



aktiv.

Hanskemakerbakken 4, 7018 TRONDHEIM

**Lekker og moderne 2-roms
leilighet i første etasje med solrik
balkong | Fjernvarme | Sentralt |
Felles takterrasse**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Felleskostn.: Kr 2 887,- pr mnd.
Selger: Krister Alstad Rambech

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 2494.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 416, bnr. 297
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710250304

Velkommen til Hanskemakerbakken 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere en lekker 2-roms selveierleilighet i Hanskemakerbakken 4 på Ila.

Leiligheten har en flott beliggenhet i første etasje med en solfylt balkong. Boligen ligger i et svært attraktivt og sentrumsnært område i Trondheim, med nærhet til Bymarka, Midtbyen og flere studiesteder.

Verdt å merke seg:

Fjernvarme

Heis i bygget

Solrik, sørvendt balkong

Gangavstand til Midtbyen

Romslig soverom på 9kvm

Nært de fleste studiesteder

Moderne bad med gulvvarme

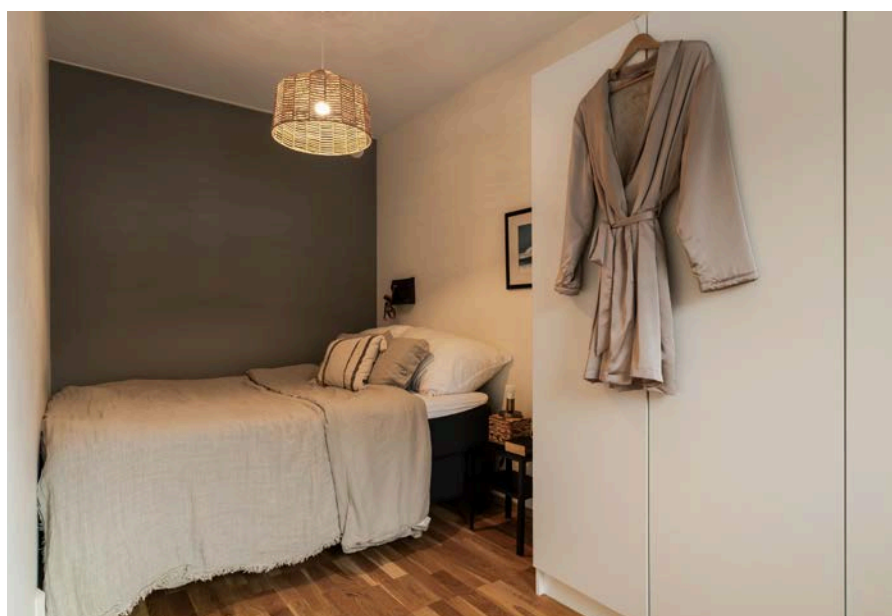
Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer

Felles takterrasse med gode utsikts- og solforhold

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter

Godt med lagringsplass i bod i leiligheten, samt bod i kjeller

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport	32
Plantegning	45
Energiattest	46
Vedtekter	47
Husordensregler	56
Regnskap	58
Byggetegninger	65
Ferdigattest	69
Seksjoneringstegninger	72
Reguleringskart	80
Reguleringsbestemmelser	83
Planoversikt	86
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 58 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 53 kvm - Gang, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i felles kjeller er på 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2494.2 kvm

Beliggenhet

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

Fra Ila er det kort avstand til Nidelven med flotte promenader langs elven inn mot byen og Bakklandet. Velger man å gå i motsatt retning, kan man nyte de flotte omgivelsene ved sjøkanten i Ilsvikøra, eller ta den nye bypromenaden fra Skansen til sjøbadet eller Pirbadet. Området byr også på et variert utvalg av butikker og kafeer, og Skansen tilbyr båtplasser, uteservering og et maritimt miljø. Det er meget lett tilgang til stiene i Bymarka, hvor man kan ta en fin tur til toppen av Våttåkammen og nyte den nydelige

utsikten over byen, blant mange andre muligheter.

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

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Høyskoler/Universiteter i nærheten:

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Csaba Tørø

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Csaba Tørø opplyser om følgende byggemåte: Leilighet ligger i 1.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp el lign. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fra egenerklæring forrige eier: September 2020 Backe: Utskiftning av spyleknapp for toalett. November 2020 Backe: Utskiftning av sluk og feste for vannlås

under vask på badet på grunn av en sprekk som førte til lekkasje. Arbeid utført av Backe.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Et nytt boligprosjekt mellom Hanskemakerbakken og Roald Amundsens vei er til vurdering i kommunen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det skal ha blitt observert skjeggkre i fellesareal i kjeller.

Innhold

ENTRÉ

Entréen fremstår som ryddig og innbydende med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Rommet har lyse overflater og parkettgulv, og gir en god første opplevelse av boligen med naturlig adkomst videre til stue og kjøkken.

STUE

Stuen fremstår som lys og romslig med god plass til både sofagruppe og øvrig møblering. Store vindusflater og balkongdør gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet har parkettgulv og lyse veggflater, med én kontrastvegg som gir rommet et tydelig uttrykk. Stuen har en praktisk og lettmøblert utforming med naturlig overgang mot kjøkken og entré.

KJØKKEN OG SPISEKROK

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med glatte fronter og god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer og benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet ligger åpent mot stue og har naturlig plass til spisekrok ved vindu, med rom for spisebord og stoler. Løsningen gir en sosial og praktisk sammenheng mellom matlaging og oppholdsareal.

BAD

Badet fremstår som moderne og helfliset med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant med innredning, speil og dusjløsning med glassvegger. Det er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har gulvvarme og fremstår som funksjonelt og lettstelt.

SOVEROM

Soverommet har plass til dobbeltseng og nattbord, og fremstår som ryddig og funksjonelt innredet. Rommet har parkettgulv og lyse veggflater som gir et behagelig

og rolig uttrykk. Vindusflate gir naturlig lysinnslipp. Løsningen gir gode møbleringsmuligheter for både seng og oppbevaringsmøbler.

BALKONG

Balkongen fremstår som romslig og møblerbar med plass til sittegruppe. Rekkverk i metall/glass gir et åpent uttrykk og slipper inn godt med lys. Balkongen har adkomst direkte fra stuen og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

BOD

Boligen har en ekstra innvendig bod 3 kvadratmeter - superpraktisk for oppbevaring av klær, støvsuger og lignende.

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:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP1216983

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)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energimerke

B

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 184 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 950 203 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 800 811 for år 2024

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

53/2835

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 464
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (Kabel-TV): kr 646
- Kontingent / forretningsførsel, revisjon og medlemskontingent: kr 240
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 107
- Målerleie varme: kr 355
- A konto fjernvarme: kr 430

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Diverse drifts- og vedlikeholdskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 887

Andel fellesformue

Kr 23 014

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hanskemakerbakken 4-6

Organisasjonsnummer

917722315

Om sameiet

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

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

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er

behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Sameiet økonomiske status pr. 31.12.2024:

- Årsresultat: kr -134 950,-
- Egenkapital: kr 1 073 033,-
- Disponible midler: kr 748 441,-
- Endring i disponible midler: kr -131 650,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning, men skal underrettes om overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret ihht. vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 416, bruksnummer 297, seksjonsnummer 3 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/416/297/3:

HEFTELSE

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

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:416 Bnr:297

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2015 - Dokumentnr: 341020 - Erklæring/avtale

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

GRUNNDATA
25.07.2016 - Dokumentnr: 673412 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/2835

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.
Boligen ligger i byggesone 1, S1 og er avsatt til framtidig sentrumsformål.
Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved
henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Hanskemakerbakken 2" med planID
20130018, datert 26.03.2015.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører
eiendommen:
PlanID: r20190001

Plannavn: Planprogram for fornying av Kongensgt og Ilevollen

Formål: Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standard slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

PlanID: r20230031

Plannavn: Abelborgs gate 10

Formål: Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre boligutvikling innenfor den bebygde eiendommen, med påbygg over eksisterende bygg og med en mer aktiv arealbruk på gateplan.

PlanID: r20240033

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

Formål: Eiendomsutvikling.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSLEIE

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.

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.

