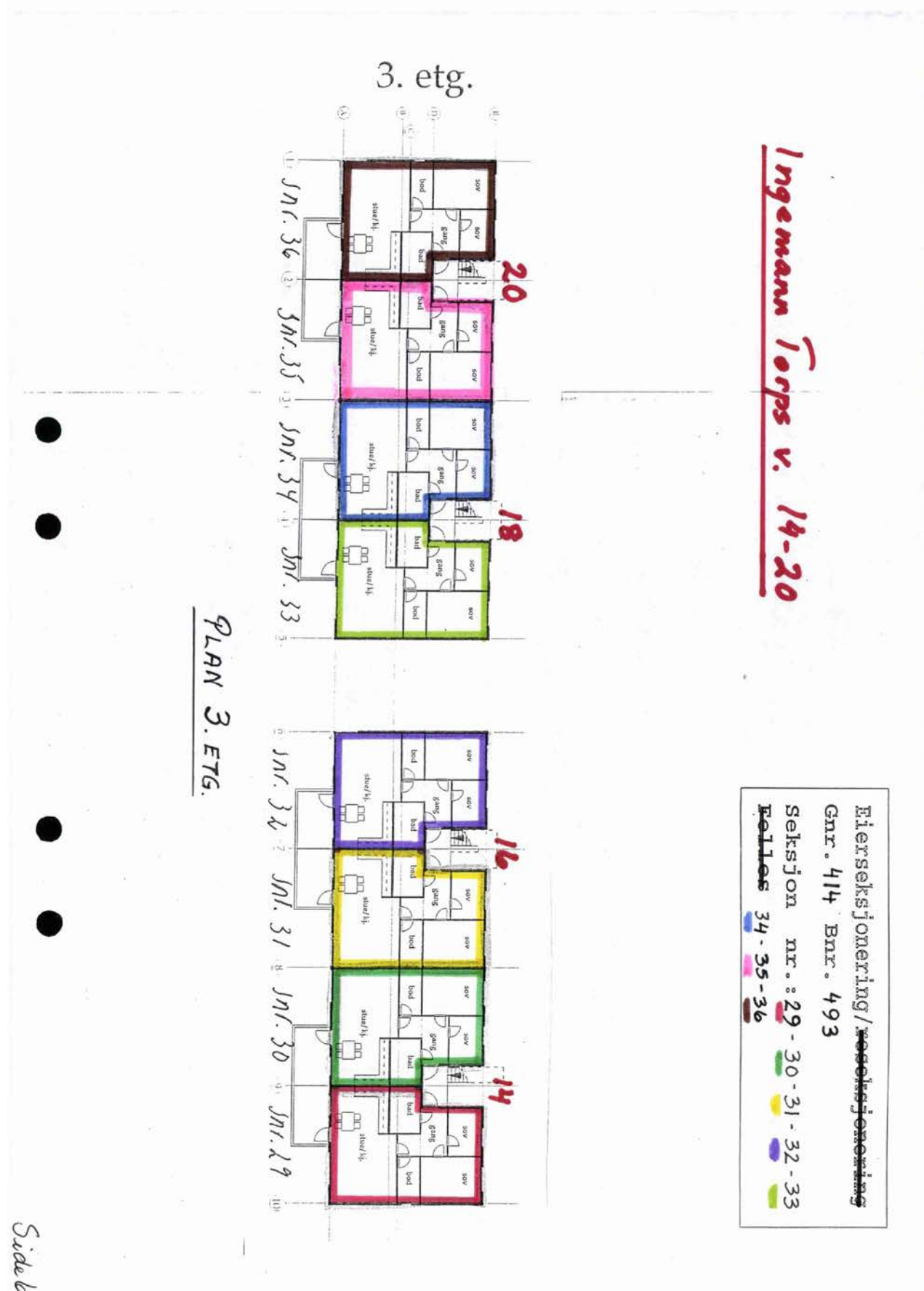
Eierseksjonering/ resolusjonering
Gnr. 414 Bnr. 493
Seksjon nr.: 21 - 22 - 23 - 24 - 25
Felles 26 - 27 - 28

2. etg.



PLAN. 2. ETG.

Side 5



Ingemann Torps v. 22-28

Nierseksjonering/ ~~seksjonering~~
Gnr. 414 Bnr. 493
 Seksjon nr.: 37+38+39+40+41+42
 Felles



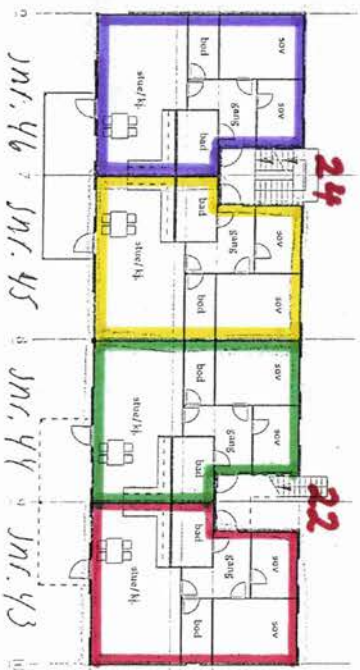
PLAN 1. ETG.

