

Velkommen til

Harry Borthens vei 11, 7040 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Harry Borthens vei 11
7040 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 390 000,-	**BRA/BRA-i**	60 / 47 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 391 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	263 892,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 654 982,-	**Byggeår**	1960
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 412,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott 2-roms leilighet beliggende i et rolig og populært område på beste Lade.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med blant annet soverom, stue, kjøkken, bad, entré og praktisk innvendig bod. Store vindusflater kombinert med lyse overflater gir boligen en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en sørvendt og innglasset balkong, og med beliggenhet i 1. etasje har du direkte nedgang til tilbaketrukket plen og store grøntarealer.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Badet ble oppusset i 2019
- Tidsriktig kjøkken fra 2010
- Nye vinduer på soverom og kjøkken 2024
- Nylig renovering der bl.a rør, brannvarsling, ny heis og flere garasjeporter ble bygd
- Overflateoppussing av samtlige rom har blitt utført i nyere tid
- To eksterne boder
- Kort gangavstand ned til badestrender, Ladestien, busstopp og byens beste shopping
- Mulighet for p-plass

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Harry Borthens vei 11, 7040 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2 i Østmarkneset BL, org.nr. 964918457, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 653 892,-
Prisantydning	kr	2 390 000,-
Andel fellesgjeld	kr	263 892,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 654 982,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 664 682,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 412,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter 1.200,-
Avdrag 300,-
TV/bredbånd 409,-
Driftskostnader 2.503,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Renter og avdrag
Lån i Terra boligkredit
Rente 5,45% Flytende rente
Siste avdrag 2054

IN-Ordning
Pr idag ikke IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld) for dette borettslaget.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
TRIO Eiendomsservice AS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på

oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 8 m²
BRA totalt: 60 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering

Ved søknad til styret kan man ved kapasitet få tildelt fast parkeringsplass eller garasje. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser i området.

På gårdsplassen ved inngangen er det kun tillatt med korttidsparkering for beboere og besøkende. Beboere som har garasje eller fast oppstillingplass skal bruke denne.

Borettslagets eiendom
Gnr. 413, Bnr. 25, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 6 061 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1960 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer to boder (kjeller og loft).

Standard
Entré:
Parkett på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Rommet har sikringsskap.

Bod:
Laminat på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt betong på innvendig tak. Badet er innredet med badekar med dusjgarnityr, gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, panelplater på vegger med flis og stålplate mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

Soverom:

Parkett på gulv, panelplater og malt strie vegger og malt betong på innvendig tak.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong i stålkonstruksjon med skyvbare glassfelt hvor gulvet er belagt med laminat. Balkongen har dør med trapp ned til uteområde.

Leiligheten har en bod på ca. 2 m2 i felles kjeller, og en bod på ca. 3 m2 på felles loft.

Beliggenhet
Harry Borthens vei 11 har en flott og sentral beliggenhet på attraktive Lade. Lade har lenge vært en av Trondheims mest populære bydeler. Her bor du sentralt med kort vei til sentrum, samt alt av servicefunksjoner en trenger i hverdagen. Ikke langt fra boligen går Ladestien som strekker seg fra Ladehammerkaia til Grilstadfjæra. Her finner du fantastisk turterreng både sommer og vinter. Ringvebukta kan friste med gode bademuligheter eller kanskje du heller vil nyte sjøutsikten fra Sponhuset med god mat og drikke til. God tilgang til offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger til sentrum eller ut av byen.

Kort vei til byens studiesteder som bl.a. NTNU Gløshaugen, BI Trondheim, Dronning Maud og St. Olavs. Ønsker du en stemningsfull stund i nærheten, er den botaniske hagen til Ringve Museum midt i blinken. Parken byr på til dels eksotisk fauna av planter og blomster fra en rekke land, samt naturstier og små tjern med gode muligheter for minneverdige sanseinntrykk. Fra boligen er det gangavstand til City Lade, Sirkus og Solsiden med utallige shoppingmuligheter. Fysioterapeut og Legesenter ligger også like ved.
Lade kan by på et rikt aktivitets- og kulturtilbud.

Adkomst
Fra Trondheim sentrum østover følger du Innherredsveien. I lyskrysset på Buran, tar du inn til venstre mot Lade. Følg denne veien gjennom Lademoen og videre opp Mellomveien og Jarleveien. På toppen tar du av til venstre ved krysset mellom Lade Kirke og Lade Gård. Ta til venstre inn Sjømannsveien, og følg denne videre inn Leiv Eirikssons vei. Følg denne og ta til høyre inn Throne Holsts allé. Denne går over i Harry Borthens vei. Følg veien til nr. 11 på høyre side.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 10 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med fasadeplater i metall. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 22.05.2002 for fasadeendringer/balkonger.
Det er utstedt ferdigattest datert 28.12.2012 for utbedring og utvidelse av eksisterende rømningsvei.

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse fra 20.05.1960.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
Rød E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Internett / TV er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse og framtidig grønnstruktur, samt grenser til områder avsatt til framtidig grønnstruktur, og nåværende grønnstruktur ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Det foreligger tre gjeldende reguleringer for eiendommen med planid og plannavn r0436 Østmarka med tilliggende boligområde, barnehage, friområde og off. vegsystem(22.5.2003), r0570a Østmarkjordet II. Ladehalvøya (30.6.1959), og r0519a Østmarka, nordvest for sykehuset. (31.5.1957), hvor den er regulert til bl.a. bolig.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 843 307,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 373 228,-.

Andel felles formue
kr 57 093,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er ferdig utprøvd konf. megler

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Ragna Bremvåg

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Dyrehold:
Det skal innhentes skriftlig tillatelse fra styret om en ønsker å holde husdyr. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere, og ikke oppholdes i fellesarealer. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på balkongen, plenen eller gårdsplassen.

Bygningsmassen står på festet grunn (Ringve Museum). Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Utdrag fra Østmarknesset borettslag - Resultatregnskap 2024
Driftsinntekter: 2 210 402
Driftsutgifter: -5 657 766
DRIFTSRESULTAT: -3 447 364
ÅRSRESULTAT: -3 714 983

Utdrag fra Østmarknesset borettslag - Balanse 2024
Sum anleggsmidler: 6 164 514
Sum omløpsmidler: 2 593 540
SUM EIENDELER: 8 758 054
Sum egenkapital og gjeld -8 758 054

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 64 983 (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 2.022,-
Fotograf kr. 3.350,-
Tilstandsrapport kr. 8.950,-
Stylist (veiledning) kr. 1.100,-
Trykk av annonsemateriell kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.000,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.000,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 01-07-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Innvendig - Radon
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr
og innredning

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Firmanavn: Rørlegger Aurheim VVS Stjørdal. Beskrivelse av arbeidet: Rør på bad. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Firmanavn: Elektriker Haugen Installasjon. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk på bad. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad, flislegging og fuging samt opplegg til varmekabler. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Har bilder steg for steg hva som er gjort.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Olimb Rørfornying. Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget ved Olimb Rørfornying reparerte alle rør inn til leiligheten.

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Vi har ikke ildsted, det er murt igjen. Veggene mot pipe er tildekket på to sider. Borettslaget vurderer stålrør i pipe, som gjør at utbedring muligens ikke er nødvendig.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Firmanavn: Elektriker Haugen Installasjon. Beskrivelse av arbeidet: Satte opp nye stikkontakter.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Egenerklæring datert 29.06.2025
- Tilstandsrapport datert 17.07.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Reguleringsplaner m/ bestemmelser
- Midlertidig innflyttingstillatelse
- Protokoll
- Byggegodkjente tegninger 28.01.1959
- Ferdigattest for utbedring av rømningsvei datert 28.12.2012
- Ferdigattest for balkonger 22.05.2002
- Midlertidig innflytningstillatelse fra 20.05.1960.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




























IKEA





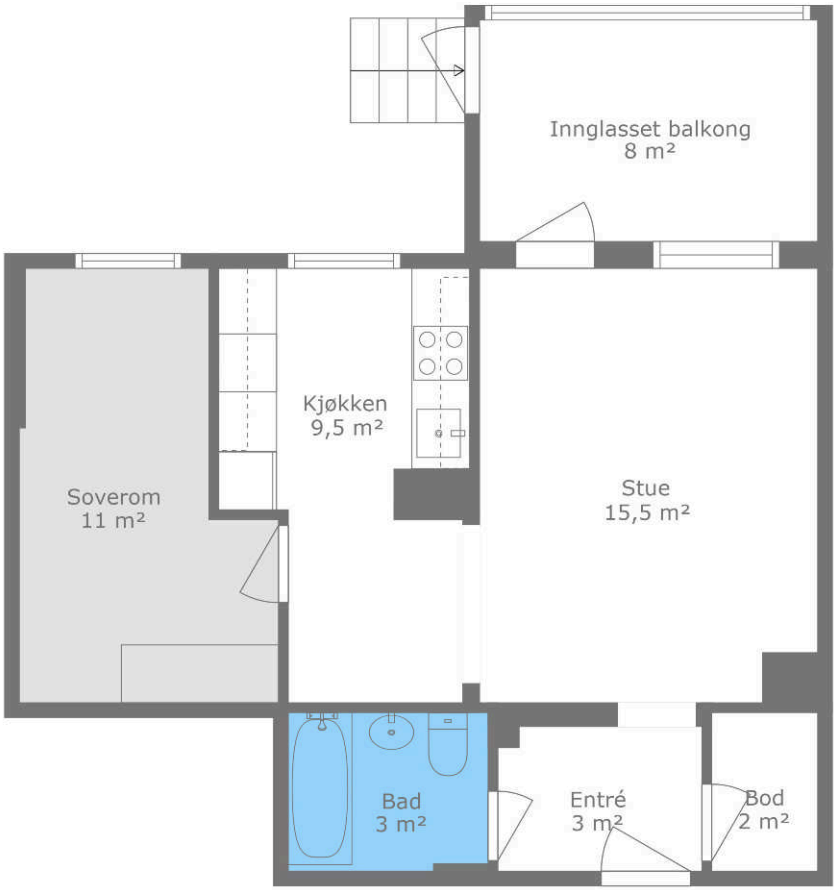








Plantegning



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HARRY BORTHENS VEI 11

Nabolaget Korsvika/Østmarka - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Østmarkneset	Linje 13, 15	4 min / 0.4 km
Lilleby stasjon	Linje R60, R70	5 min / 2.3 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 4 km
Dronningens gate 62	Linje 9	12 min / 4.9 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Lade skole (1-10 kl.)	663 elever, 36 klasser	14 min / 1.2 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	216 elever, 17 klasser	23 min / 2 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	10 min / 4.2 km
Bybroen videregående skole	210 elever	11 min / 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sjømannsveien 14	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

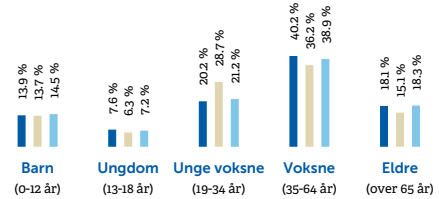
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Korsvika/Østmarka	1 449	768
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Østmarkneset barnehage (1-2 år)	27 barn	4 min / 0.3 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år)	99 barn	13 min / 0.8 km
Stabburet barnehage (2-5 år)	79 barn	11 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ladetorget	Post i butikk, PostNord	11 min / 1 km
Bunnpris Lade	PostNord	17 min / 1.5 km

FINN 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. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

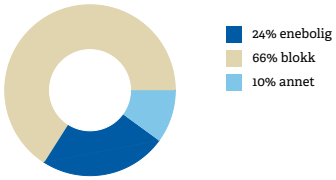
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 86/100