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

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

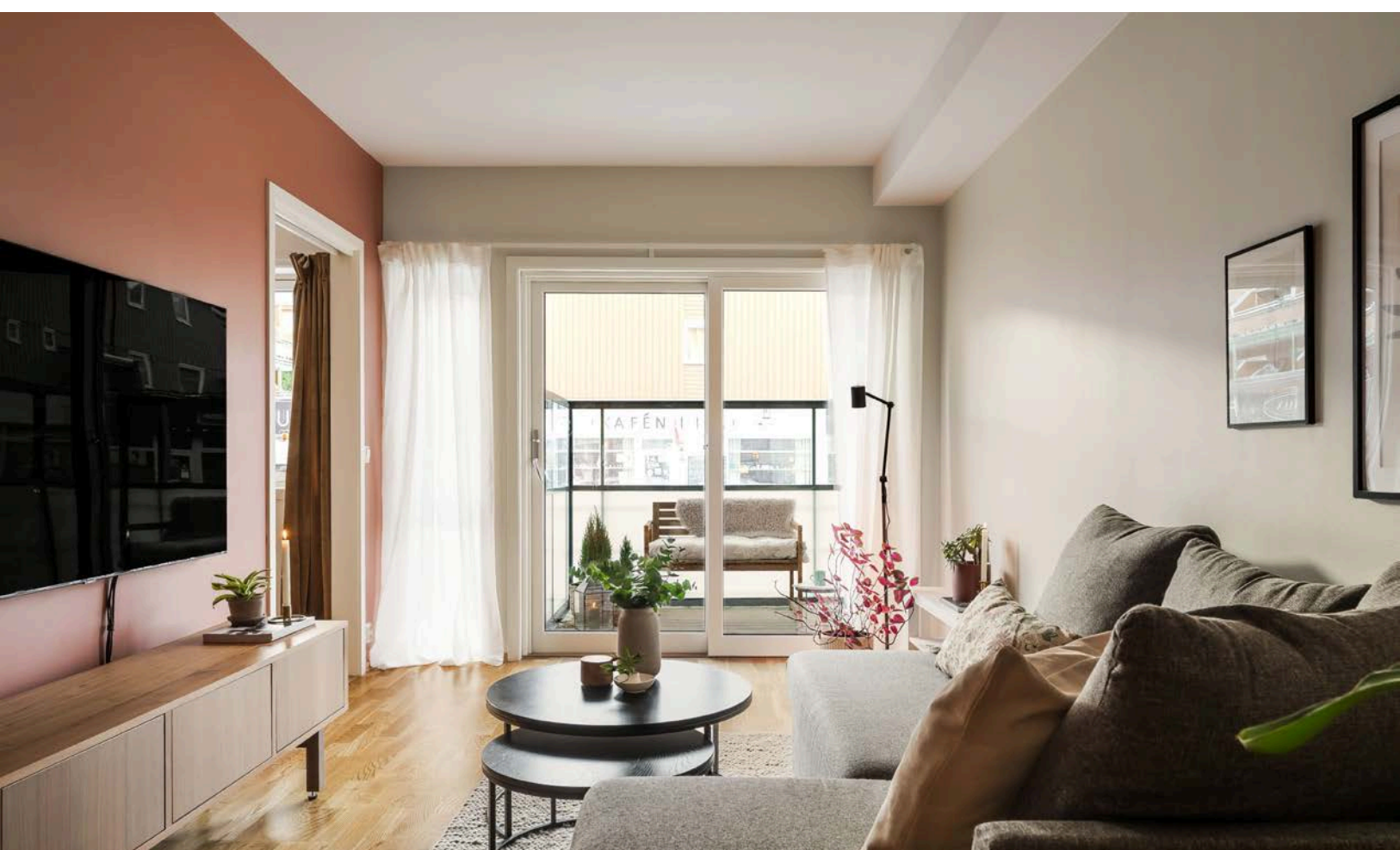
Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

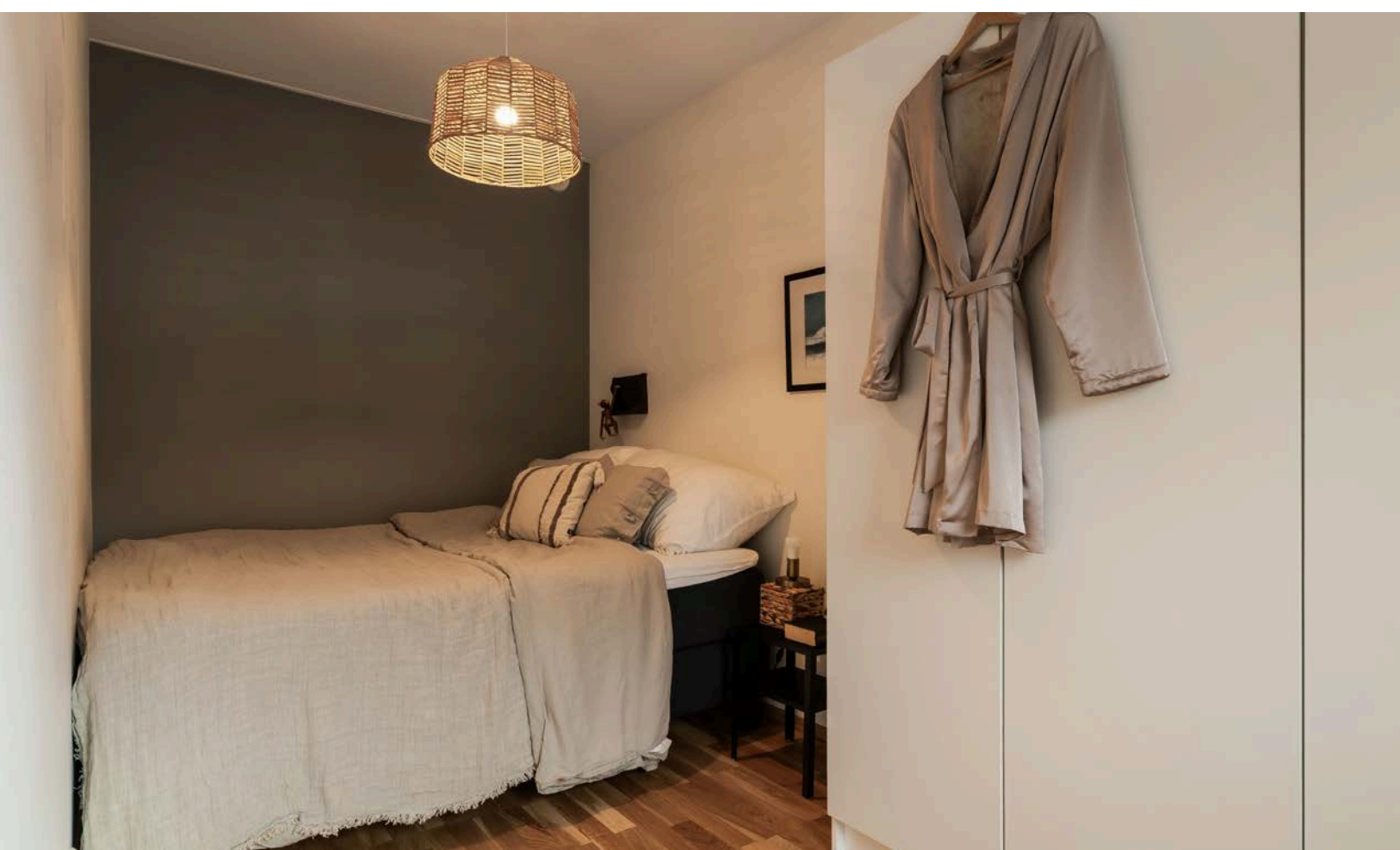
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