Sick

2. etg.



PLAN 2. ETG.



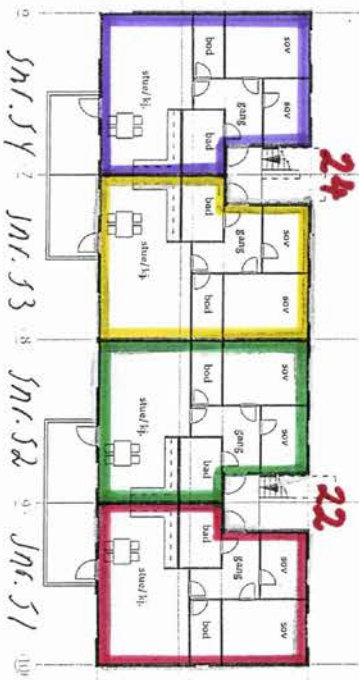
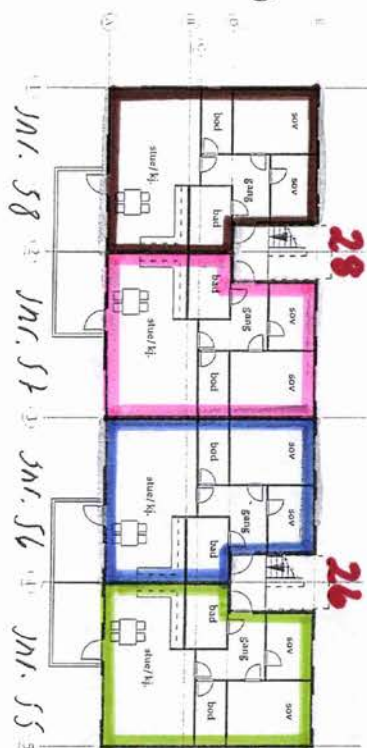
Ingemann Torps v. 22-28

Eierseksjonering/verdsjonering	
Gnr. 4/4	Bnr. 493
Seksjon nr.:	43 - 44 - 45 - 46
Felles	47 - 48 - 49 - 50

Ingemann Torps v. 22-28

Eierseksjonering/vekselsjonering
Gnr. 414 Bnr. 493
Seksjon nr.: 51 - 52 - 53 - 54
Felles 55 - 56 - 57 - 58

3. etg.



PLAN 3. ETG.

Side 9

TRONDHEIM KOMMUNE
 10.03.98
 BYGGSAKSBEHANDLING
 10.03.98

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 18 AUG 1998
 Reg.nr
 Journalnr 97/22954