SPORT

Djupvika friomr. - sandvolleybane	Ballspill	7 min / 0.6 km
Korsvika balløkke (Wembley)	Ballspill	12 min / 0.9 km
Impulse Treningssenter Lade		14 min
Flex Gym		19 min

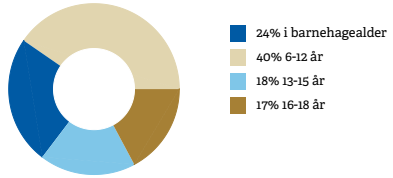
BOLIGMASSE



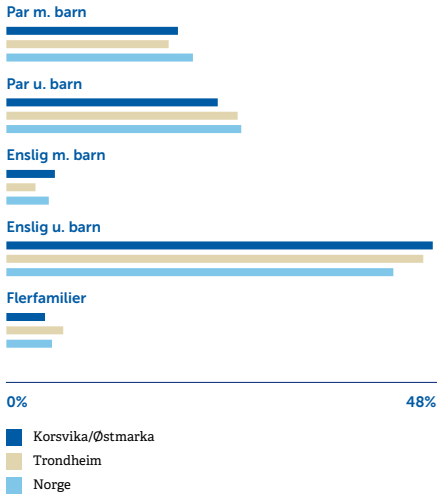
VARER/TJENESTER

LadeTorget	11 min
Boots apotek LadeTorget	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



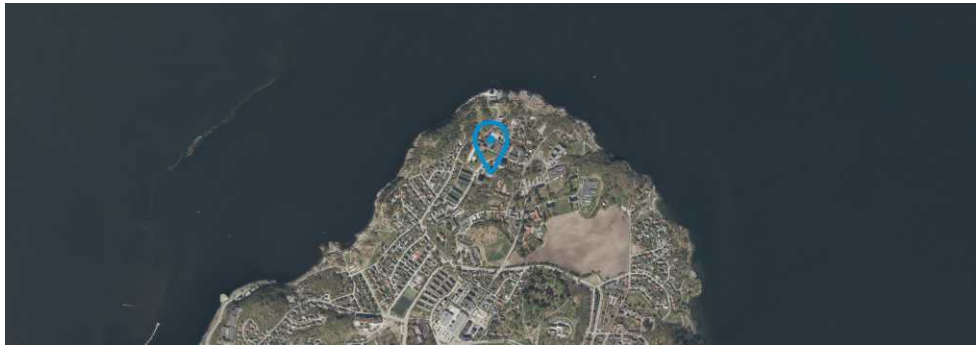
FAMILIESAMMENSETNING

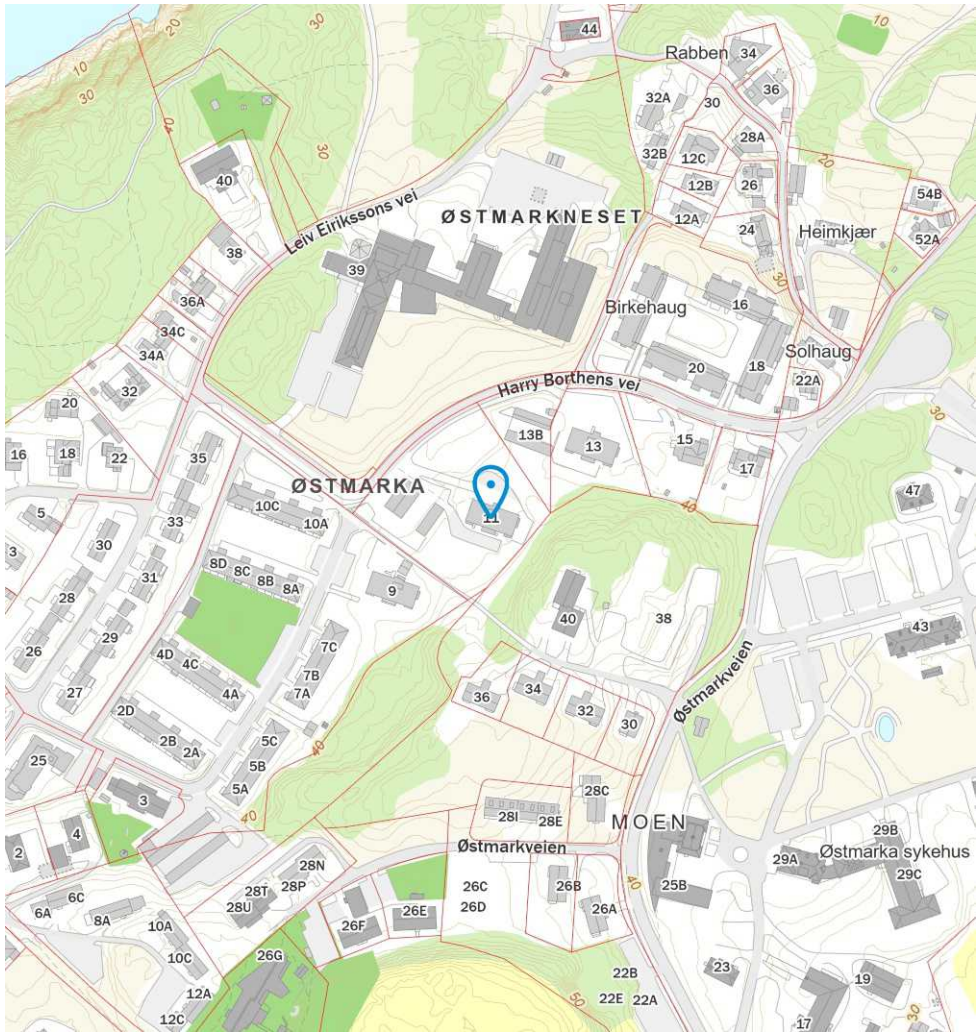


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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





FINN 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Harry Borthens vei 11 , 7040 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 413, bnr. 25
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 47 m²



OBRON

Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 12.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1412 **Referansenummer:** ZZ5576

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik **Vår ref:**

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 10 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med fasadeplater i metall. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

La på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt betong på innvendig tak. Badet er innredet med badekar med dusjgarnityr, gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, panelplater på vegger med flis og stålplate mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

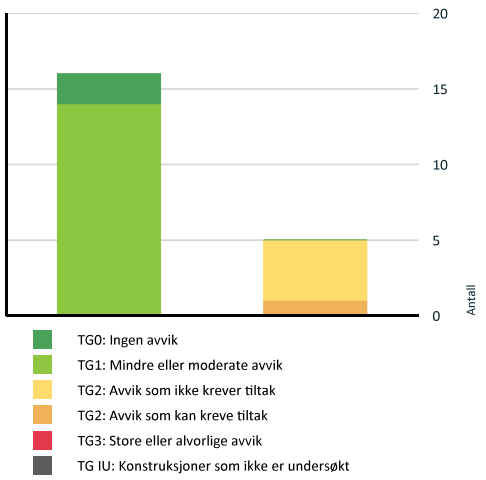
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

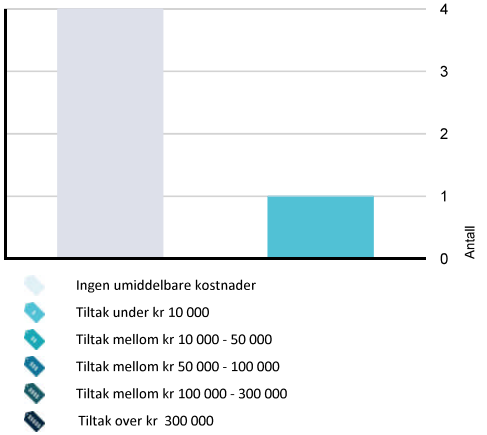
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Vindu på soverom og kjøkken er fra 2024 og vindu på stue er fra 1985. Balkongdør er i malt tre med 3-lags glass fra 1985 og utgangsdør fra balkong har 2-lags glass fra 2010. Når det gjelder utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i finert utførelse.

TG 1 Innglasset balkong

Innglasset balkong i stålkonstruksjon med skyvbare glassfelt hvor gulvet er belagt med laminat. Balkongen har dør med trapp ned til uteområde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet ble oppgradert/renovert i regi av eier/selger i 2019. Tekniske installasjoner, så som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Selger opplyser at alle arbeider (rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk). Flis, sluk og membran/tettesjikt er utført i regi av selger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt betong på innvendig tak.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Avviket krever ingen tiltak så lenge flisene ikke løsner, og tettesjiktet forblir intakt. Vær likevel obs på at flis med bom har lettere for å sprekke ved støt/trykk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Tettesjikt er smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med badekar med dusjgarnityr, gulvmontert toalett og servant med 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, panelplater på vegger med flis og stålplate mellom benkeplate og overskap og malt slett innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Harry Borthens vei 11 , 7040 TRONDHEIM
Gnr 413 - Bnr 25
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at deler av vannrørene er over 25 år.

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

Det ble nok utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det er opplyst at borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i 2025.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra bad og kjøkken er kommentert under egne poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i kjøkkenskrog. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.

Alder er ukjent, men tanken virker å være skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Tiltak som er utført er beskrevet i selgers egenerklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring i forbindelse med ombygging av kjøkken er fremvist. Resterende er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG2: Siden det ikke er lagt fram dokumentasjon eller samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, anbefales det alltid en grundigere kontroll og vurdering av elektriske installasjoner som mangler slik dokumentasjon. Vi kan ikke si noe om det eventuelt vil være behov for tiltak utover å skaffe eller utarbeide dokumentasjonen, eller hva eventuelle utbedringskostnader vil være

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt med det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Først bør det undersøkes om tidligere eiere eller kjente firmaer som har utført arbeidet, kan fremvise dokumentasjon. I tillegg kan det være at slik dokumentasjon finnes i FDV-dokumentasjonen (forvaltning, drift og vedlikehold) til sameiet eller borettslaget. Dette gjelder særlig i leilighetsbygg, hvor det kan være utstedt felles dokumentasjon for hele bygget.

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon. Om det er behov for tiltak utover kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon og eventuelle utbedringskostnader kan ikke vi si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygget har felles brannalarm-/varslingsanlegg som driftes av borettslaget/sameiet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Harry Borthens vei 11 , 7040 TRONDHEIM
Gnr 413 - Bnr 25
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

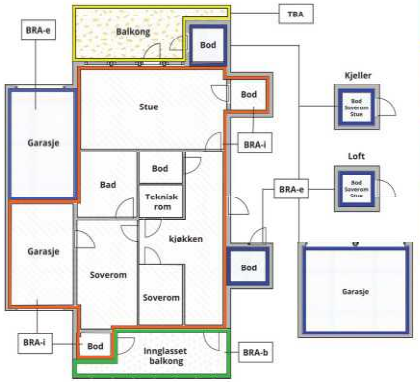
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	47		8	55	
Fellesareal		5		5	
SUM	**47**	**5**	**8**		
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, Bod, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom		Innglasset balkong
Fellesareal		Bod i kjeller, Bod på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m2 i felles kjeller og en bod på ca. 3 m2 på loft.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	15

Harry Borthens vei 11 , 7040 TRONDHEIM
Gnr 413 - Bnr 25
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.7.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Ragna Bremvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	413	25		0	6061.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Harry Borthens vei 11

Hjemmelshaver

Ringve Museum Musikkhistoriske Sam-, Østmarknesset Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/ØSTMARKNESSET BORETTSLAG	964918457			Bremvåg Ragna Gunnarsdatter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Kommentar**
1 990 000	2018	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	01.07.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	01.07.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	142	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ragna Bremvåg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Harry Borthens vei 11
7040 TRONDHEIM

5001-413/25/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Rørlegger Aurheim VVS Stjørdal
   Beskrivelse av arbeidet: Rør på bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Elektriker Haugen Installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk på bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Flislegging og fuging. Samt opplegg til varmekabler.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