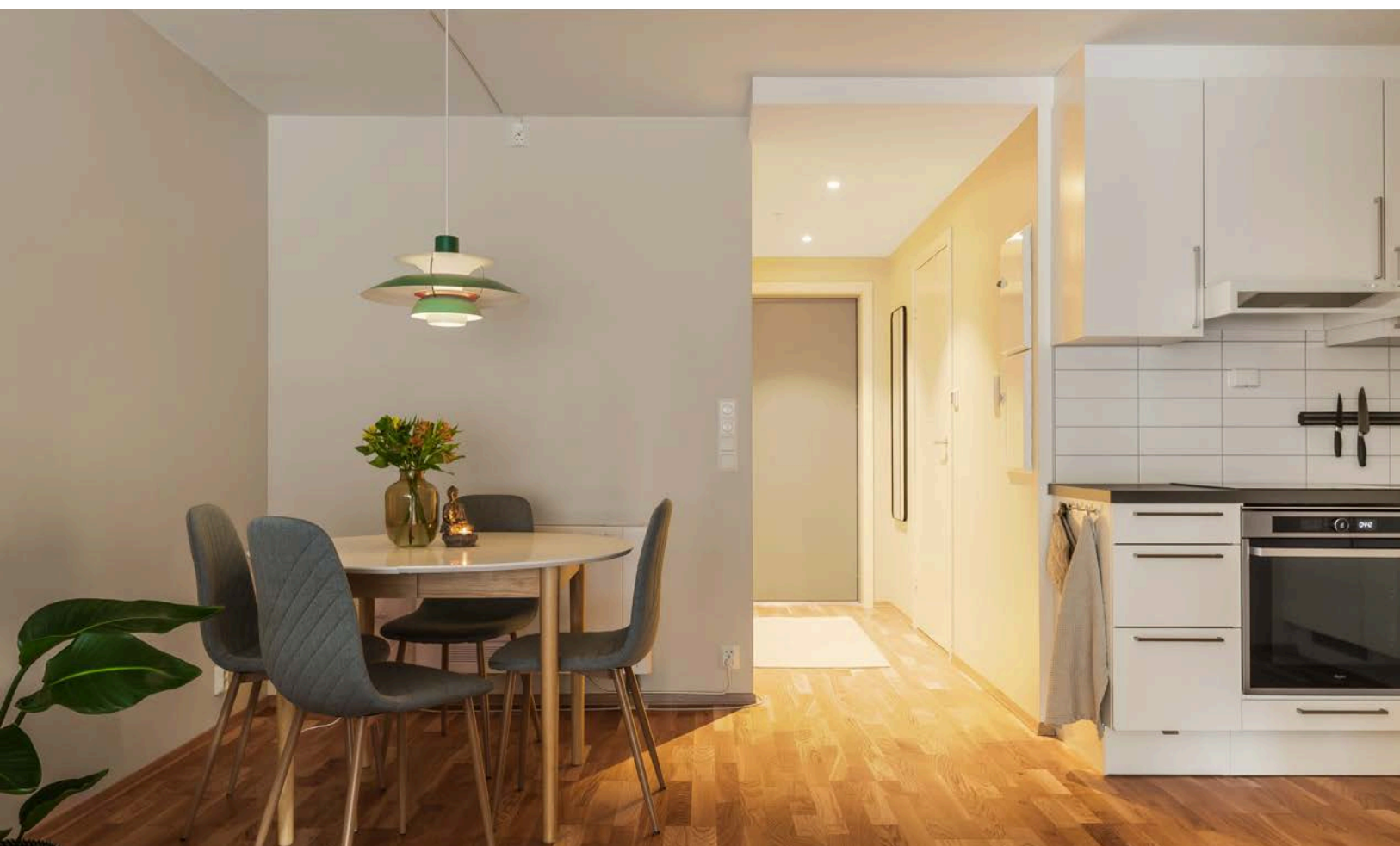
30.01.2026







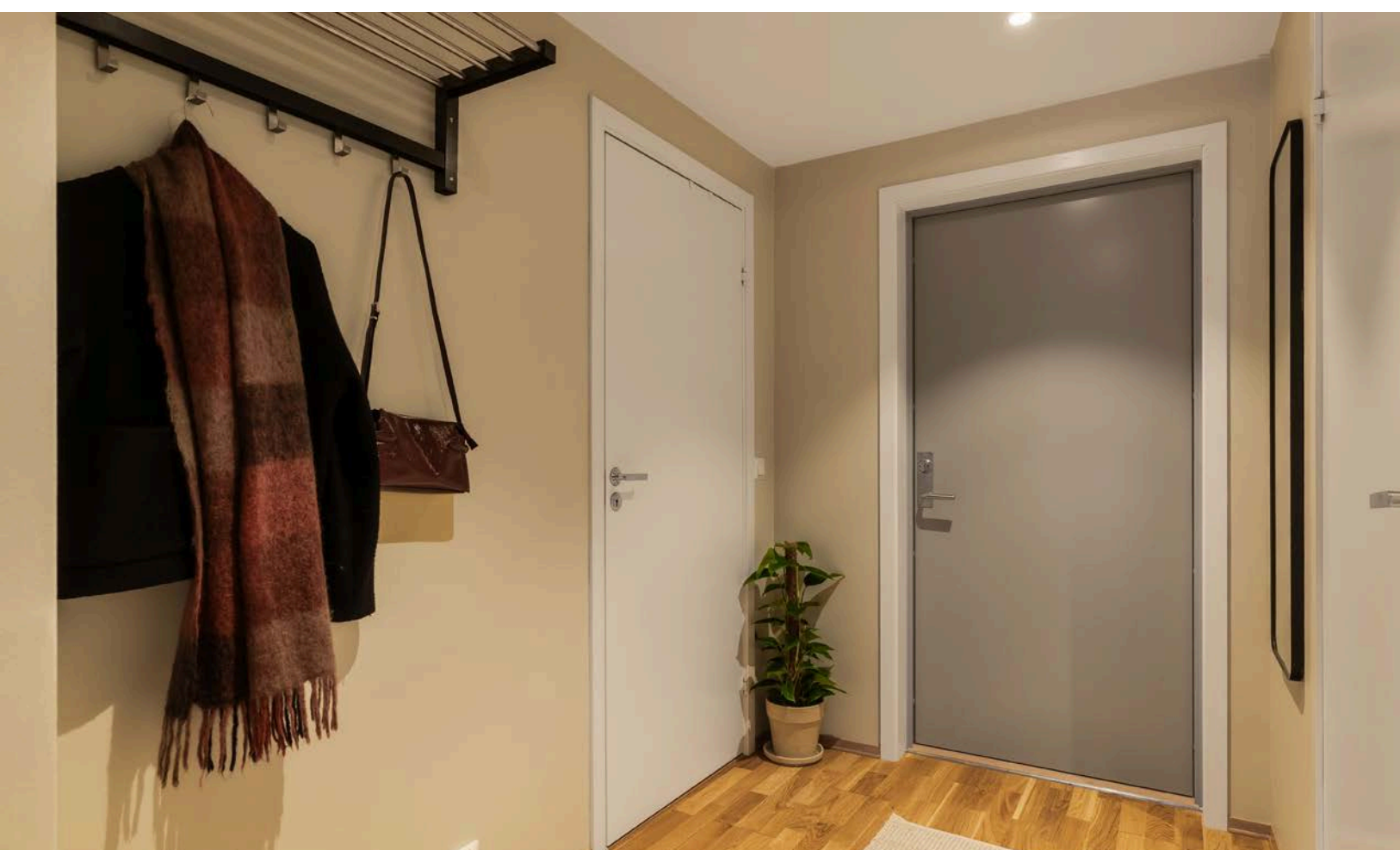


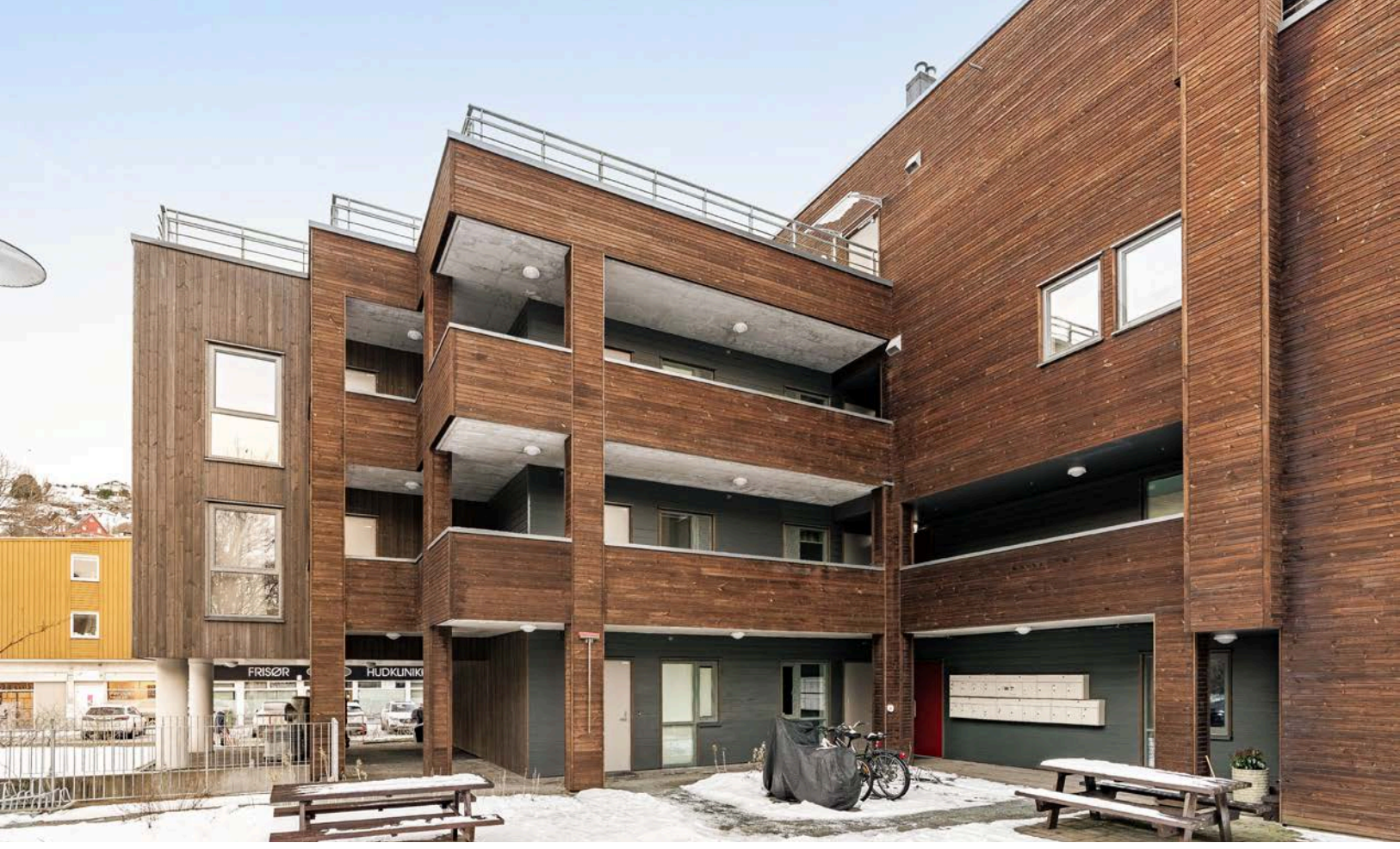












Vedlegg

Nabolagsprofil

Hanskemakervakken 4 - Nabolaget Ilsvika - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Hanskemakervakken Linje 21, 75, 76, 114, 350, 452	1 min 0.1 km
Ila Linje 9	2 min 0.1 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 2.9 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 240 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Birralee International School Trondheim (...16 min 289 elever, 20 klasser	1.4 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	18 min 1.6 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	5 min 2.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	8 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	15 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

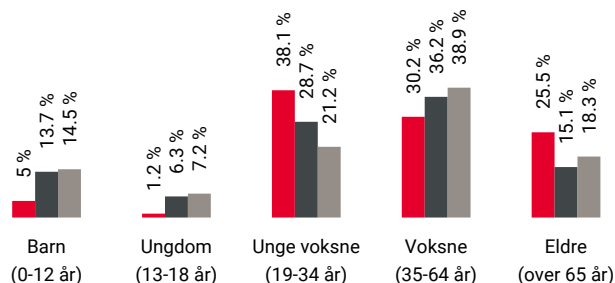
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ila barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.1 km
Iladalen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Steinerbarnehagen i Ila (0-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Ila Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Joker Ilevollen Søndagsåpent	5 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