ARKITEKT II
 ARKITEKTKONTOR AS
 BYGGLÅRARKTER, M.N.A.L.
 P.O. 2 130 7019 TRONDHEIM
 TEL. 70 52 58 16 FAX 70 52 58 11

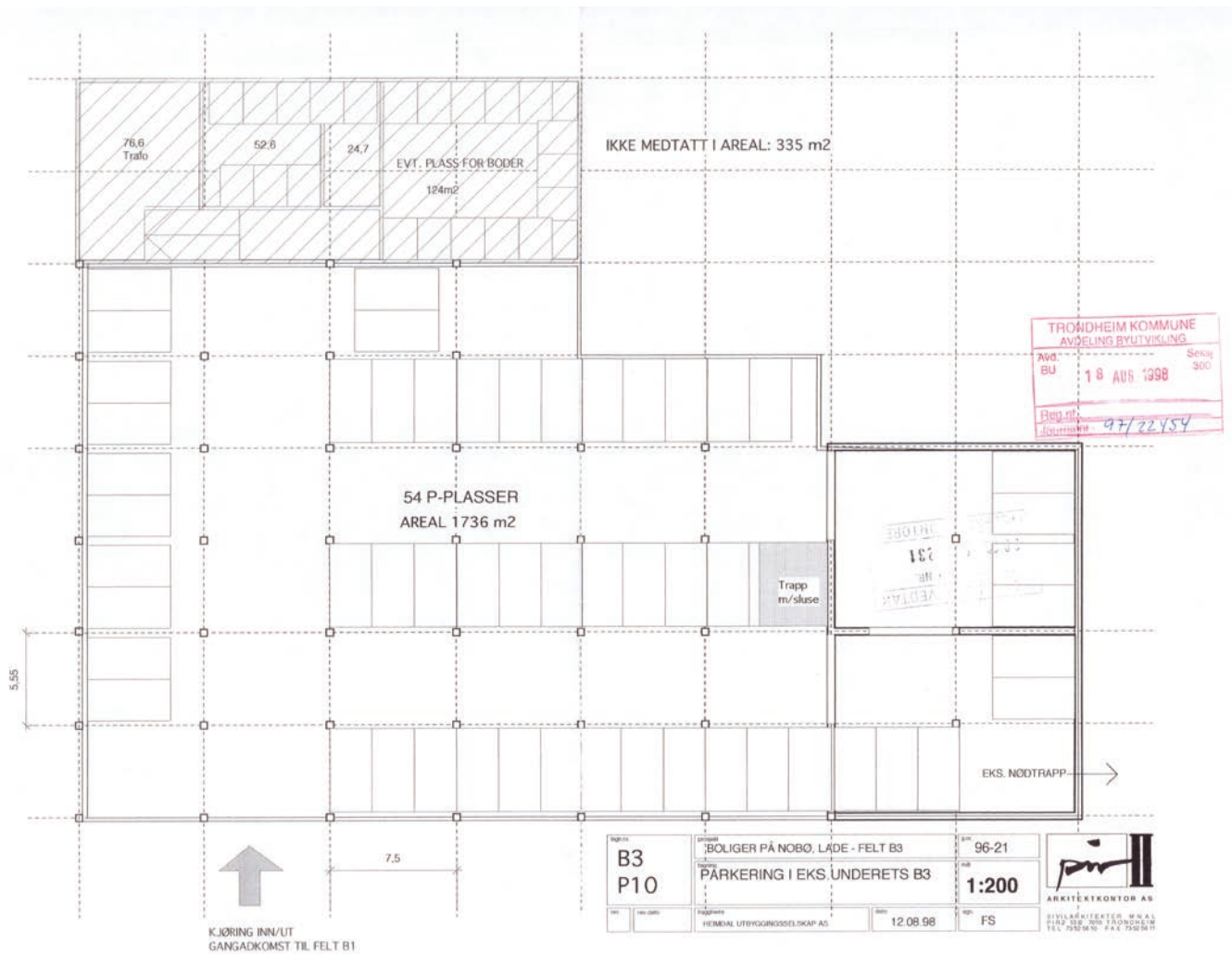


NOBØ FELT B2

FELLES PARKERINGSANLEGG

1 : 250 10.03.98





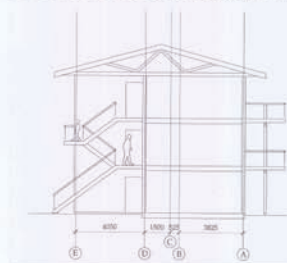
FASADE SØR. Husrekke B1 - 3.-A



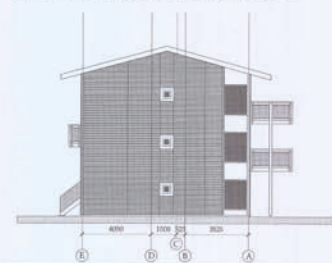
FASADE NØR. Husrekke B1 - 3.-B



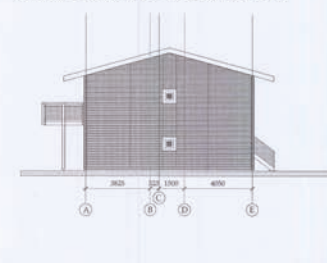
TYPISK SNITT. Husrekke B1 - 3.



FASADE VEST. Husrekke B1 - 3.



FASADE ØST. Husrekke B1 - 3.



GRUNDLAGSTEGNING

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100

1:100



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

Svingen Arkitekter AS
Gjevlvangveita 8
7010 Trondheim

**DELEGASJONSSAK
NR: DB 1231/98
INNVLGET
RAMMETILLATELSE**

KOPI

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/17202/1998
oppgis ved alle henvendelser

Dato
28.08.98

**ØSTMARKVEIEN 6, FELT B1 OG F1, BYGG 1 - A, SØKNAD OM
RAMMETILLATELSE, BOLIG OG KVARTALSLEKEPlass**

Byggested: Østmarkveien 6 G.nr.: 414/382
Ansvarlig søker: Svingen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Heimdal Utbyggingsselskap AS

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

Innledning:

Søknaden er mottatt 22.06.98.
Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato og supplerende materiale mottatt 18.08.98 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt 26.11.97.

Søknaden gjelder rammetillatelse for utbygging av felt B1, bygg 1- A og felt F1 (kvartalslekeplass) innen nylig vedtatt bebyggelsesplan for NOBØ-tomta i Østmarkveien 6B. Felt B1 er planlagt utbygd med boliglammeller i 2 og 3 etasjer, tegnet av Svingen Arkitekter AS. De to bygningene som ligger nærmest Lade gård er planlagt i 2 etasjer, mens de øvrige vil bygges i 3 etasjer. Bebyggelsen vil romme 58 3-roms leiligheter med bruksareal på tilsammen nesten 4000 m². Rammesøknaden omfatter også tilhørende veg/parkering samt terrengbearbeiding ihht. utomhusplan utarbeidet av Asplan Viak Trondheim AS.

Det har ikke kommet merknader fra naboer og gjenboere.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

079268/98

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for
-Grøner Trondheim AS
-Asplan Viak Trondheim AS

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er R 1024 c, stadfestet i Bystyret 30.10.97, og bebyggelsesplan R 1024 d, godkjent i bygningsrådet 26.05.98. Foreliggende rammesøknad er i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan.

Vurderinger

Parkering

Reguleringsplanen stiller krav om en parkeringsdekning på 1,25 plass per boenhet. Kravet for felt B1 blir da ca. 72 plasser. Boligene får parkeringsplasser i parkeringskjeller under felt B2 og B3 og gjesteparkering på bakken. Oversikt/ tegninger som viser hvordan reguleringsplanens krav er ivarettatt er innlevert.