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

Har bilder steg for steg hva som er gjort.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Olimb Rørfornying

   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget ved Olimb rørfornying reparerte alle rør inn til leiligheten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi har ikke ildsted. Det er murt igjen. Men veggene mot pipe er tildekket på to sider. Borettslaget vurderer stålrør i pipe, som gjør at utbedring muligens ikke er nødvendig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Elektriker Haugen Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Satte opp nye stikkkontakter.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

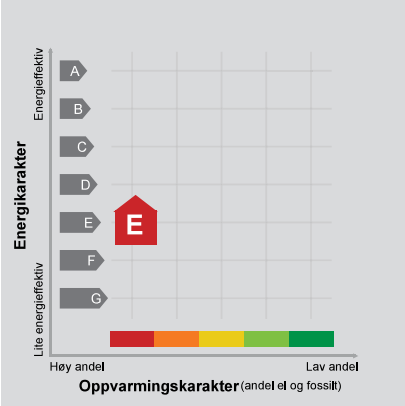
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Borthens vei 11
Postnummer	7040
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	413
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182065471
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-142705
Dato	02.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

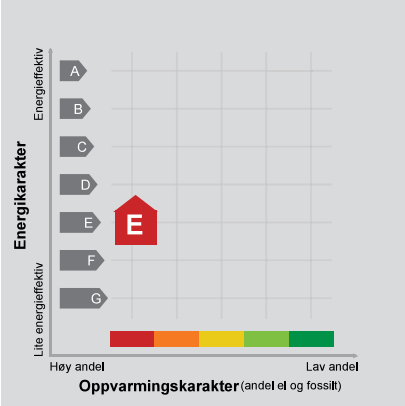
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Borthens vei 11
Postnummer	7040
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	413
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182065471
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-142705
Dato	02.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Vedtekter
for
Østmarknesset Borettslag

Vedtatt på Generalforsamling i 1960 med endringer sist vedtatt 30.04.2013

§1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Østmarknesset borettslag, med forettningskontor i Trondheim er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierene bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boliger i slike bygg til andelseierene.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når disse skal brukes til felles formål for andelseierene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammen heng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseierenes bointeresser.

§ 2. Andeler – Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierene har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§3. Adelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer en andel, med de unntak og presiseringer som lov om borettslag kap. 4 gir.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år har utgjort en hustand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap eller på annen måte en ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene.
Medlemmene skal deponere borettsbevis og andelsbevis hos selskapets forettningsfører som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.
Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andel til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til noe annet.

Knytter det seg borettsinskudd til andelen kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at ervereren samtidig overdrar borettsinskuddet.

Andelseiere som selger sin leilighet betaler selv for kostnadene for overføring av andelen og borettsinskuddet til forettningsfører som vil utføre oppdraget for laget.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervelsen skal være gyldig ovenfor laget.

Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §3 eller lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke ellers nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller arvinger i rett opp eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles hustand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta varig bruk som bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Har ikke styret innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd , er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen 1 år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier skal den gamle, eller den nye eieren gi melding herom til laget selv om godkjenning ikke er nødvendig.

Overdragelser av andeler som er i strid med §3 §4 eller lov om borettsslag kan bli pålagt solgt ved tvang i henhold til lov om borettslags kap. 4

§6. Forkjøpsrett.
Dersom en andel overdras, har andelseier i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten følger det som er beskrevet i gjeldene lov om borettslag. Retten kan ikke gjøres gjeldene ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektene § 5 tredje ledd.
Styret bestemmer på grunnlag av ansiniteten hvilken andelseier som skal få overdra andelen. Ansienniteten regnes fra innflyttingsdato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier det.
Andelseier som vil overdra ny andel må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andelen etter regelen i første og andre ledd. Dersom ingen ønsker å overdra en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd skal andelen omsettes av styret.
Løsningsummen skal betales innen 14 dager etter at andelen er endelig omsatt.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder 4 andre medlemmer med 2 varamenn.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er 2 år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekkning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamenn kan gjenvelges.

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer og varamenn. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Styret kan ansette forettningsfører. Han kan ikke være medlem av styret.

§8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mist 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket

Styret kan ikke uten at generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eler rive hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for laget på mer enn 20 % av ventet årlig overskudd.

§9. Firmategning.
Selskapet forpliktes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§10 Generalforsamling.
Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes vært år innen utgangen av juni måned
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.
Saker som en andelseier ønsker behandlet skal på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det seinest 5 fem dager før general-forsamlingen.
Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11. Saker som skal behandles på generalforsamling.
På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg, jfr. Vedtektenes §7.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12 Bygningene, vedlikehold, endringer, ansvar

§12.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører leiligheten, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.

Dersom andelseier ønsker å utføre endringer i det elektriske anlegg som medfører at kapasiteten på husets strømforsyning eller andre felles installasjoner må økes skal andelseier ha styrets godkjenning før tiltaket i verksettes.

Det skal ikke gjøres endringer på borettslagets felles hovedvannledninger eller strømnett. uten at styret på forhånd har godkjent dette. Dersom det ved et godkjent tiltak allikevel skulle oppstå skader på felles ledningsnett for vann eller strøm kan andelseier som står for tiltaket bli pålagt dekke å eventuelle kostnader, dersom styret finner at dette ikke omfatter det som normalt er borettslagets ansvar.

Andelseiere som har eller vil installere ildsted har selv ansvar for at dette er gjort forskiftsmessig, likså skal pipeløpet være godkjent. Selv om det ikke er installert ildsted anses pipeløpet i bruk dersom der er andre over eller under som har ildsted

Andelseieren skal holde leiligheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av en andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseier. Likeså dersom byggeforskrifter endres, plikter andelseiere å påse at disse til blir oppfylt.

§12.2.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. For elektrisk anlegg, stopper borettslagets vedlikeholdsplikt seg ved første hovedsikring i den enkelte leilighet. For vann og avløp stopper borettslagets vedlikeholdsplikt ved første gren av vann og avløpsrør fra fellesledninger der disse går inn i en leilighet.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og boder, skal borettslaget holde ved like, likeså bytte defekte vinduer .Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen og bodene.

Andelseieren skal gi adgang til boligen, med tilhørende boder, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
Borettslaget kan utføre bygningsmessige endringer i enkelt leiligheter, dersom dette er nødvendig for vedlikehold og reparasjoner av felles ledningsnett, for vann, strøm, tv, telefon, eller andre forhold.

§13. Møteledelse og avstemming
Generalforsamlingen ledes av leder i styret.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene jfr. §§8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt eller gjelder det valg avgjøres saken da ved loddtrekking.

§14. Framleie
Leilighet kan framleies i henhold til lov om borettslag kap. 5
Ved framleie er andelseier ansvarlig for skalder voldt av leier, i leiligheten eller på borettslagets eiendom uten for leiligheten, jfr lov om borettslag kap. 5 §5-8 og §5-9.
Ved framleie skal styret til en hver tid vite hvem som bor i leiligheten.

Brudd på reglene om framleie skal borettslaget håndheve etter lov om borettslag kap. 5

§15. Revisor
Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§16. Endringer i vedtektene
Endringer i lagets vedtekter kan kun besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

§17. Garasjeleie og parkering
Enhver leier av garasje plikter å rette seg etter ordensregler for garasjene. Garasjene skal brukes til parkering av bil, disposisjonsretten til garasje skal gå tilbake til borettslaget når andelseieren ikke eller dennes husstand ikke lenger er i besittelse av bil. Med husstand regnes de som bor i familiens leilighet. Ved misbruk kan styret på vegne av borettslaget fatte vedtak om å frata andelseieren retten til garasjen.

Det er kun tillatt med korttidsparkering på gårdsplassen for beboere. Overskridelse kan medføre borttauing.

§18. Forholdet til lov om borettslag
For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6. Juni 2003, med endringer fra 01.01.2007, og slik som denne er oppdatert til dato.

RESULTATREGNSKAP

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		1 930 202	1 722 568	1 930 202
GARASJELEIE		66 660	39 718	66 000
TV/BREDBÅND		209 120	273 120	209 120
INNTEKTER VASKERIAUTOMAT		4 420	7 360	10 000
DIVERSE INNTEKT			66 935	
SUM INNTEKTER		**2 210 402**	**2 109 701**	**2 215 322**
UTGIFTER				
REVISJONSHONORAR		-13 281	-11 250	-11 500
STRØM		-35 282	-29 452	-75 000
LØNN VAKTMESTER			-23 335	
STYREHONORAR		-44 500	-45 000	-45 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-6 275	-10 255	-6 000
REGNSKAPSHONORAR		-58 150	-55 925	-58 500
FORSIKRING		-110 358	-108 346	-105 000
EIENDOMSAVGIFTER		-410 962	-393 281	-400 000
FESTEAVGIFT		-74 350	-74 350	-75 000
VEDLIKEHOLD	5	-4 525 481	-679 599	-1 330 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	6	-379 127	-379 432	-421 000
SUM UTGIFTER		**-5 657 766**	**-1 810 225**	**-2 527 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 447 364**	**299 477**	**-311 678**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNTEKTER		7 926	4 613	500
RENTEUTGIFTER		-275 545	-142 355	-164 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-267 619**	**-137 742**	**-163 500**
RESULTAT		**-3 714 983**	**161 734**	**-475 178**
AVDRAG LÅN		-95 462	-126 921	-102 000
INNFRIDD LÅN		-3 120 481		
NYTT LÅN		7 646 000		1 000 000
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**715 074**	**34 813**	**422 822**

BALANSE

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM		6 164 514	6 164 514
SUM ANLEGGSMIDLER	**3**	**6 164 514**	**6 164 514**
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		10 255	14 547
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		50 644	119 171
FORSKUDDSBETALT TV/BREDBÅND		50 355	71 747
DRIFTSKONTO / KASSE	**1**	2 482 286	562 540
SUM OMLØPSMIDLER	**7**	**2 593 540**	**768 004**
EIENDELER		**8 758 054**	**6 932 518**
EGENKAPITAL OG GJELD			
UDEKKET TAP	**4**	605 056	-3 109 926
SUM EGENKAPITAL		605 056	-3 109 926
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN MELHUSBANKEN	**2**	-7 603 958	
LÅN MELHUSBANKEN	**2**		-3 173 901
ANDELSKAPITAL		-4 500	-4 500
BORETTSINNSKUDD		-334 700	-334 700
TILLEGGSINNSKUDD		-108 851	-108 851
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-8 052 009**	**-3 621 952**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-1 202 523	-98 487
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTN.		-54 969	-49 284
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT			-619
PÅLØPTE RENTER		-2 264	-905
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT FOR STYREHONORAR		-6 345	-6 345
AVSETNING STYREHONORAR		-45 000	-45 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**7**	**-1 311 101**	**-200 640**
EGENKAPITAL OG GJELD		**-8 758 054**	**-6 932 518**

19. MAI 2025 PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

Mandag 19. mai 2025
Kl. 1800 - 2000
Sted: Møterom Birkehaug boliger, Harry Borthens vei 20
Det serveres kaffe og kaker

Møterett, talerett og stemmerett
Alle som bor i borettslaget har rett til å delta og uttale seg på generalforsamlinger.
Det er ikke mulig å fremme andre saker eller forslag under møtet, men man har anledning til å eksempelvis fremme forslag til modifikasjoner i forslagene som står i innkallingen. Andelseiere har stemmerett. Det kan bare avgis én stemme pr. andel, også om man er to som eier sammen.

Fullmakt
Beboere som ikke kan eller ønsker personlig å delta, oppfordres til å levere fullmakt. Fullmakten må være skriftlig og inneholde dato, hvilken person som har utstedt fullmakt, og til hvilken person fullmakten er utstedt til. Ingen kan være fullmektig for enn èn andelseier. Fullmakten må leveres til styret før møtestart.