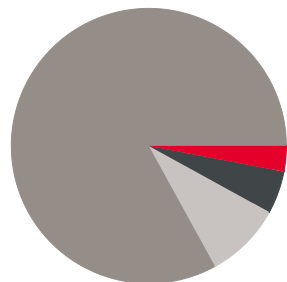
⚽ Ila Sandvolleyballbane 3 min 🚶
Sandvolleyball 0.3 km

⚽ Iladalen ballplass 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🏊 EasyFit Ilsvika 8 min 🚶

🏊 3T-Ilsvika 8 min 🚶

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 83% blokk
■ 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Trondheim Torg

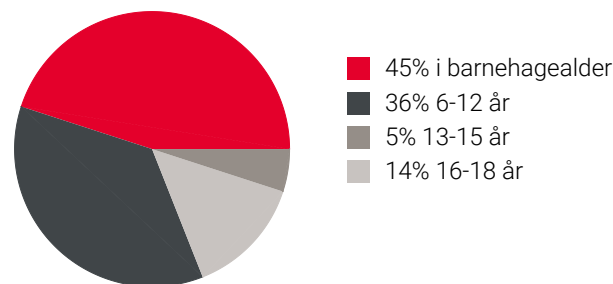
17 min 🚶



Vitusapotek Trondheim Torg

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



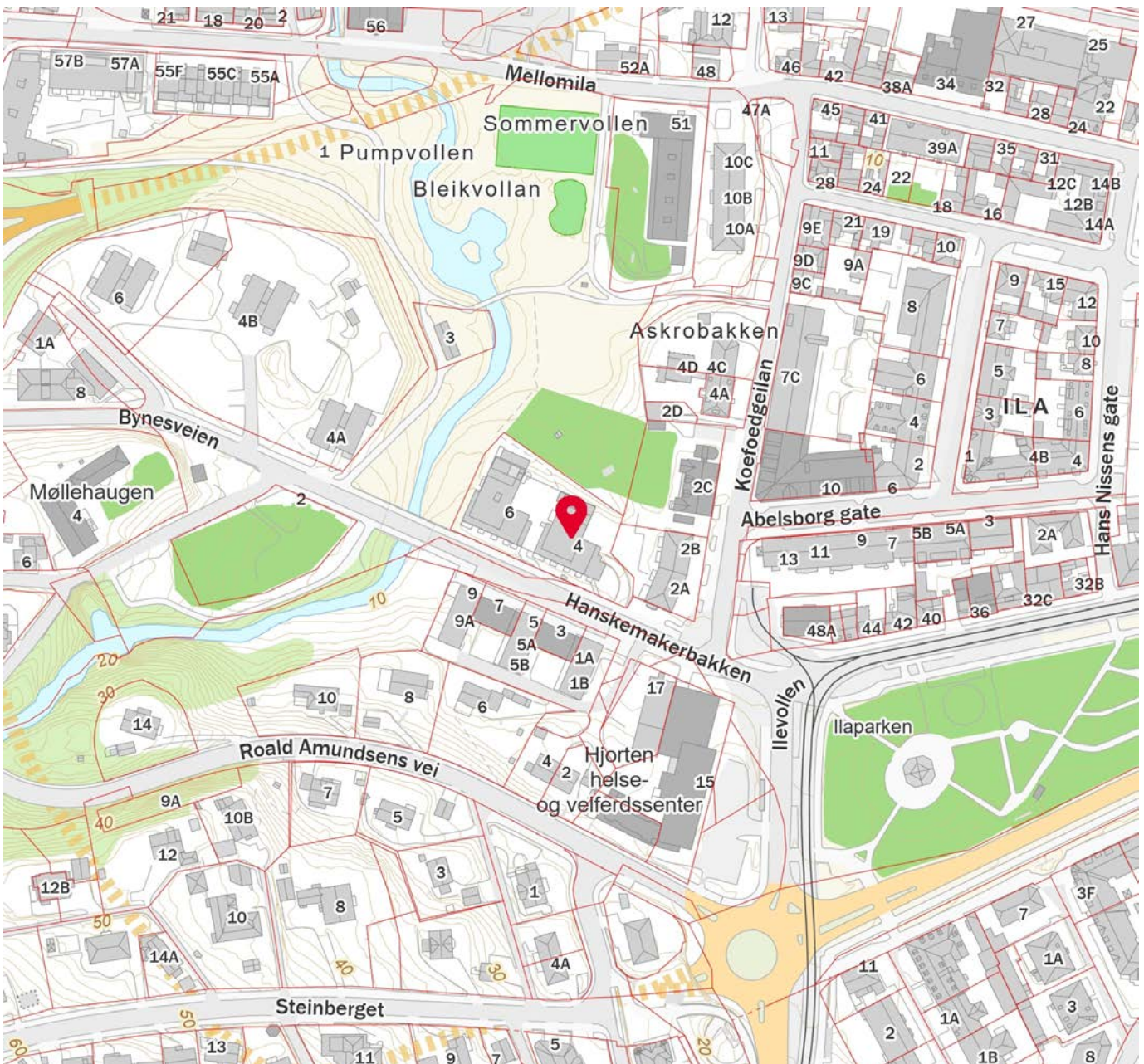
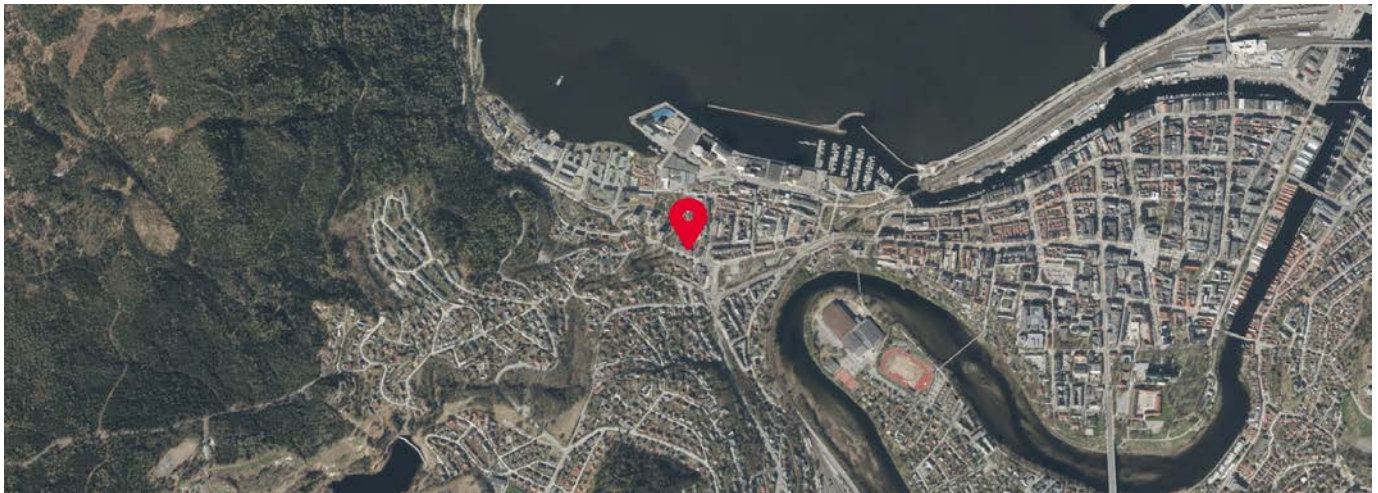
0%

59%

■ Ilsvika
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



Hanskemakerbakken 4 7018 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²

Rapportdato: 24.10.2025 (Gyldig til 24.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37020>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.10.2025

Rapportdato
24.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Krister Alstad Rambech**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Csaba Tørø**

Telefon: **40004450**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ctoro@tft.no**

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Hanskemakerbakken 4, 7018 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **416**

Bruksnr: **297**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2016 - Opplysninger innhentet fra eier.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet ligger i 1.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp el lign. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Lelighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	53	5	0	4
Totalt m²	58	53	5	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	53	49	4	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	Bod
Totalt m²	53	49	4		

Kommentar til arealberegning

Bod i felles kjeller er på 5 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassen fremstår uten tegn til svikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og skyvedør har 2-lags glass. Ytterdør i tett utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører har normal funksjon og bruks slitasje alder tatt i betraktning.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har glatte fronter og laminerte benkeplater.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er et mekanisk avtrekk over komfyrtopp.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggesaksmappe er ikke fremlagt for kontroll.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte ved en enkel funksjonstest uten tegn til lekkasjer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner enheten med varme og varmt vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det opplyses at anlegget har normal funksjon og det ble ikke registrert tegn til svikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjonsaggregat er plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at det utføres årlig filterskifte.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det ble utført filter skifte for ca. 3 mnd. siden.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget var i funksjonell drift på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusjsonen. Noe begrenset fall / vannansamling på gulv ved sluk i dusjsonen.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det ble imidlertid ikke registrert tegn som tilsier svikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår å være i tilfredsstillende stand.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Badet er tilknyttet leilighetens sentral avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Ved fuktsøk på fuktutsatte områder ble det ikke registrert fuktavvik eller symptomer som tilsier skade.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det foreligger en Fdv dokumentasjon for leiligheten.