Støyskjerming

I bebyggelsesplanens bestemmelse §10 nr. 3 heter det at alle boliger skal skjermes slik at gjeldende krav i Miljøverndepartementets retningslinjer oppfylles. Støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene. Skjerming av uteoppholdsarealene langs Olav Engelbrektssons Alle skal ifølge bestemmelsene være så lave at utsikten mot fjorden beholdes. Støyskjermingstiltak for fasade og uteoppholdsarealer spesifiseres ved søknad om inngangsetting.

Kvartalslekeplass

Det foreligger en utomhusplan som omfatter utearealene til boligfelt B1 og kvartalslekeplass F1. Det er lagt vekt på høy kvalitet i løsninger og materialbruk. Bestemmelsene til bebyggelsesplanen forutsetter at felles utomhusområder skal ferdigstilles i takt med de respektive byggetrinn. Foreliggende rammesøknad omfatter kvartalslekeplassen F1 som ihht. bestemmelsene skal opparbeides samtidig med utbygging av felt B1. Det er tatt forbehold om tidsforskyvninger knyttet til årstid. Det er tiltakshavers intensjon at kvartalslekeplassen ferdigstilles før innflytting av boligene og at den inngår som en del av kommunens brukstillatelse.

Forurensning i grunnen

Det foreligger uttalelse fra Noteby vedrørende grunnforholdene på tomte. Forurensningsnivået i grunnen varierer fra helt rent til meget forurensede fyllmasser. Det aktuelle utbyggingsområdet, felt B1 og F1 (kvartalslekeplass), karakteriseres som helt rent, bortsett fra ved enden av jernbanesporet. Det er gitt gravetillatelse fra Fylkesmannens miljøvern-avdeling.

Skolekapasitet

Avdeling oppvekst v/Steinar Johnsen har bekreftet at det er tilstrekkelig skolekapasitet ved Lade skole for den planlagte utbyggingen.

Konklusjon

Bygningssjefen finner at tiltaket ivaretar intensjonene i regulerings- og bebyggelsesplanen på en tilfredsstillende måte og innvilger på den bakgrunn søknad om rammetillatelse.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES

Tiltaket tillates ikke satt i gang før ansvarlig søker/samordner har mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad i samsvar med § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll er innsendt og godkjent, og gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at denne rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Kontrollplaner og ansvarsrett

Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 22.06.98. Godkjenningen gis på grunnlag av fagområder/ koder i *Byggesakskatalogen/ Godkjenningskatalogen*. Det må søkes om ansvarsrett for prosjektering og kontroll av rørteknisk anlegg og ventilasjonsanlegg ved søknad om igangsettingstillatelse (jfr. oppgave over prosjekteringsansvar).

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for

- Grøner Trondheim AS
- Asplan Viak Trondheim AS

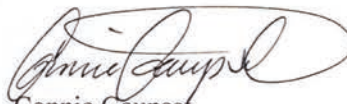
Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen

Liv Svare

Liv Svare
seksjonsleder



Connie Gaupset
saksbehandler

Kopi: Heimdal Utbyggingsselskap, Terminalen 2, 7080 Trondheim
vedlegg



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Svingen Arkitekter AS
Gjevlvangveita 8
7010 TRONDHEIM

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1404/98
IGANGSETTINGS-
TILLATELSE
TO TRINNS SØKNAD

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/17202/1998
oppgis ved alle henvendelser

Dato
05.10.1998

**ØSTMARKVEIEN 6, FELT B1, BYGG 1-A, SØKNAD OM
IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR GRUNN OG BETONGARBEIDER**

Byggested: Østmarkveien 6 G.nr.: 414/382
Ansvarlig søker: Svingen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Heimdal Utbyggingsselskap AS

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

Innledning:

Søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider er mottatt 07.09.1998. Forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent i rammetillatelse datert 28.08.1998.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Heimdal Entreprenør AS
- Hepsø Rørtech AS

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt som prosjektert.

Kontrollplaner og ansvarsrett

Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 07.09.1998. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen.

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:

- Heimdal Entreprenør AS
- Hepsø Rørtech AS

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Utsikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret. Når bygget er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av kommunen i samråd med ansvarlig søker.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

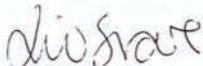
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

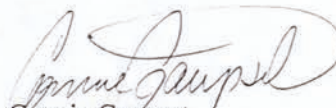
Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen


Liv Svare
seksjonsleder


Connie Gaupset
saksbehandler

Kopi: Heimdal Utbyggingsselskap, Terminalen 2, 7080 Heimdal
vedlegg
%%%::: ...



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

Svingen Arkitekter AS
Gjevlvangveita 8
7010 TRONDHEIM

MOTTATT

24 NOV 1998

**DELEGASJONSSAK
NR: DB 1697/98
IGANGSETTINGS-
TILLATELSE
TO TRINNS SØKNAD**

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/17202/1998
oppgis ved alle henvendelser

Dato
18.11.1998

**ØSTMARKVEIEN 6, FELT B1, BOLIGBLOKK 1-A, SØKNAD OM
IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR HOVEDDEL**

Byggested: Østmarkveien 6 G.nr.: 414/382
Ansvarlig søker: Svingen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Heimdal Utbyggingsselskap AS

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

Innledning:

Søknaden er mottatt 28.10.1998.

Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent i rammetillatelse datert 28.08.1998.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:

- Heimdal Entreprenør AS
- Hepsø Rørtech AS
- Malerfirma Jomar Utnes AS
- Gunnar Carlsen ANS

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt som prosjektert.

Kontrollplaner og ansvarsrett

Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 28.10.1998.

Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen.

118459/98

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81

Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:

- Heimdal Entreprenør AS
- Hepsø Rørtech AS
- Malerfirma Jomar Utnes AS
- Gunnar Carlsen ANS

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

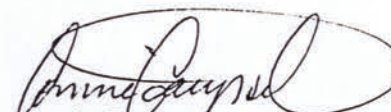
Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen

Liv Svare
Liv Svare
seksjonsleder


Connie Gaupset
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...



MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK (Forvaltningslovens § 27 tredje ledd)

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til Byggesakskontoret. Klagen behandles av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker. Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

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

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket, har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

KOPI

Svingen Arkitekter AS
Gjelvangveita 8
N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Connie Gaupset

Vår ref.
98/18659/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
19.08.1999

ØSTMARKVEIEN 6, FELT B1-1-B, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BOLIG - FERDIGATTEST

BYGGESTED: ØSTMARKVEIEN 6, FELT B1-1-B G.nr.: 414/382

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIGBLOKK

Byggearbeidet er godkjent av byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 19.08.1999.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Kopi: Heimdal Utbyggingsselskap, Terminalen 2, 7080 Heimdal
Heimdal Entreprenør, Terminalen 2, 7080 Heimdal

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

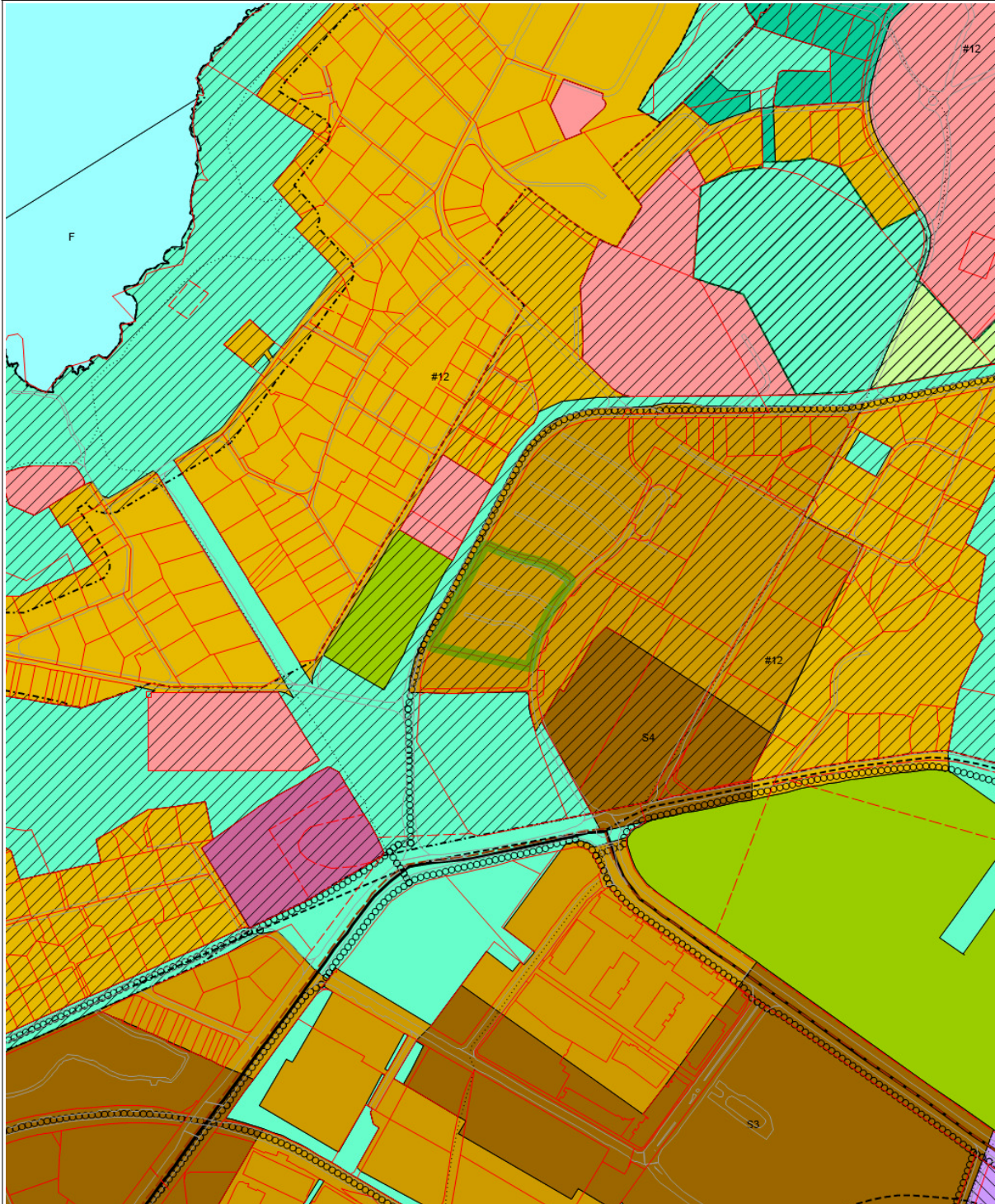
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 493	Fnr: 0	Snr: 5	
	Adresse:	Ingemann Torps vei 12 7040 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Krav om felles planleggeing		Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR		Naturområder		Friluftsområde i sjø