Dagsorden
I Konstituering og godkjenning av innkalling og dagsorden
Møteinnkallingen godkjennes.
A. Valg av møteleder, protokollfører samt to vitner til å undertegne protokollen
Som møteleder er Trude Fostad valgt og godkjent.
Som protokollfører er Simon Tsuurta Pedersen foreslått og godkjent.
Som vitne er Judy Yuen Wah Luong og Trude Myrvold Johnsen valgt og godkjent.

B. Orientering om antall oppmøtte stemmeberettigede og fullmakter
15 oppmøtte andeler og 2 fullmakter

II Saker til behandling
III Valg
IV Opplesning og godkjenning av protokoll

Saker til behandling

1. Styrets årsberetning, drift og vedlikehold
2. Resultatregnskap 2024, vedlagt.
Revisjonsberetning blir lest opp.
3. Budsjett 2025, vedlagt
4. Parkering og bilhold
5. Styrehonorar
6. Valg

1. ÅRSBERETNING
1.1 Styrets arbeid
Styret har bestått av:
Styreleder Trude Sølvi Fostad
Styremedlemmer: Endre Arntsberg-Aanes, Kåre Olav Hellesø, Simon Tsuruta Pedersen, Tormod Skamo
Varamedlemmer: Rune Myrhaug og Berit Synnøve Brustad
Møter og samarbeid:
Det har vært anholdt 14 styremøter, 2 ekstra generalforsamling og 2 beboermøter.
Styret/deler av styret, har hatt samarbeids- og avklaringsmøter etter type sak og ved behov gjennom hele perioden. Styret har hatt mange daglige henvendelser med beboerne under hele vedlikeholdsperioden. Vi har hatt jevnlige og tette samarbeidsmøter med våre vedlikeholdsfirmaer med daglig oppfølgingskontakt. Vi har gjennomført ferdigbefaringer, og servert kaffe og kringle.

Leilighetssalg og garasjen
Det er solgt 4 leiligheter i perioden. Verdien på boligene ser ut til å følge markedet. Salgstiden har vært på noen uker. Alle garasjer har vært utleid. To nye andelseiere ønsker garasje og vil få dette.
Administrasjon kommunikasjon og rutiner
Vi har utarbeidet nye administrative rutiner for dokumentasjon, lagring, informasjon og kommunikasjon i borettslaget. Vi har hatt jevnlig samarbeid med forretningsfører. Vi har tydeliggjort bestemmelser i lov og vedtekter, og nedskrevet praktisering av vedtektene for å sikre likebehandling og forutsigbarhet i borettslaget.
Styret vil vurdere å ta i bruk Styreportalen. Dette forenkler driften og kommunikasjonen i borettslaget. Kontakten i borettslaget vil da i hovedsak gå gjennom portalen, som alle får tilgang til, og ved skriftlig kontakt.
Vi har fått juridisk rådgivning fra Juridisk avdeling hos Huseiernes Landsforbund, hvor vi er medlem, vedrørende forståelse og praktisering av borettslagsloven; bl.a. ansvar og plikter for styrets og for andelseiere, grenseoppdraginger mellom styret og generalforsamling, og lovregulering rundt kommunikasjon i borettslaget.

1.2 Vedlikehold
Gjennomført vedlikehold er basert på tidligere vedtak fra generalforsamling og styremøter, på Tilstandsrapport fra 2022 og ved faglige råd og påbud fra fagpersoner og instanser. Styret utarbeidet en 10 års Vedlikeholdsplan i 2024. Alle de fire større vedlikeholdsoppgavene er nå ferdigstilte: ny heis, 89 nye vinduer, rørfornyelse og oppgradert brannsikring i helt borettslaget. Ti garasjeporter er skiftet. Det er nye vinduer i vaske- og tørkerom samt ny utgangsdør fra kjeller. 4 pipehatter er byttet.
Utover dette er alle serviceavtalene gjennomgått/reforhandlet. Sivertsen AS som har uteområdet, har gått ned i kostnad grunnet noe redusert arbeid etter vår overgang til eng i skråningen. Nytt er at Firesafe som har montert utvidet brannalarmanlegg overtar servicen på anlegget. Firesafe har etter vårt ønske gitt økonomisk kompensasjon for forsinkelser og de følgende dette har hatt i borettslaget.
Daglig vedlikehold utenom renhold og måking/grøntareal, er i hovedsak ivaretatt av styrets medlemmer. Dette er valgt for å spare på kostnadene. Av økonomiske årsaker har styret også valgt selv å lede vedlikeholdsprosjektene.

Kommentarer fra beboere:
Det kunne være lurt med et evalueringsskjema (fra Olimb) på hvordan rørfornyingen har gått for den enkelte beboer.
Styret tar dette videre (med Olimb).

Videre vedlikehold:
Vi har planlagt skifte av resterende 7 garasjeportene i år.
El-billading og bilhold i borettslaget tas som eget punkt i møtet.
Mindre oppgaver er nytt lys foran heisen, dette er pålagt.
Det er planlagt maling av fellesgangene. Fargegruppen har valgt ut farger. Arbeidet gjøres delvis på dugnad i år og starter i sommer/høst.
Utover dette har vi mindre oppgaver som vi prøver å utføre selv; reparasjoner på garasjen, mindre malingsoppgaver.
Fra Trondheim Brann og Redningstjeneste (TBRT) er vi pålagt å utbedre de to ytterste pipeløpene. Styret har innhentet anbud og inngått avtale med Kammen og Sneve. De har søkt kommunen på våre vegne og gjennomfører pipefornying høsten 2026.
På vedlikeholdsplanen for de neste 2- 5 årene er skifte av nøkkelsystem, og med mulighet for senere utvidet ordning. El-inntak og anlegg er faglig vurdert som nødvendig å bytte innen ca. 4 år.
Tak og drenering må vurderes med tanke på vedlikehold innen de neste 5-10 årene.
Vedtak: Årsmeldingen fra styret godkjennes.

2. RESULTATREGNSKAP FOR 2024
Gjennomgang ved forretningsfører Svein Lilleberg
Vedtak: Resultatregnskap for regnskapsåret 2024 godkjennes.

3. BUDSJETT FOR 2025
Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2025.
Vedtak: Budsjett for 2025 godkjennes av generalforsamlingen.

4. PARKERING OG BILHOLD
Borettslaget har en parkeringsplass for hver andel, hvorav 20 i garasje. De 20 garasjene er fulle.
Styret har valgt å organisere parkeringen ute med Parkeringsbevis til alle som trenger det med ett bevis pr. andel. Det er gjort for å sikre beboerne parkeringsplass, særlig under vedlikeholdsperioden hvor det var begrensede plasser, men også grunnet ulovlig parkering på området. Ikke alle i borettslaget har bil nå. Gjester og servicebiler er velkommen til å parkere der det er ledige plasser. Dette ser ut til å fungere greit så lenge reglene følges, noe de fleste gjør.
Flere i borettslaget bruker leiebiler eller Bilkollektivordning. Det legges til rette for økt og utvidet bruk av kollektivordninger i byen.
Styret ønsker å få innspill og ønsker vedrørende videre bilhold og parkering i borettslaget. Vi ønsker også å få oversikt over hvor mange som ser for seg et behov for el-billading de kommende 5-10 årene.
Er det ønsker om å søke å få en leiebil/kolletivbilordning på parkeringsområdet vårt?
Vedtak:
Parkering forbudt-skilt på vegg mot HB9 flyttes til en mer synlig plassering ved innkjøring til parkeringsplassene.
El-billading utredes av styret, som innhenter konkrete tilbud.

Kommentar fra beboere: El-billading foreslås plassert der dagens søppelkontainere står (kontainere flyttes til der de var plassert under rørfornyingen). Rosebedet kan også brukes til el-billading eller gjesteparkering.

5. STYREHONORAR
Borettslaget honorar til styret ligger sammenlignet med OBOS og TOBB vesentlig under gjennomsnittet av styrehonorar for lag på vår størrelse (antall andelseiere).
OBOS, TOBB og Huseiernes Landsforbund vurderer at det skal være arbeidsmengde og tidsbruk som bør være veiledende for styrehonoraret.
Borettslag med tilknytning til Boligselskap som TOBB og OBOS, får vesentlig mer bistand til drift enn vi har. Vårt borettslag er i sitt andre år i en 10 års periode med omfattende reparasjoner og vedlikehold. Begge de to årene, og særlig det siste året har vært svært tidskrevende og med et vesentlig merarbeid. Nåværende styret har hatt mulighet og valgt å utføre prosjektorganisering selv. De følgende årene vil være roligere, men med jevnlige vedlikeholdsoppgaver.
Hos TOBB/OBOS: Tall fra 2022, ca kr. 1.900 pr. år pr. andelseier: årlig kostnad for 40 andeler: kr. 76.000 Trio Eiendomsservice, lignende borettslag: kr. 3.240 årlig kostnad kr. 129.600 Vårt borettslag: kr. 1.125 årlig kostnad kr. 45.000
Forslag til vedtak:
Det foreslås å øke styrehonoraret fra 45 000 kroner til 76 000 kroner årlig.
Avstemming: 14 for, 1 mot, 2 blanke
Vedtak: Styrehonoraret økes til 76 000 kroner årlig.

6. VALG
Ett styremedlem er på valg i år. Ett varamedlem har ønsket å tre av.
Valgkomiteens innstilling til ett nytt styremedlem og et varamedlem.

Forslag til styremedlemmer som er på valg
Berit Brustad, varamedlem (gjenvalg)
Kåre Hellesø, styremedlem (gjenvalg)
Truls Bjørgen, varamedlem (ny)

Vedtak: I henhold til valgkomiteens innstilling gjenvelges Kåre Hellesø som styremedlem for 2 år, og Berit Brustad gjenvelges til varamedlem og Truls Bjørgen innstilles til nytt varamedlem i styret i Østmarknesset Borettslag, begge for 1 år.

Styret for 2025 består med dette av:
Trude Fostad, styreleder
Kåre Hellesø, styremedlem
Simon Tsuruta Pedersen, styremedlem
Tormod Skamo, styremedlem
Endre Arntsberg-Aanes, styremedlem
Berit Brustad, varamedlem
Truls Bjørgen, varamedlem

Sittende valgkomité fortsetter til generalforsamlingen i 2026.

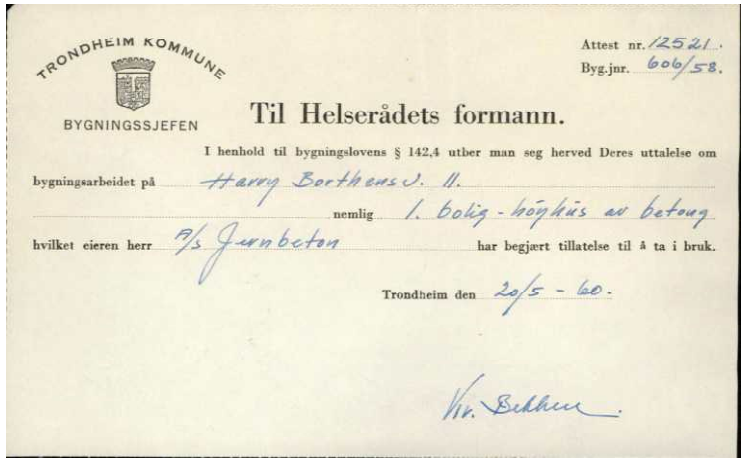
7. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL FOR GENERALFORSAMLING 19.0.2025

Vedtak: Protokoll godkjennes av generalforsamlingen.