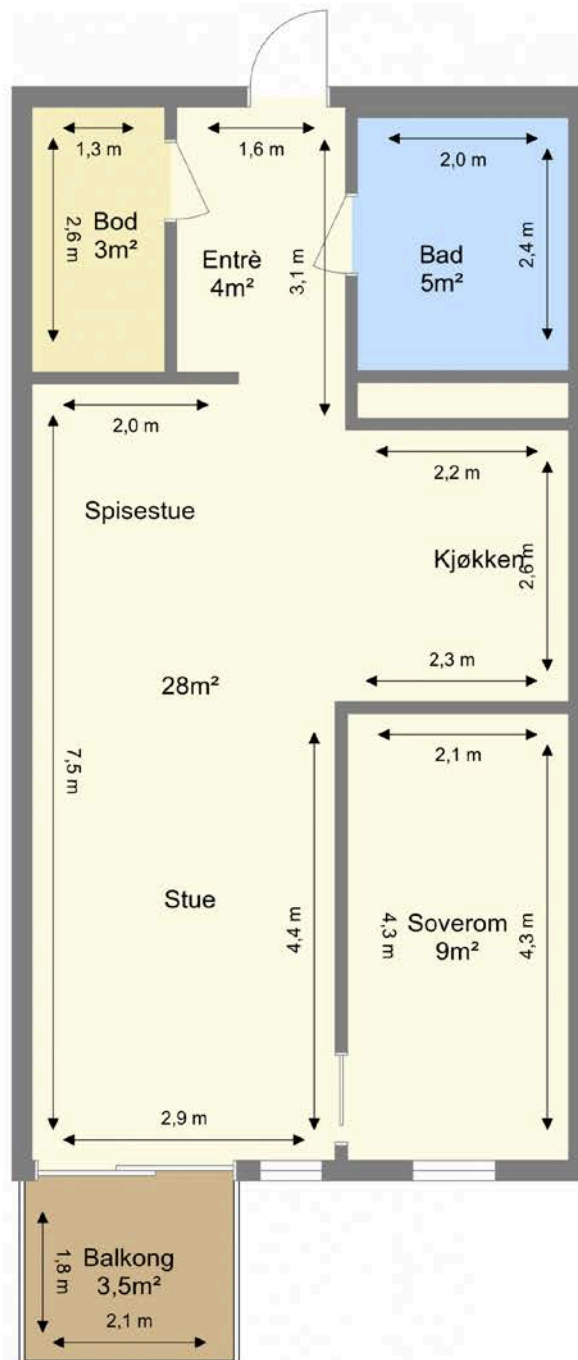
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

Hanskemakerbakken 4

1. etasje

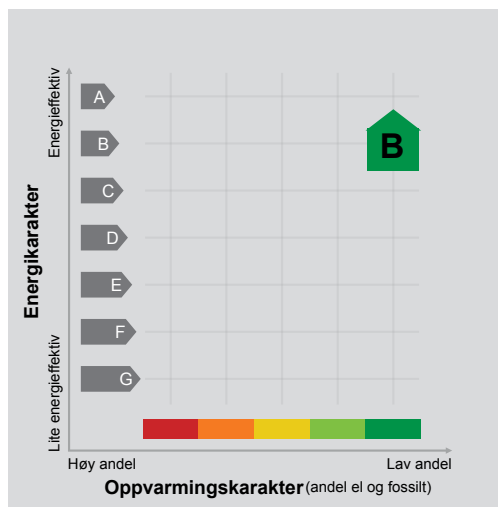


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Hanskemakerbakken 4
Postnummer	7018
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300501274
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-184530
Dato	28.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 2 744 kWh pr. år

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

2 744 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Vedtekter

for

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Boder

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

1-4 Parkering

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

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

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

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

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

Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

4-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

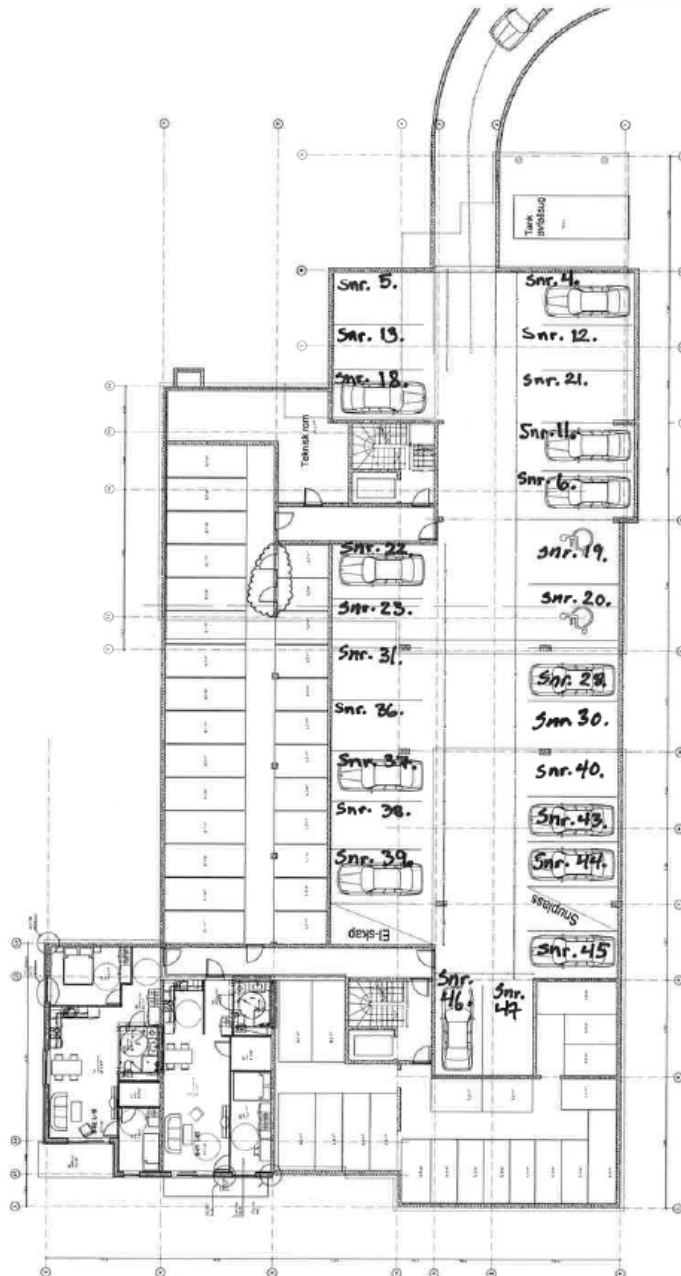
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Forholdet til Boligbyggelaget TOBB

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

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

BILAG 1.



Item	Quantity	Unit	Price	Total
1	1	m²	1000	1000
2	1	m²	1000	1000
3	1	m²	1000	1000
4	1	m²	1000	1000
5	1	m²	1000	1000
6	1	m²	1000	1000
7	1	m²	1000	1000
8	1	m²	1000	1000
9	1	m²	1000	1000
10	1	m²	1000	1000

Item	Quantity	Unit	Price	Total
11	1	m²	1000	1000
12	1	m²	1000	1000
13	1	m²	1000	1000
14	1	m²	1000	1000
15	1	m²	1000	1000
16	1	m²	1000	1000
17	1	m²	1000	1000
18	1	m²	1000	1000
19	1	m²	1000	1000
20	1	m²	1000	1000

Item	Quantity	Unit	Price	Total
21	1	m²	1000	1000
22	1	m²	1000	1000
23	1	m²	1000	1000
24	1	m²	1000	1000
25	1	m²	1000	1000
26	1	m²	1000	1000
27	1	m²	1000	1000
28	1	m²	1000	1000
29	1	m²	1000	1000
30	1	m²	1000	1000

Item	Quantity	Unit	Price	Total
31	1	m²	1000	1000
32	1	m²	1000	1000
33	1	m²	1000	1000
34	1	m²	1000	1000
35	1	m²	1000	1000
36	1	m²	1000	1000
37	1	m²	1000	1000
38	1	m²	1000	1000
39	1	m²	1000	1000
40	1	m²	1000	1000

Item	Quantity	Unit	Price	Total
41	1	m²	1000	1000
42	1	m²	1000	1000
43	1	m²	1000	1000
44	1	m²	1000	1000
45	1	m²	1000	1000
46	1	m²	1000	1000
47	1	m²	1000	1000
48	1	m²	1000	1000
49	1	m²	1000	1000
50	1	m²	1000	1000

Item	Quantity	Unit	Price	Total
51	1	m²	1000	1000
52	1	m²	1000	1000
53	1	m²	1000	1000
54	1	m²	1000	1000
55	1	m²	1000	1000
56	1	m²	1000	1000
57	1	m²	1000	1000
58	1	m²	1000	1000
59	1	m²	1000	1000
60	1	m²	1000	1000

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANSKEMAKERBAKKEN 4-6

Vedtatt, 22.08.2016. Endret 13.05.2025.

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

5. Dyrehold

Søknad om dyrehold sendes til styret.

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

6. Grilling

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

7.

Alle postkasser skal ha ordentlige pregede navneskilt med tilsvarende kvalitet som Posten leverer. Det er ikke tillatt å bruke papir- eller plastlapper eller lapper med håndskrift. Styret kan pålegge å skaffe navneskilt til postkassene.