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 493	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Ingemann Torps vei 12 7040 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 493	Fnr: 0		Snr: 5
	Adresse:	Ingemann Torps vei 12 7040 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan mindre endring		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Frisikt		Forretning/Kontor/Tjenesteytning		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		Park



Mindre endring av reguleringsplan

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §12-14

Planer som endres: r1024f Ingemann Torps vei gnr/bnr 414/382

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Høydereferanse: NN2000

0 10 20 30 40 50 m

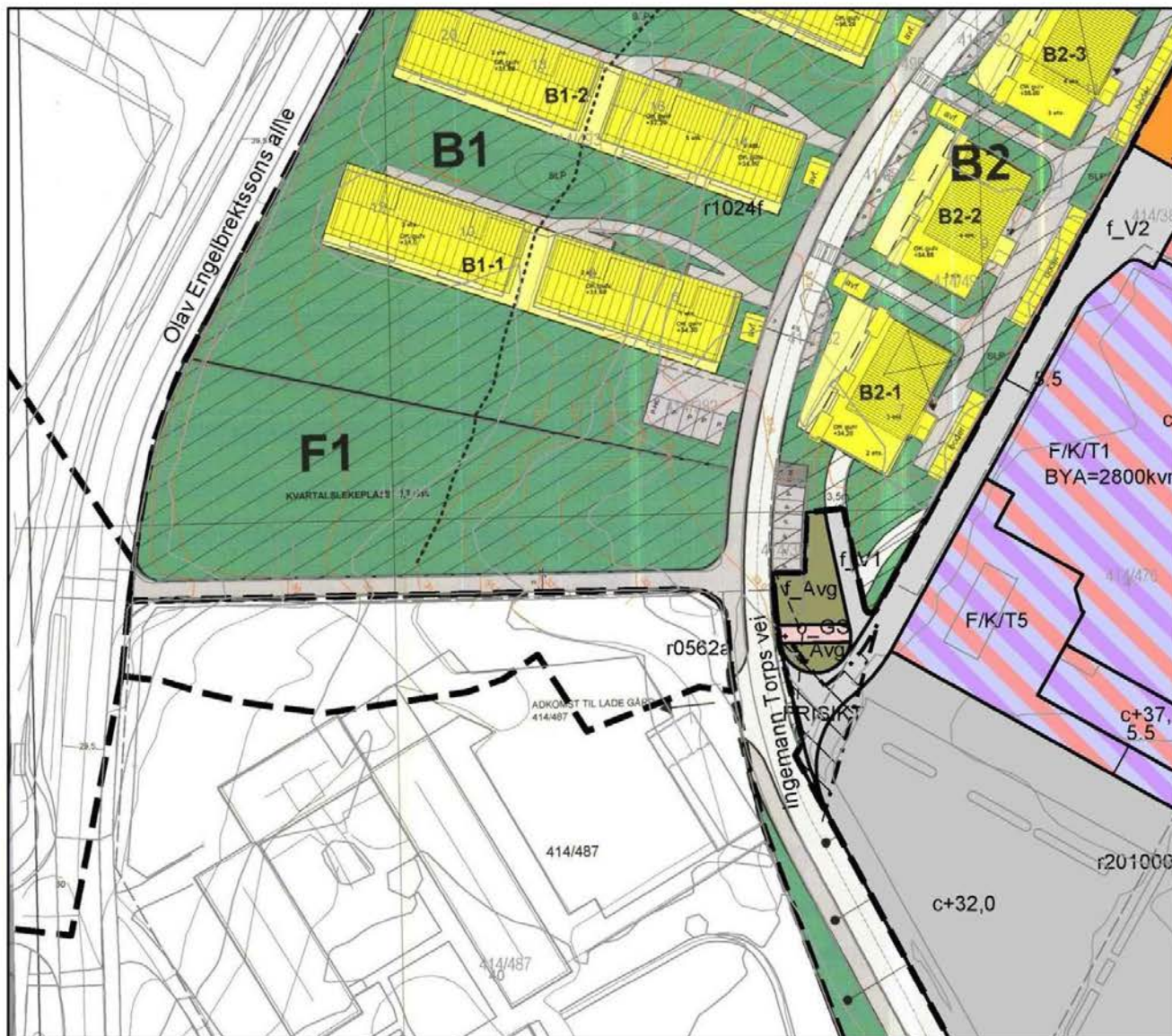
målestokk 1:1000



Gjeldende situasjon før endring

pr. 09.05.2016

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret



Mindre endring av reguleringsplan

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §12-14

Planer som endres: **r1024f Ingemann Torps vei gnr/bnr 414/382**

Endringen består i:

-  Ny formålsgrense
-  Formålsgrense oppheves
-  Ny felles parkeringsplass (730)
-  Nytt felles grøntareal (780)

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Høydereferanse: NN2000

0 10 20 30 40 50 m

målestokk 1:1000



KOMMUNENS SAKSNR.: 15/38574

Kartdato: 09.05.2016

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret



Ingemann Torps vei, Nobø B1-B6

VEDTAK I KRAFT: 10.05.2016



Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32
Høydereferanse: NN2000

0 10 20 30 40 50 m

målestokk 1:1000



KOMMUNENS SAKSNR.: 15/38574

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret



**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
INGEMANN TORPS VEI GNR. 414, BNR. 382 (TIDLIGERE ØSTMARKVEIEN 6 B)**

Plandata:	Reguleringsplan	26.05.00
	Bestemmelser til reguleringsplan	26.05.00
	Bestemmelser til reg.plan, justert	03.10.00

FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN OG DE TILHØRENDE BESTEMMELSENE ER:

1. Å legge til rette for at området skal utvikles til et attraktivt boligområde med både private og felles kvaliteter. Boligtypene skal stimulerer til en variert beboermasse.
2. Å legge til rette for at området knytter seg til omkringliggende områder, både romlig, som form, samt med bevegelseslinjer.

§ 1 GENERELT

1.1. Bestemmelsene gjelder for området som på planen er vist med plangrense.

1.2. Reguleringsplanen viser:

1. Formål vist med formålsgrenser:

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger (B1, B2, B3, B4, B5, B6)

2. FELLESMRÅDER

- Felles grøntområder (F1, F2, F3)

- Felles trafikkområde (F4)

- Felles gangvei

3. OFFENTLIG KJØREVEI (O1)

4. OFFENTLIG GANGVEI (O2)

5. OFFENTLIG GRØNTOMRÅDE (O3)

6. SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone ved vei

7. FAREOMRÅDER

- Nett-stasjon

2. Byggegrenser

3. Foreslått bebyggelse med coteangivelse. 1 etasje og maksimum etasjetall

4. Veiledende plassering av mindre bygningslementer som uteboder, avfallsboder, etc.

5. Eksisterende bygninger som skal rives

6. Senterlinje og bredde for kjøreveier og gangveier

7. Parkeringsarealer

8. Gjerder/forstøtningsmurer

9. Bearbeiding av terreng med coterings

§ 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER**2.1. GENERELLE BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSEN**

- Området skal inneholde varierte boligtyper og størrelser
- Bebyggelsen skal utføres med gjennomgående samme karakter i materialbruk for å oppnå sammenheng og helhet.
- Trapperom, heis, takutstikk, balkonger, boder, avfallsboder og sykkelkur tillates å overskride viste byggegrenser.

- Avfallsboder, boder og sykkelkur skal i hovedsak plasseres som vist på planen, men nøyaktig plassering bestemmes ved byggemelding
- Atkomst til boligene skal være som vist på plankartet.
- Atkomstarealer skal være kjørbare for brannbil, flyttebil, ambulanse etc., og opparbeides med fast beleg. Kun tilbringertjeneste er tillatt.
- Boligene har tilknytningsplikt til fjernvarme

2.2. TOMTEUTNYTTELSE

- B1: TU = 50 %
- B2: TU = 95 %
- B3: TU = 55 %
- B4: TU = 150 %
- B5: TU = 200 %
- B6: TU = 150 %

2.3. BEBYGGELSENS UTFORMING

FELT B1:

- Bebyggelsen skal oppføres som lavblokker med til sammen ca. 58 3-roms leiligheter.
- Møneretningen skal være som vist på plankartet, og takvinkel maks. 15 grader.

FELT B2:

- Bebyggelsen skal oppføres som blokker med ca 29 leiligheter med livsløpstandard.
- Bygningene skal ha pulttak eller flate tak. Maks. takvinkel 12 grader

FELT B3:

- Bebyggelsen skal oppføres som vertikaldelte rekkehus, med leiligheter på 3 plan. Til sammen ca. 55 leiligheter, fordelt på 3- og 4- roms leiligheter.
- Bygningene skal ha pulttak eller flate tak. Areal for 3. etasje tillates ikke overstige 50 % av bygningens grunnflate.
- Det tillates takterrasser på dekket over 2. etasje.

FELT B4

- Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse i 3 etasjer med leiligheter på 1 og 2 plan. Til sammen ca. 11 leiligheter, fordelt på 2- og 3 roms leiligheter.
- Bygningene skal ha pulttak eller flate tak.
- Areal for uteboder/søppelboder skal inngå som en del av bygningsvolumene.

FELT B5

- Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse i max 6 etasjer med til sammen ca. 50 leiligheter av variert størrelse.
- Bygningene skal ha pulttak eller flate tak.
- Det tillates takterrasser på alle dekker med unntak over 6. etasje.
- Byggehøyder vises på plankart med angivelse av maksimalt antall etasjer og kotehøyde for gesims.

FELT B6

- Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse i 5 etasjer med leiligheter på 1 og 2 plan.
- Til sammen ca. 21 leiligheter, fordelt på 2-, 3- og 4 roms leiligheter.
- Bygningene skal ha pulttak eller flate tak. Det tillates takterrasser på dekket over 4. etasje.