SIGNERING AV PROTOKOLL
Trondheim dato:

—---------- —----------

underskrift *underskrift*



TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 12521.
Byg.jnr. 606/58.

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på Harry Berthens v. 11.

nemlig 1. bolig - høghus av betong

hvilket eieren herr A/s Jernbeton har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 20/5 - 60.

Vr. Bekken

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5771/12

BLIX ARKITEKTKONTOR AS
Nygata 24

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	12/46965 oppgis ved alle henvendelser	Geir Blix	28.12.2012

Harry Borthens vei 11, ferdigattest for utbedring og utvidelse av eksisterende rømningsvei

Byggested: **Harry Borthens vei 11** Gnr./Bnr.: **413/25/0/0**
Bygningsnummer: **182065471**
Ansvarlig søker: **BLIX ARKITEKTKONTOR AS**
Tiltakshaver: **Østmarknesset BL**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.12.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 4549.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

PROFIL-FASADE AS
Vestre Rosten 88B
N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	00/01487 oppgis ved alle henv.		22.05.2002

HARRY BORTHENS VEI 11, FERDIATTEST- BALKONGER

Byggested: **HARRY BORTHENS VEI 11** Gnr.:**413** Bnr.: **25**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **PROFIL-FASADE AS**
Tiltakshaver: **Østmarknesst Borettslag**
Tiltakets art: **§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak**
Bygningstype: **Boligblokk på 5 etasjer eller mer**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 13.05.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 442/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg: Østmarknesset Borettslag, Harry Borthens vei 11, 7040 Trondheim.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

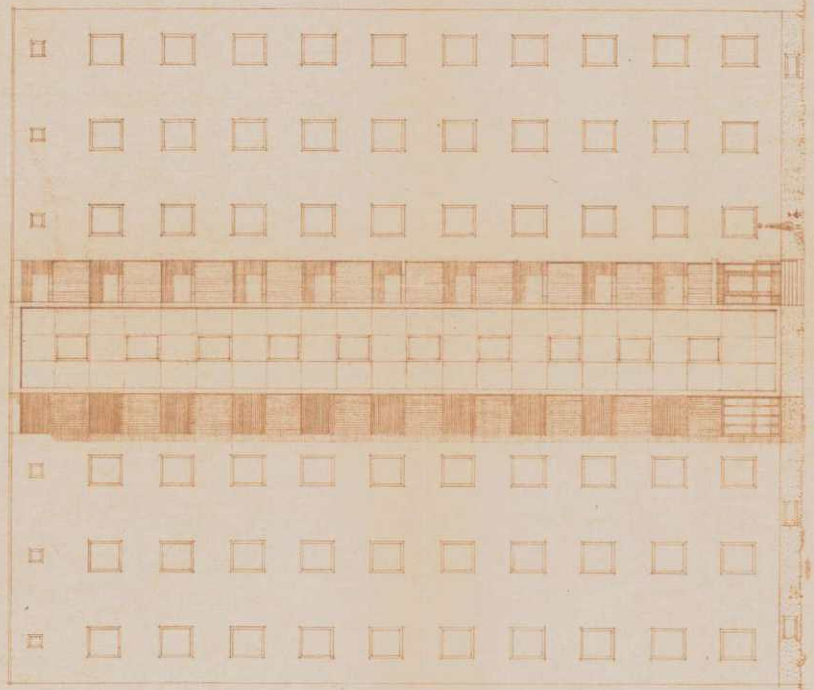
Terry Bothens vei 11 (59)

604.

Endelig tegning

Byggetillatelse av byggesaksdirektør

under forutsetning til godkjenning av 28 JAN 1959

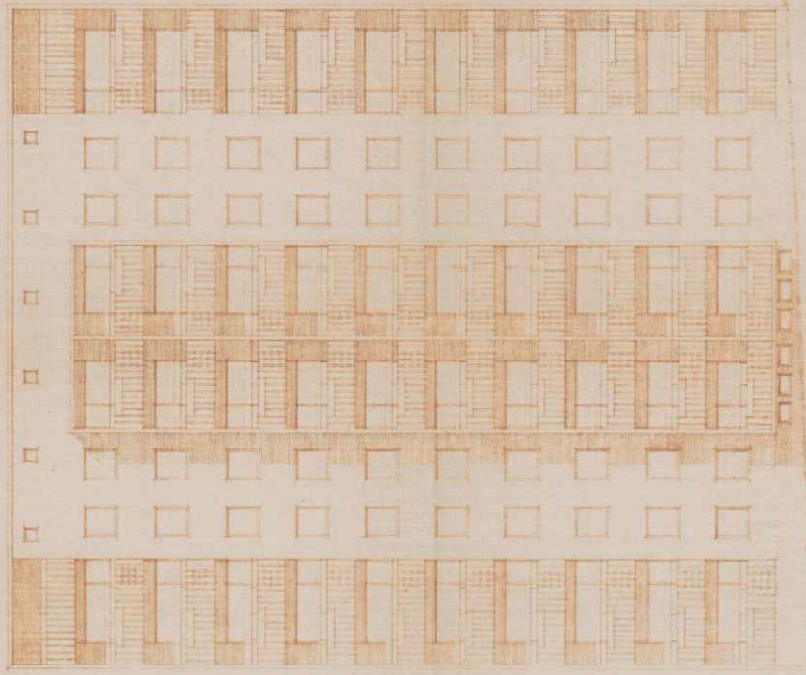


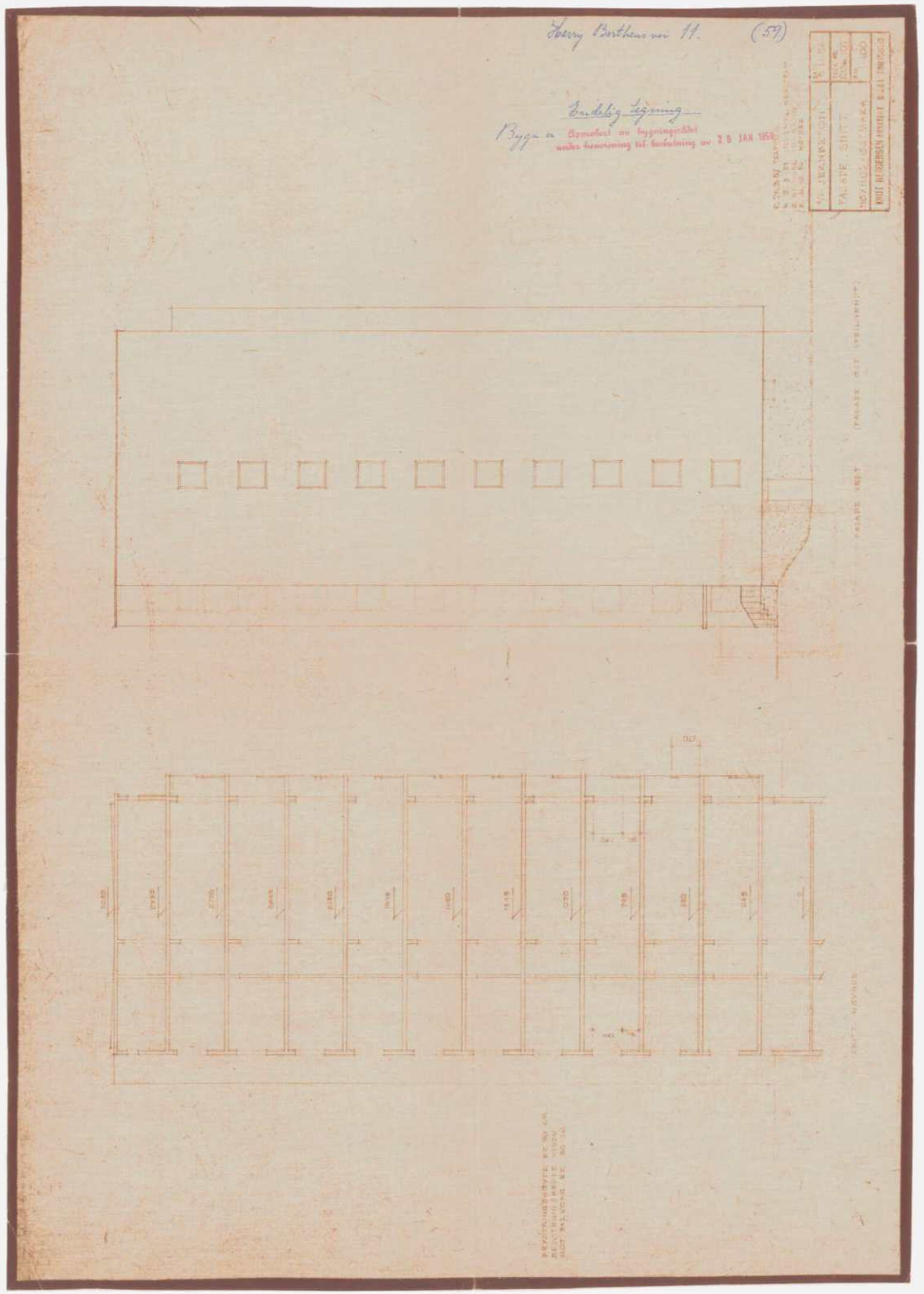
Terry Bothens vei 11 (59)