8. Brudd på ordensreglene

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

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		852 516	812 100	852 626	895 258
Tillegg elektroniske fellesavtaler		294 972	290 460	294 972	327 684
Andre tillegg	1	124 644	122 388	124 644	130 848
Andre driftsinntekter	2	19 861	23 684	27 000	20 000
Sum driftsinntekter		1 291 993	1 248 632	1 299 242	1 373 790
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-9 165	-8 770	-8 770	-9 165
Styrehonorar		-65 000	-62 200	-62 200	-65 000
Avskrivninger		-3 300	-3 300	-3 300	-3 300
Forretningsførerhonorar		-96 737	-93 394	-96 800	-99 900
Honorar administrative tjenester		-12 569	-5 695	-3 600	-13 000
Eksterne honorar	4	-25 241	-23 760	-11 100	-11 500
Kontingent boligbyggelag		-18 525	-17 100	-16 800	-19 250
Drifts- og serviceavtaler	5	-68 221	-114 548	-104 400	-110 300
Vaktmestertjenester		-128 791	-124 692	-95 000	-124 000
Renholdstjenester		-69 445	-63 221	-66 200	-70 900
Løpende vedlikehold	6	-230 167	-60 750	-90 000	-94 000
Periodisk vedlikehold	7	-169 978	0	-150 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-307 104	-274 119	-294 972	-327 684
Forsikring		-138 375	-132 491	-144 400	-160 600
Energi, felles		-110 323	-119 788	-105 420	-124 700
Andre driftsutgifter	8	-18 027	-11 184	-7 000	-14 000
Sum driftskostnader		-1 470 967	-1 115 013	-1 259 962	-1 397 299
DRIFTSRESULTAT		-178 974	133 620	39 280	-23 509
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 024	36 358	20 000	25 000
Netto finansposter		44 024	36 358	20 000	25 000
Resultat før skattekostnad		-134 950	169 978	59 280	1 491
Ordinært resultat etter skatt		-134 950	169 978	59 280	1 491
ÅRSRESULTAT	9, 13	-134 950	169 978	59 280	1 491
Disponering av totalresultat:		-134 950	169 978	59 280	1 491
Overført til annen egenkapital		0	169 978	0	0
Overført fra annen egenkapital		-134 950	0	0	0

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10	11 825	15 125
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	482 745	312 767
Sum anleggsmidler		494 570	327 892
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	100	0
Forskutterte kostnader MBU	11	227 455	282 402
Periodiserte kostnader	11	232 371	213 765
Mellomregning Klare Finans	11	9 531	4 180
Opptjente renter	11	44 024	36 358
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	830 015	924 242
Sum omløpsmidler		1 343 496	1 460 947
SUM EIENDELER		1 838 066	1 788 839

Sameiet Hanskemakerbakken 4 - 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 073 033	1 207 983
Sum egenkapital		1 073 033	1 207 983
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	169 978	0
Sum avsetninger og forpliktelser		169 978	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		156 191	229 267
Forskudd kunder		9 310	3 972
Forskuttede inntekter MBU		259 901	274 192
Påløpte kostnader		169 653	69 530
Annen kortsiktig gjeld		0	3 895
Sum kortsiktig gjeld		595 055	580 855
Sum gjeld		765 033	580 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 838 066	1 788 839

Sted: _____, dato: _____

Tore Bisgaard
Leder

Torbjørn Simonsen
Styremedlem

Julie Maaø Selboe
Styremedlem

Tore Arntzen
Styremedlem

Harald Holland
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Forretningsførerhonorar	124 644	122 388
Sum andre tillegg	124 644	122 388

Det kreves inn tillegg for forretningsførsel, revisjon og medlemskontingent sammen med felleskostnadene hver måned.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	19 861	23 684
Sum andre inntekter	19 861	23 684

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	9 165	8 770
Sum personalkostnader	9 165	8 770

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	1 487	2 350
Juridisk rådgivning	12 681	10 900
Sum eksterne honorarer	25 241	23 760

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder sak vedrørende gyldigheten av årsmøtevedtak.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	7 911	2 775
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 193
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	37 537	66 353
Avtale om skadedyrbekjempelse	3 125	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	8 085	6 600
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 563	36 628
Sum drifts- og serviceavtaler	68 221	114 548

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	7 852	10 566
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	189 290	11 583
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 251	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	25 898	29 313
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	7 800
Reparasjon og vedlikehold annet	2 876	1 487
Sum vedlikehold	230 167	60 750

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Avsetning fremtidig vedlikehold	169 978	0
Sum periodisk vedlikehold	169 978	0

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 125	1 377
Generalforsamling/årsmøte	11 721	5 344
Bankgebyrer	717	707
Andre gebyrer	2 464	3 757
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	18 027	11 184

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare Finans.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	880 091	708 504
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-134 950	169 978
Tilført avsetninger	169 978	0
Tilbakeført avskrivning	3 300	3 300
Overført øremerkede midler	-182 392	-1 691
Uttak øremerkede midler	12 414	0
Årets endring i disponible midler	-131 650	171 587
Disponible midler i periodens slutt	748 441	880 091
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	312 767	311 076
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	182 392	1 691
Årets benyttede midler av vedlikehold	-12 414	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	482 745	312 767
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-169 978	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-169 978	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 061 208	1 192 858

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 175
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 825
Årets avskrivninger :	3 300
Antatt levetid i år :	10

Ladestasjon el-bil.

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

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	482 745	312 767
Sum øremerkede bankinnskudd	482 745	312 767
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	830 012	924 239
Sum bankinnskudd	830 015	924 242

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 207 983	1 038 005
Annen egenkapital 01.01	1 207 983	1 038 005
Årets resultat	-134 950	169 978
Annen egenkapital 31.12	1 073 033	1 207 983
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 073 033	1 207 983

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	169 978	0
Sum avsetninger	169 978	0

Sameiet vedtok i årsmøte 23.04.2024 å avsette årsresultatet kr 169 978 for 2023 til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader. Det avsatte beløpet er overført til en bundet bankkonto, se note om bankinnskudd.



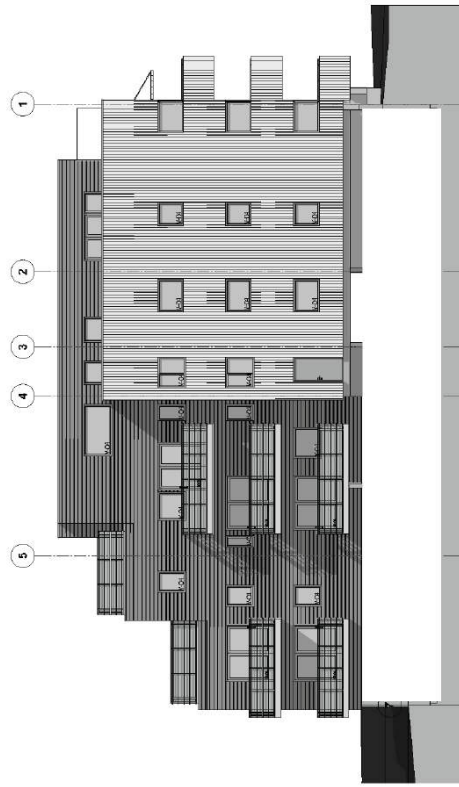
Hus B mot nord

Hus A mot nord



Hus A mot sør

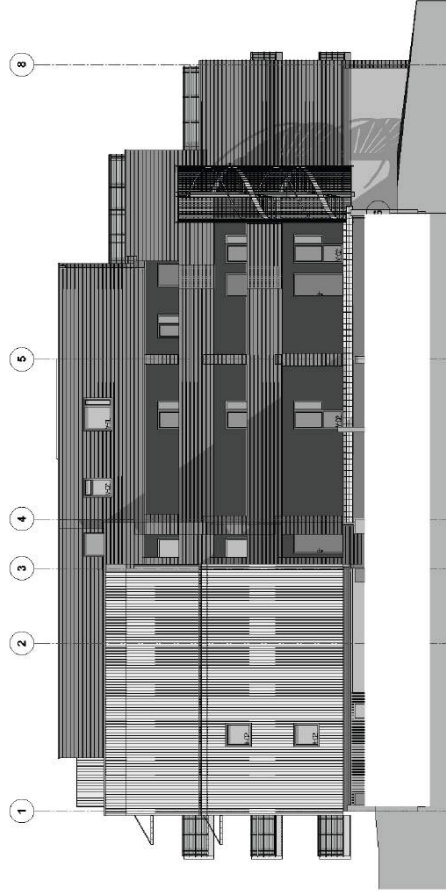
Hus B mot sør



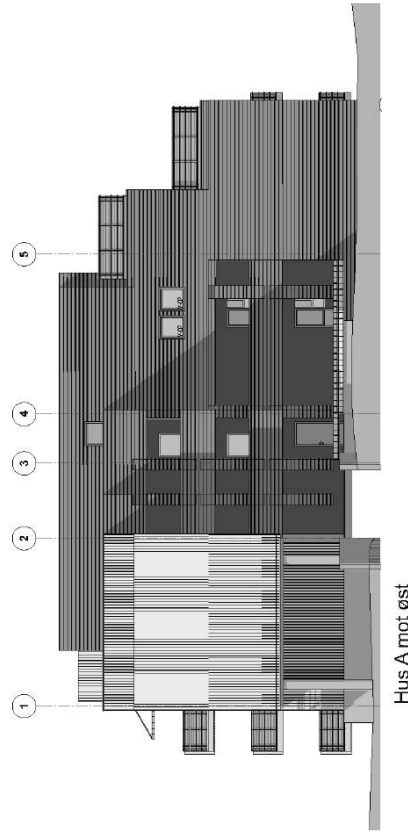
Hus A mot vest



Hus B mot vest



Hus B mot øst



Hus A mot øst



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 446/17

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mari Mathisen Fasting

Vår ref.
15/9189
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Tor K. Wigum

Dato
08.02.2017

Hanskemakerbakken, ferdigattest for 2 boligblokker med totalt 47 leiligheter

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

Søknaden gjelder ferdigattest for hele byggeprosjektet.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.02.2017.