  3 FELLESOMRÅDER:

3.1. GENERELT

- Detaljplan/utomhusplan for fellesområdene skal følge søknad om byggetillatelse for bebyggelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Plassering av ute- og søppelboder, carporter og sykkelkur. Utfylling, masseuttak, støttemurer.
- Disponering og opparbeiding av utearealene m.h.t. atkomstveier, parkering, private utearealer, felles uteoppholdsplasser, lekeplasser må.
- Sandlekeplasser innenfor hvert felt skal opparbeides i.h.t. Trondheim kommunes krav til sandlekeplasser.
- Fellesområdene er felles for alle beboerne innen det gjeldende feltet.
- Felles gangsti gjennom felt B1 og B3 til kvartalslekeplass skal være alment tilgjengelig for alle beboerne i felt B1, B2, B3, B4, B5 og B6.I.

3.2. FELLES GRØNTOMRÅDER F1, F2 OG F3

- Plan for opparbeiding og utrustning av kvartalslekeplass F1 skal godkjennes av Trondheim kommune, Byggesakskontoret.
- Eksisterende vegetasjon innen grøntområde F2 skal så langt det er mulig bevares. Området skal opparbeides med supplerende vegetasjon.
- Det kan opparbeides gangsti gjennom grøntområde F3 for forbindelse til  stmarkveien.

3.3. FELLES TRAFIKKOMRÅDE F4

- F4 skal tjene som kjøreatkomst til boligfeltene.
- Det tillates fartsdempende tiltak i veien. Eventuelle tiltak skal godkjennes av kommunen f r gjennomføring.

3.4. PARKERING.

- Generell parkeringsdekning innen området skal være 1,25 parkeringsplass pr. leilighet. Parkeringsdekningen skal beregnes for området totalt, og plassene benyttes fleksibelt for dekning av de ulike felt.
- Det skal bygges parkeringskjeller under bebyggelsen i felt B2, med kapasitet til ca. 60 parkeringsplasser.
- Eksisterende underetasje under felt B3 skal ombygges til parkeringskjeller med ca. 55 parkeringsplasser.
- Det skal bygges parkeringskjeller under bebyggelsen i felt B5 med kapasitet for ca. 100 parkeringsplasser.
- Bakkeparkering/gjesteparkering skal anlegges som vist på planen.

  4 OFFENTLIGE OMRÅDER

4.1. OFFENTLIG KJØREVEI O1:

- Offentlig trafikkområde skal tjene som atkomst til hele planområdet og til eiendommene Lade Gård (414/487),  stmarkveien 2 (414/479), østmarkveien 4 (414/476) og Lade trafostasjon (414/380)
- Detaljert plan for trafikkområde må godkjennes av kommunen.

4.2. OFFENTLIG GANGVEI O2:

- Detaljert plan for opparbeiding av gang-/sykkelvei skal godkjennes av kommunen. Gangveien skal gi sikker skolevei fra  st for rundkjøringen i Lade Alle til Lade skole og trafiksikker

kryssing av Olav Engelbregtssons Allé mellom lekeområdet F1 og treningsbane/skole.

4.3. OFFENTLIG GRØNTAREALE O3:

- Området tjener som snøopplag og buffer mot Lade gård.

4.4. UTBYGGINGSAVTALE

- Før utbygging av området kan skje, skal utbyggingsavtale være opprettet med Trondheim kommune angående offentlig kjørevei, gangvei og grøntareale O3.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone. Det skal ikke plasseres objekter eller vegetasjon som hindrer fri sikt.

§ 6 FAREOMRÅDE:

- Nettstasjoner skal plasseres som vist på plankartet.

§ 7 DIVERSE BESTEMMELSER.

7.1. SAMTIDIGHET

- Felles utomhusområder skal ferdigstilles i takt med de respektive byggetrinn. Det tas forbehold om tidsforskyvninger knyttet til årstid.

7.2. FREMDRIFT

- Utbyggingstakt skal være maksimalt 100 boenheter pr. år.
- Før utbygging kan igangsettes skal Avdeling Oppvekst, Trondheim kommune, avklare at det er tilstrekkelig skolekapasitet for området.

7.3. STØY

- Alle boliger skal skjermes slik at gjeldene krav i Miljødepartementets retningslinjer (p.t. T8/79 og T1/89) oppfylles. Støyskjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med boligene. Eventuelle skjermingstiltak mot Olav Engelbregtssons Allé må være så lave som mulig, slik at utsikt mot fjorden beholdes. Støymålingene for uteoppholdsarealene skal kvalitetsikres før utbygging.

7.4. LUKT

- Boliger i felt B2 skal forsynes med balansert ventilasjon for å redusere eventuell luktsjenanse.

7.5. FORURENSNING

- Før det gis byggetillatelse til nye bygninger skal det foreligge godkjent plan for undersøkelse, fjerning og sikring av event. forurensset grunn.

7.6. SIKRING MOT INDUSTRIOMRÅDER.

- Boligområdene må sikres mot industriområdene med gjerde.



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ingemann Torps vei 12
7040 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@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 viderefremidlet 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