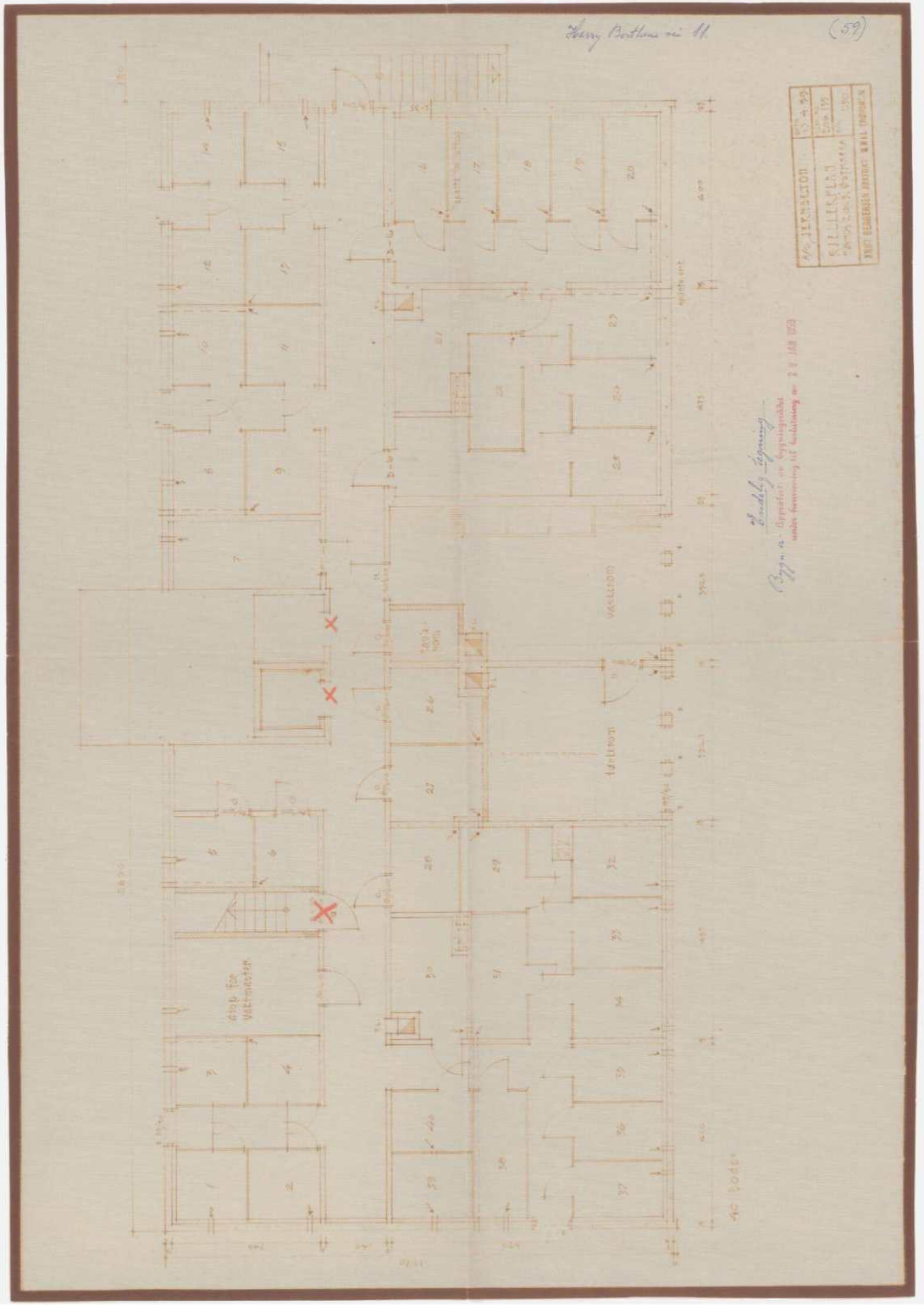
Endelig tegning

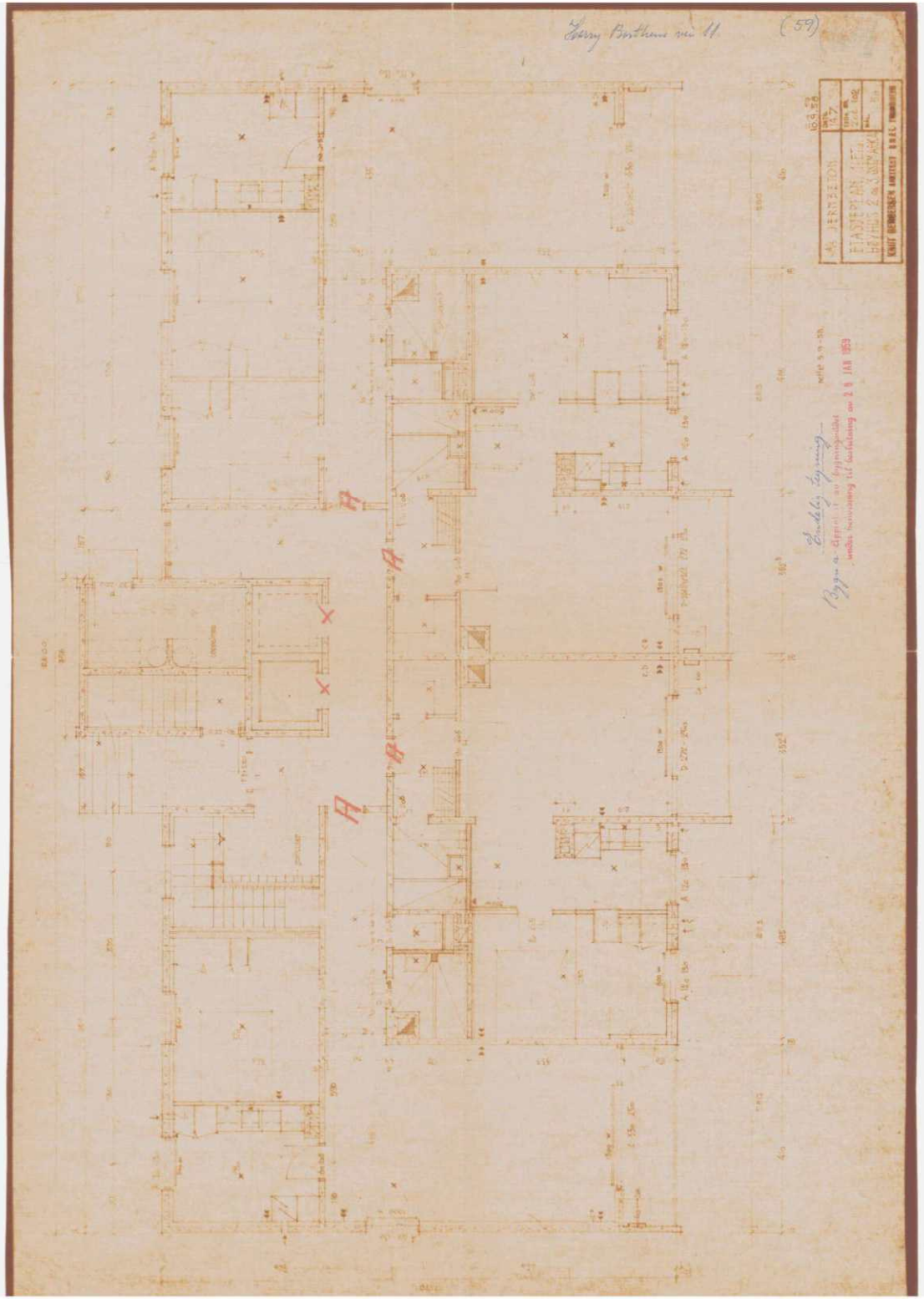
Byggetillatelse av byggesaksdirektør

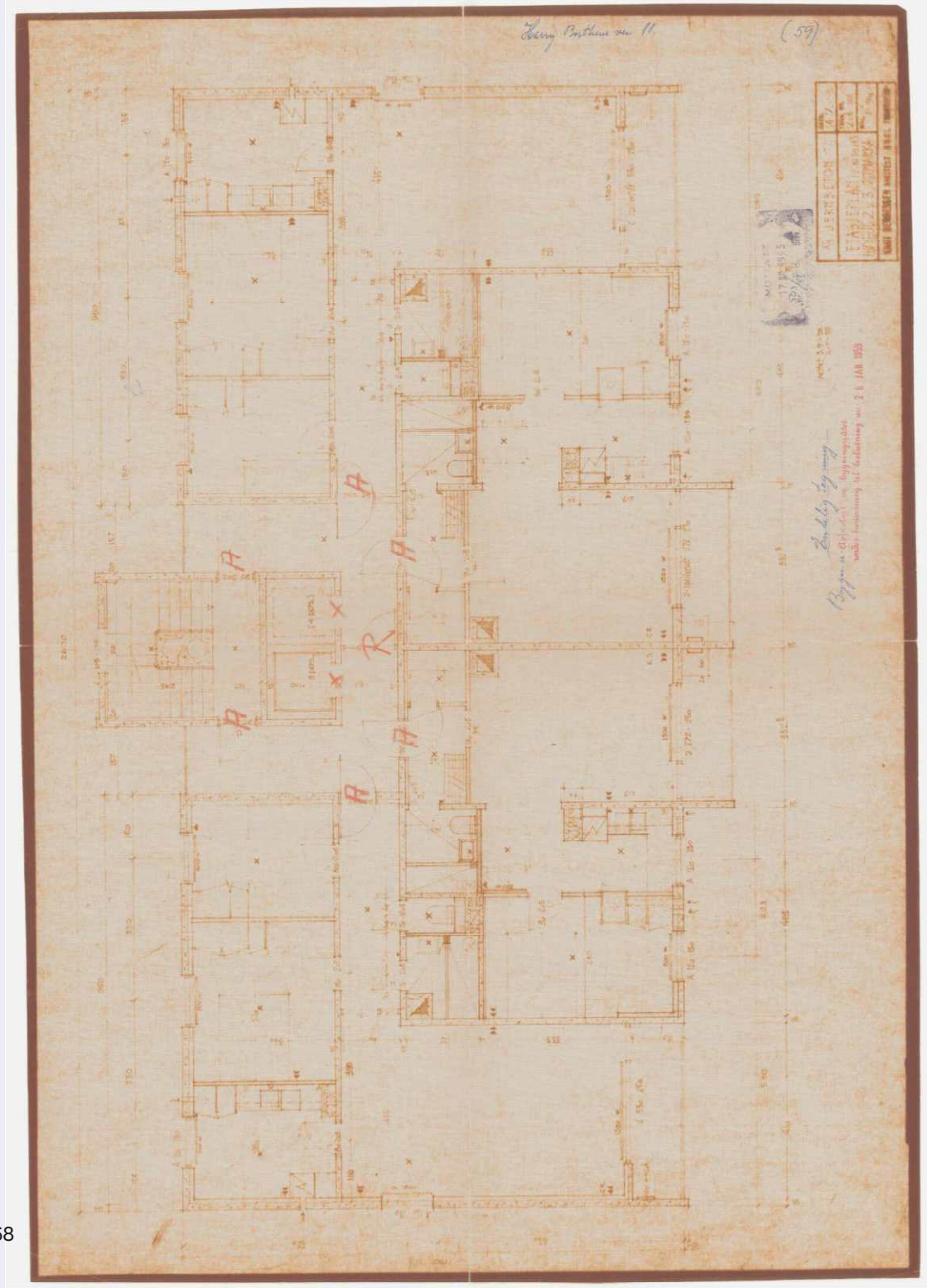
under forutsetning til godkjenning av 28 JAN 1959