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

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

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

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602011869
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonssnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMALINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
946629243	TOBB BOLIGBYGGELAGET		Postboks 2424 Sluppen, 7005 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	416	297

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	416	297	0	1	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	2	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	3	53 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	4	71 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	5	57 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	6	76 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	7	42 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	8	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	9	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	10	53 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	11	71 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	12	61 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	13	76 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	14	42 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	15	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	16	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	17	53 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	18	71 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	19	107 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 673412 Tinglyst: 25.07.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 2017-16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	416	297	0	20	74 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	21	82 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	22	64 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	23	68 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	24	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	25	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	26	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	27	53 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	28	77 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	29	56 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	30	62 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	31	68 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	32	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	33	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	34	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	35	53 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	36	77 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	37	56 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	38	62 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	39	68 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	40	60 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	41	40 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	42	53 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	43	77 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	44	56 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	45	95 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	46	104 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	416	297	0	47	117 / 2835	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

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

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
Boligbyggelaget TOBB

Adresse
Krambugata 7

Postnr. Poststed
7071 Trondheim

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.
946629243

Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

Elektronisk arkivdel

31 MAI 2016

MOTTATT

31 MAI 2016

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGGESAKSKONTORET

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Sak
16/24671-1

Utskrift

1. Eiendommen

Kommunenr. Kommunens navn
7601 Trondheim

Gnr. Bnr. Festenr. Snr.
416 297

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) Navn
946629243 Boligbyggelaget TOBB

Ideell andel 3)
1/1

0 D B D S / 621280
16/24671-1 H1 Hanskemakerbakken

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	40	B	13	B	76	B	25	B	40	B	37	B	56	B	49			
2	B	40	B	14	B	42	B	26	B	40	B	38	B	62	B	50			
3	B	53	B	15	B	40	B	27	B	53	B	39	B	63	B	51			
4	B	71	B	16	B	40	B	28	B	77	B	40	B	60	B	52			
5	B	57	B	17	B	53	B	29	B	56	B	41	B	40	B	53			
6	B	76	B	18	B	71	B	30	B	62	B	42	B	53	B	54			
7	B	42	B	19	B	107	B	31	B	68	B	43	B	77	B	55			
8	B	40	B	20	B	74	B	32	B	40	B	44	B	56	B	56			
9	B	40	B	21	B	82	B	33	B	40	B	45	B	95	B	57			
10	B	53	B	22	B	64	B	34	B	40	B	46	B	104	B	58			
11	B	71	B	23	B	68	B	35	B	53	B	47	B	117	B	59			
12	B	61	B	24	B	40	B	36	B	77	B	48				60			
Sum tellere:				2835				= nevner:				2835							

4. Supplerende tekst 7)

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

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dato
18/5-2016

Utstederens underskrift
Bent Grindstad

Bent Grindstad
StyremedlemJørn-Wiggo Begquist
Styreleder

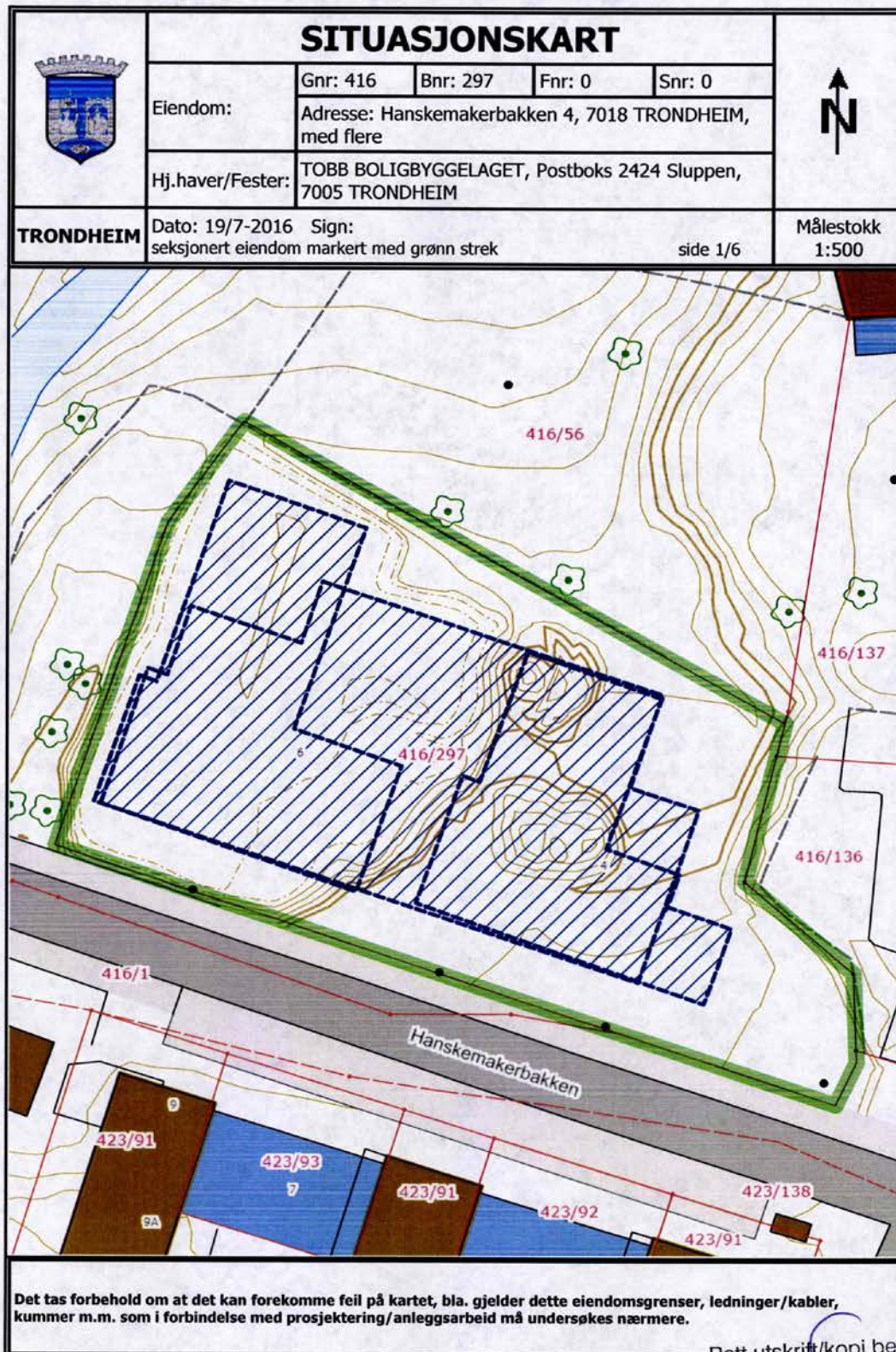
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ 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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, 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 Trondheim 18/5-16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Berit Grindstad Juss Jørn-Wiggo Bergquist Styreleder Berit Grindstad Styremedlem	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres) for TOBB BOLIGBYGGELAGET Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 20/5-16

Utskrift

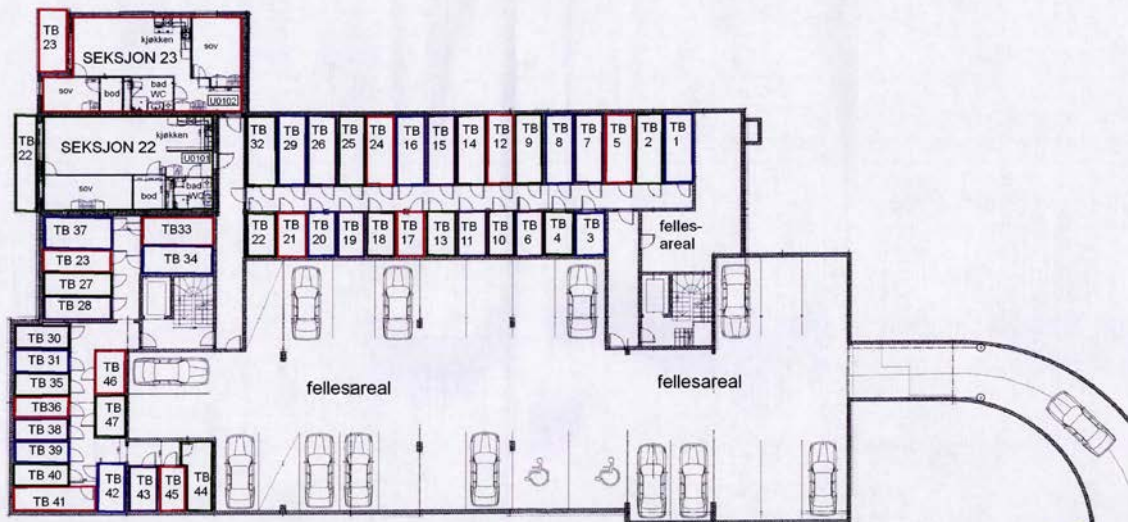
Side 1 av 1



Dette utskrift/kopi er utført av
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 20/7/16

Bygningsnr 300501260

Hanskemakervakken 6



TB = tilleggsareal bygg seksjon

plan 0 (underetasje)

Retts utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og geoinformasjonsskontoret

Eierseksjonering

Gnr: 416 Bnr: 297

i Trondheim kommune

Saksnr.: 201624671

Dato: 19.07.2016

Side 2 / 6



Bygningsnr 300501270

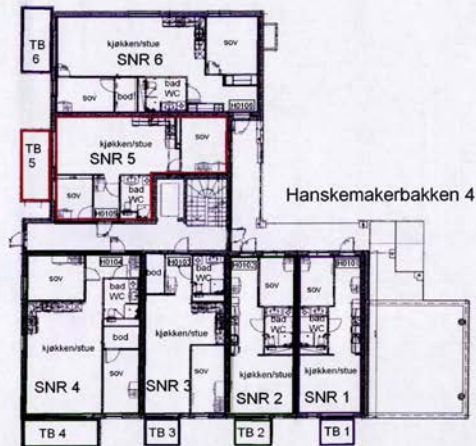


plan 1

SNR = seksjon

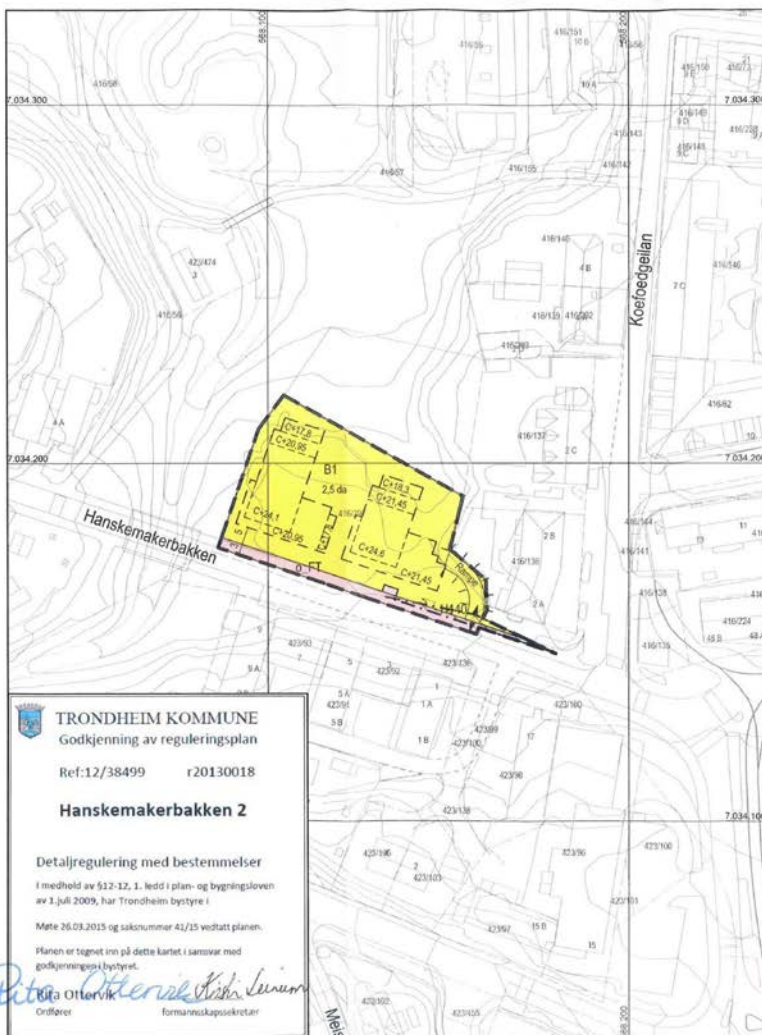
TB = tilleggsareal bygg seksjon

Bygningsnr 300501274



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsetaten
2016-16

Eierseksjonering			
Gnr: 416	Bnr: 297		i Trondheim kommune
Saksnr.: 201624671			
Dato: 19.07.2016	Side 3 / 6		



TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau (2012)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

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

§12-6 HENSYNSONER

- §11-8 a1) SIKRINGSONE
Friskt (140)

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2015
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

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

Målestokk
1:1000 (A3)

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

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kommisjon vedrørende reguleringarbeidet	28.02.2013	HS
Behandlet etter byplanseksjonens delagerte myndighet	20.05.2014	
Offentlig ettersyn	27.05.-12.07.2014	
Behandlet i bygningsskade/planutvalget	03.03.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.03.2015	
Godkjent i bystyret	26.03.2015	

Forslagsstiller:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	Reguleringsplannr:	r20130018
Tiltakshaver:	Trondheim og Omegn Boligbyggerlag (TOBB)	Kommunens saknr:	12/38499
Dato:	15.05.2014		

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/38499 r20130018

Hanskemakerbakken 2

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.03.2015 og saknummer 41/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører formannskapetsekretær

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 297	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Hanskemakerbakken 4 7018 TRONDHEIM				
	Annen info:					





Detaljregulering av Hanskemakerbakken 2 **Vedtatte reguleringsbestemmelser**

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (1110)

Samferdselsanlegg:

Fortau (2012)

Hensynsoner:

Frisiktssone (140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Formål

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

3.2 Bebyggelsens plassering

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

3.3 Bebyggelsens høyde og utnyttingsgrad

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

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

3.4 Bebyggelsens utforming

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

3.5 Parkering

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

3.6 Avfallshåndtering

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

3.7 Leilighetsfordeling

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

3.8 Felles uteoppholdsareal

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

3.9 Sykkelparkering

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

3.10 Støy

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG

4.1 Fortau

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

§ 5 HENSYNSONER

5.1 Frisiktsone

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

§ 6 ANLEGGSPERIODEN

6.1 Bygge- og anleggsperioden

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

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

6.2 Midlertidig fortau mot Hanskemakerbakken

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

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Miljøoppfølgingsprogram

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

7.2 Geoteknisk prosjektering

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

7.3 Miljøgeologisk prosjektering

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

7.4 Gangforbindelse

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

7.5 Flytting av bussholdeplass

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

Vedtatt i Trondheim bystyres møte

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

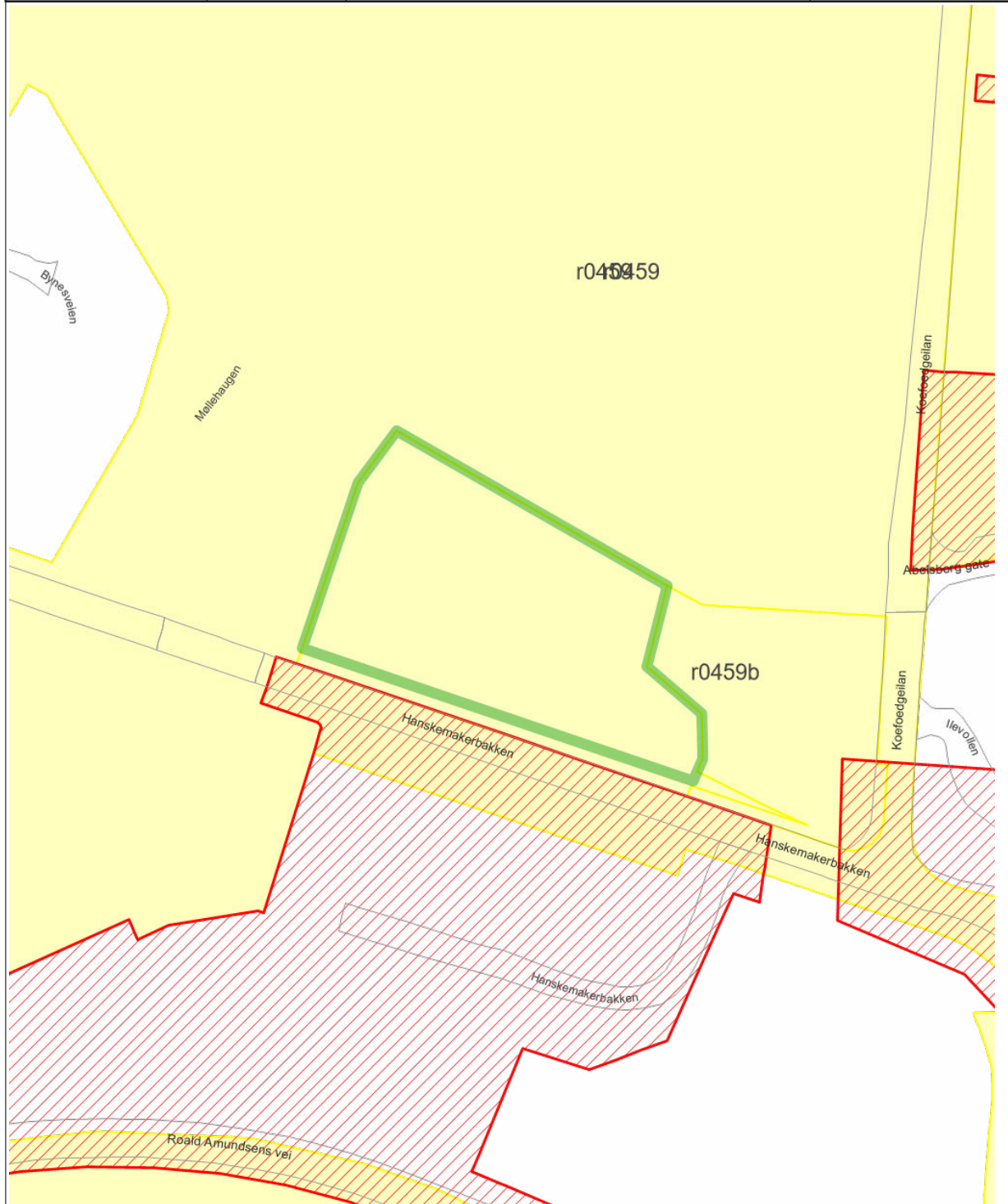
Rita Ottervik

ordfører

Arvid Lennum

sekretær

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 416	Bnr: 297	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Hanskemakerbakken 4 7018 TRONDHEIM				
	Annen info:					





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: Hanskemakerbakken 4
7018 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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