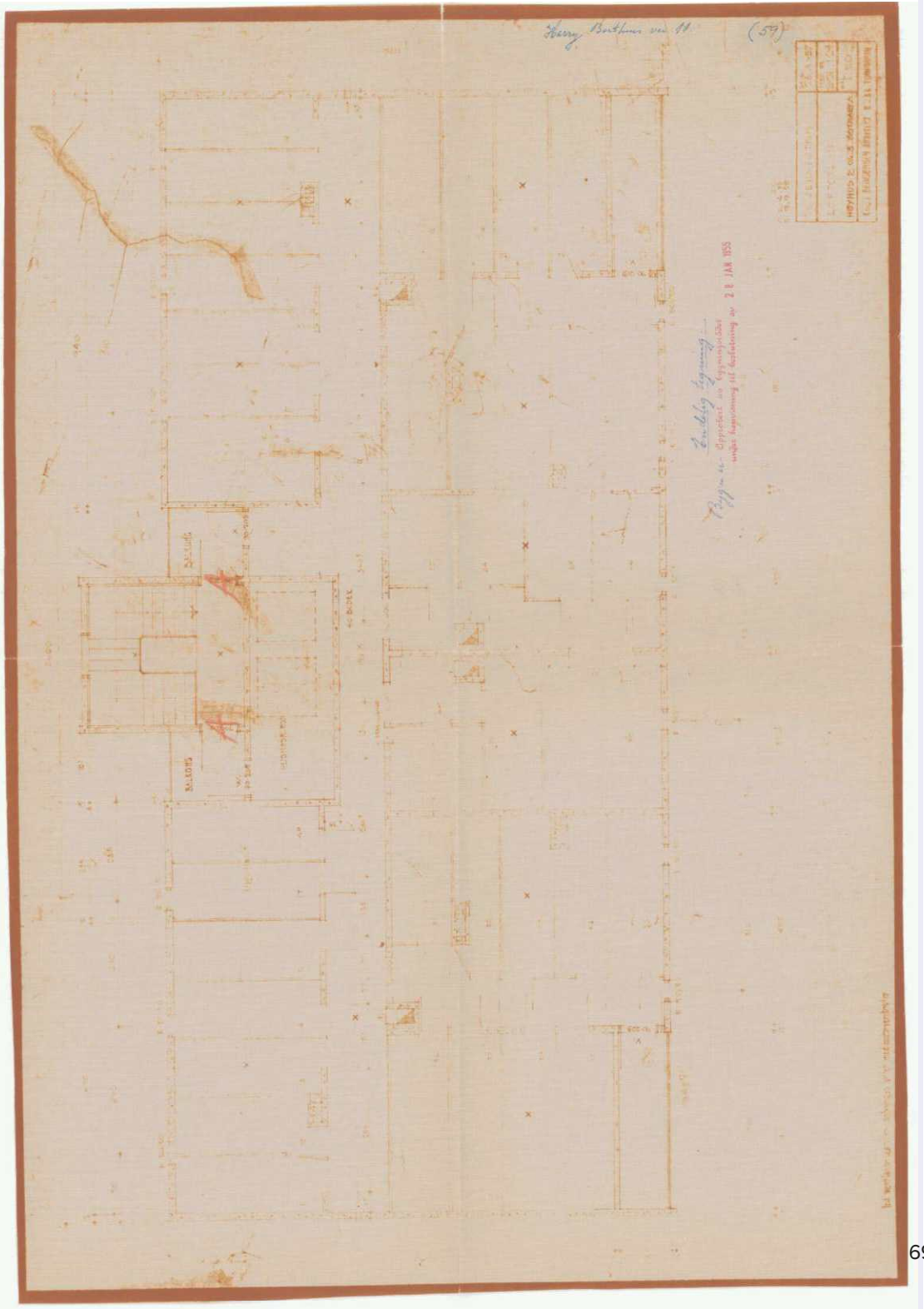


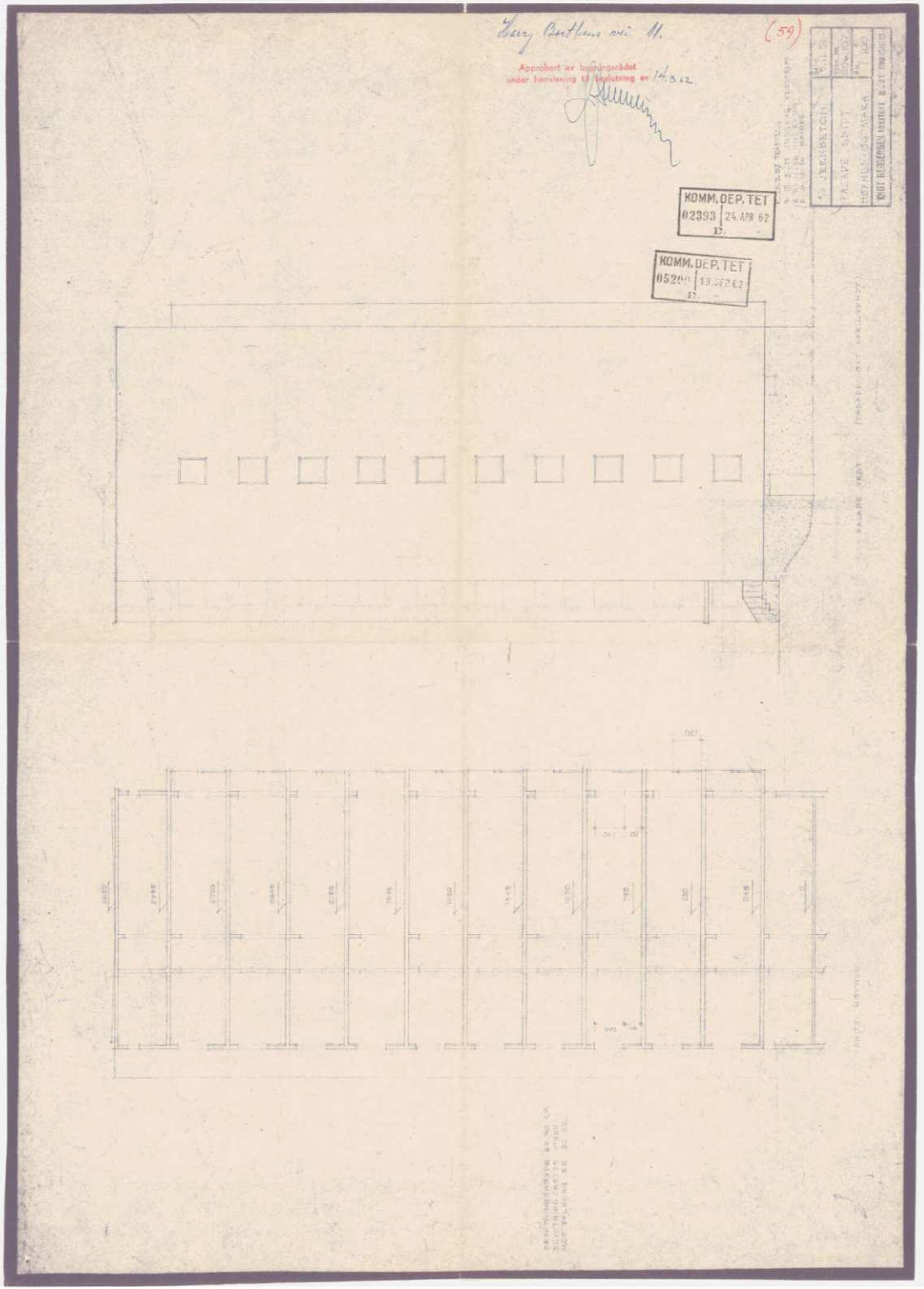


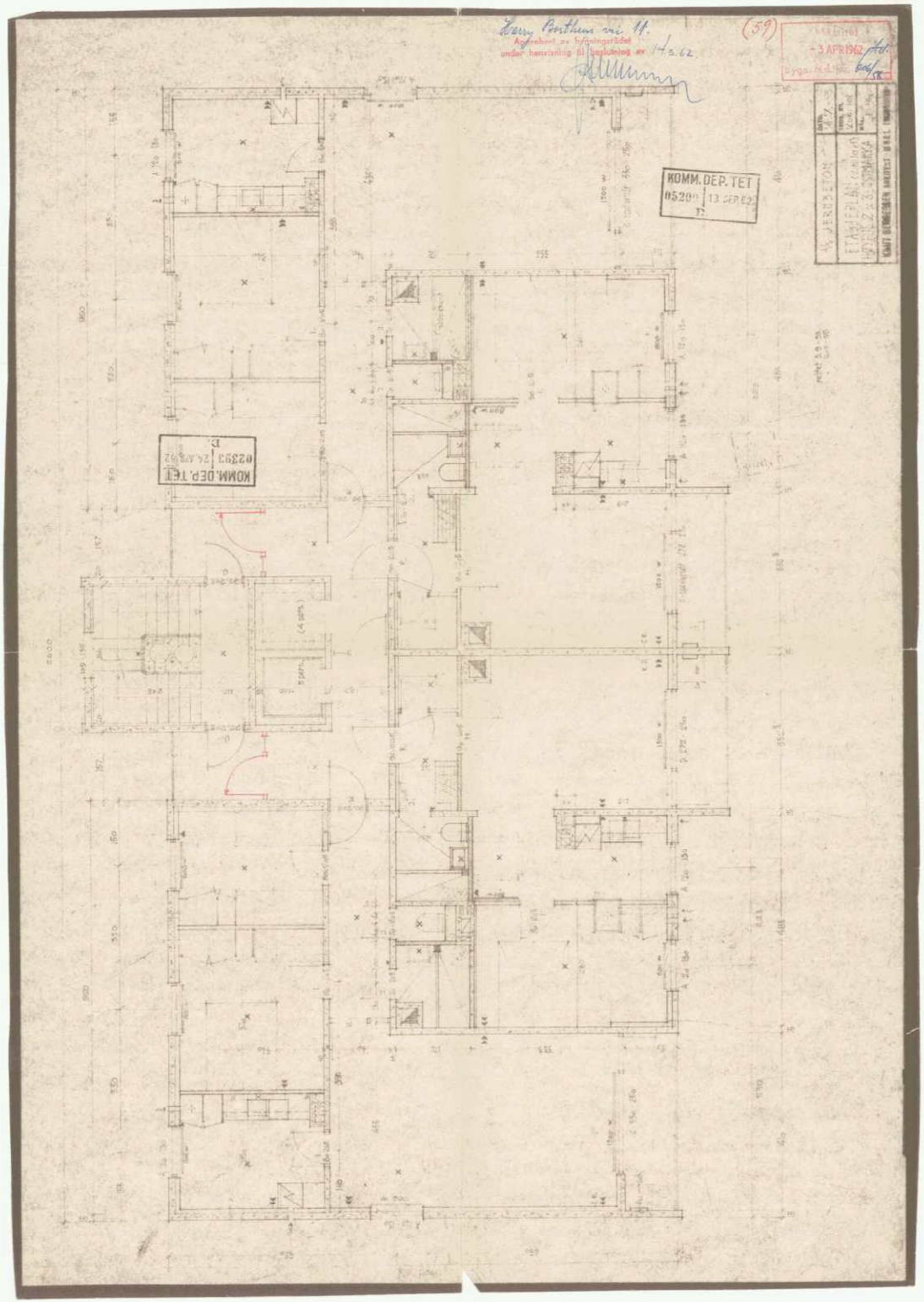







Terry Berthus vei 11
(59)


Terry Berthus vei 11.
(59)
Approbert av byggingsrådet
under henvisning til vedtatning av 14/3.62.
KOMM. DEP. TET
02393 24. APR 62
KOMM. DEP. TET
13. SEP 62

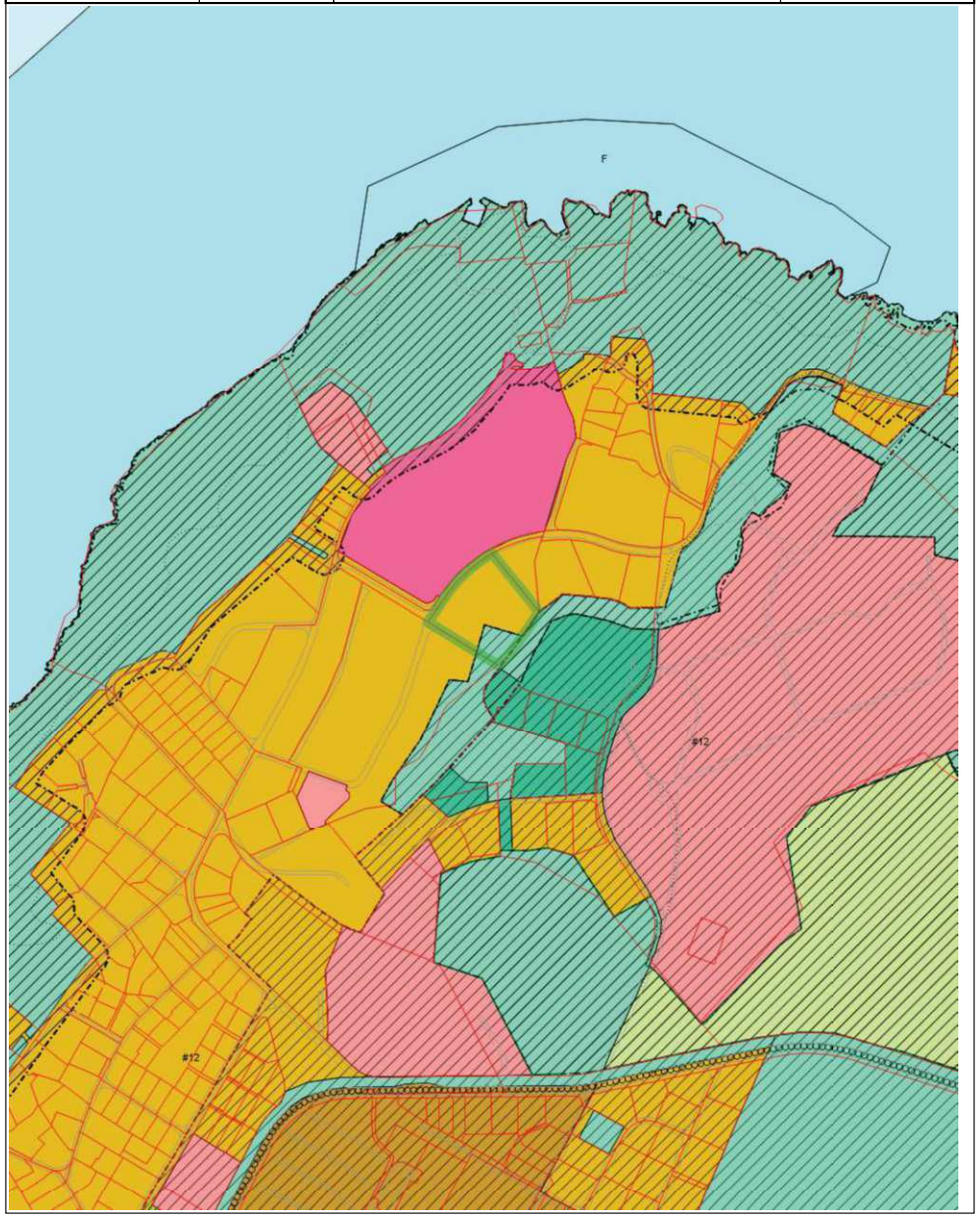


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 413	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harry Borthens vei 11 7040 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

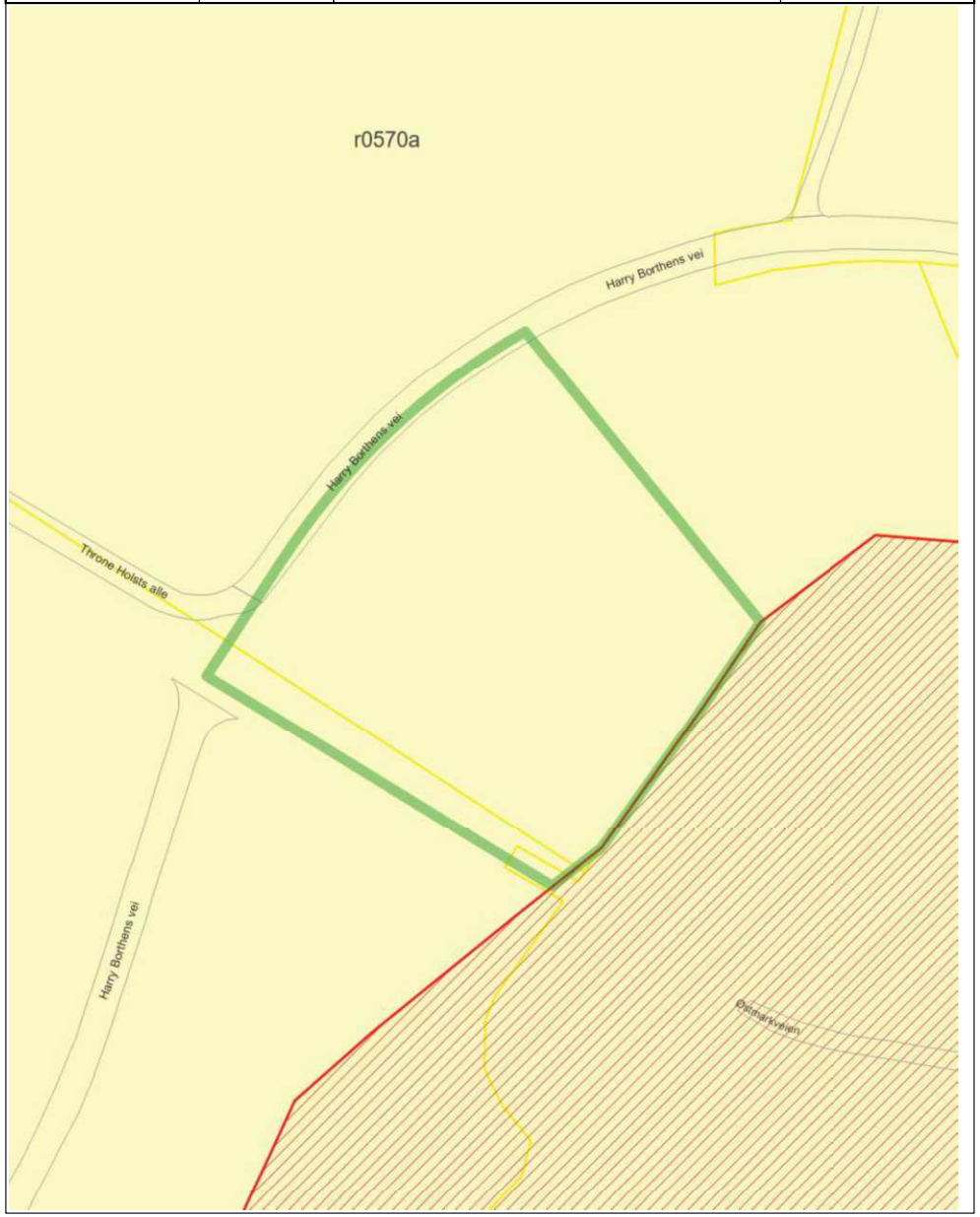
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Naturområder

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 413	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harry Borthens vei 11 7040 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .

Reguleringsplaner

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 413	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Harry Borthens vei 11 7040 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles lekeareal
- Bolig/Offentlig
- Kjøreveg

R 519a

R 519a
(usikkert om disse er stadfestet)

VEDTEKTER TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN ØSTMARKA, NORDVEST FOR SYKEHUSET.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje.

2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:

   En høyblokk i 10 etasjer.
   Boligblokker i 3 og 4 etasjer.
   Firemannsboliger i inntil 2 fulle etasjer.
   Småhus med inntil 2 leiligheter.
   De for boligene nødvendige fellesanlegg som barnehave, garasjer, transformator-kiosker.
   Forretningscentrum.
   Sykepleierskeboliger i inntil 2 fulle etasjer.
   Tillatt antall etasjer for blokkene er på reguleringsplanen påført hvert hus.

Blokkbebyggelsen

3. Blokkbebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet. Maksimal gesimshøyde for den 10-etasjers høyblokk er 31 m., for 4-etasjers blokker 13 m. og for 3-etasjers 10 m. Dybden på vanlige blokker kan være inntil 11 m.

4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.

Småhus- og rekkehusbebyggelsen

5. For småhus- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 m. for rekkehusene og 6 m. for småhusene.

Fellesbestemmelser

6. Takformer og takvinkler.

   Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må for 2 og 3 etasjes hus ikke overstige 35°, for 1-etasjes hus 45°. På 2 og 3-etasjes hus tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

7. Garasjer og parkeringsplasser.

   a. På enhver småhustomt skal det reserveres plass for en garasje pr. leilighet.
   b. For rekkehus- og blokkbebyggelsen skal det reserveres plass til minst 1 garasje pr. 3 leiligheter. Dessuten skal det være minst 1 parkeringsplass pr. 6 leiligheter. Ved bebyggelse med særlig høy standard kan bygningsrådet forlange reservert opp til 1 bilplass (garasje eller parkeringsplass) pr. leilighet.
   c. Garasjene skal anbringes minst 6 m. innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det, skal oppstillingsplassen anlegges mellom

garasjedøren og gatelinjen.

d. Enkeltgarasjer tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som i tilbygg i en etasje eller i kjeller.
e. På steder hvor de krav som er nevnt i pkt. c og d, av terrengmessige eller andre grunner er vanskelige, særlig kostbart eller umulig å oppfylle, kan bygningsrådet gi dispensasjoner.

8. Innhegning.

a. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
b. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
c. Som innhegning skal brukes hekkplanting eller gjerder med maks. høyde 80 cm. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og utføres i samme material som dette. Støpte portstolper tillates ikke.
d. Gjerdenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.
e. Bygningsrådet kan forlange at innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning.

9. Planering, forstøttingsmurer, beplantning.

a. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttningsmurenes høyde.
b. Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøttningsmurer, plass for søppelspann etc.
c. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.

10. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn der det er forutsatt i planen.

11. Utvendig veggbehandling, taktekking, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

12. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelig og således ikke bindene for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedteker.

14. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Trondheim by og Bymark til anvendelse.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 17. august 1956

Oddmund Suul.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 436

Arkivsak: 00/09028

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØR-TRØNDELAG PSYKIATRISKE SYKEHUS, ØSTMARKA MED TILLIGGENDE BOLIGOMRÅDER, BARNEHAGE, FRIOMRÅDE OG OFF. VEGSYSTEM.

Planen er datert	:23.11. 1999
Planen er sist endret	:26.03.2003
Bestemmelsene er sist endret	:26.03.2003
Dato for Bystyrets vedtak	:22.05.2003

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for områder innenfor reguleringsgrensene på plankartet:

1. BYGGEOMRÅDER	Boliger Offentlige bygninger Bygninger med allmennyttig formål (barnhage)
2. KOMBINERTE FORMÅL	Bolig/off.bygninger
3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Kjørebane Gangveg/sykkelveg/fortau Kollektivanlegg
4. FRIOMRÅDER	Parker/turveg
6 .SPESIALOMRÅDER	Bevaringsområde
7. FELLESOMRÅDER	Felles lekeareal

1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER

1.1 Boligområdene skal bebygges med bolighus i 2 etasjer, eventuelt. med hems, og med sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m, unntatt ved front av sokkeletasje. Tillatt tomteutnyttelse TU er angitt på planen. (TU= tillatt tomteutnyttelse dvs. tillatt bruksareal i prosent av netto tomteareal). Boligene skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Parkering skal anlegges i tråd med kommunens parkeringsnorm.

OFFENTLIGE BYGNINGER

PSYKIATRISK SYKEHUS

1.2 Områdene OU1, OU2, OU3, OU4, OU5, OU6 og OU7 er byggeområder innenfor Østmarka sykehus.

TU-grad og areal er angitt på planen.
Max. byggehøyde er 4 etg. eksklusive kjeller og loft for områdene OU1, OU2, OU4, OU6 og OU7. For OU5 er max. byggehøyde 2 etg. eksklusive kjeller og loft.

Nybygg/tilbygg, takvinkel, parkeringsanlegg og internt vegsystem, utomhusarealer herunder også plass/bygg for kildesortering av avfall, terrengtilpassning, materialvalg,fargevalg, luftegårder ogf sikringsgjerder m.v. fastlegges i bebyggelsesplan for hele eller deler av områdene. I område OU1 skal byggehøyder særskilt vurderes under hensyntagen til tilliggende bebyggelse og kulturlandskap.
I områdene OU8, OU9, OU10, OU11 og OU12 benevnt naturområde tillates ingen bebyggelse med mindre det kan begrunnes med hensyn til naturområdets bruk.

Område OU5 og de områdene benevnt park, park/hage i OU7 skal sees i sammenheng ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten, med hensyn til støy, støv og rystelser, skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Beskyttelsestiltak skal være etablert før byggarbeidene starter.

Eksisterende bygning i område OU5 som forutsetts revet må dokumenteres før riving. Bygningene må måles opp i plan, snitt og fasader. Interiør, eksteriør og nedtaking skal fotodokumenteres og materialet leveres kommunen for arkivering.

I forbindelse med bebyggelsesplanleggingen skal det gjøres nærmere arkeologiske undersøkelser før bygging kanskje.

Vegetasjonsbehandling
Innenfor byggeområdene OU1, OU2,OU4, OU5, OU6 og OU10 skal alle trær være koordinatfestet og vurderes individuelt i bebyggelsesplan. Trær som kan bevares skal beskyttes og ivaretas i anleggsperioden. Det skal redegjøres for hvordan dette skal skje ved byggemelding. Det må inngås avtaler som sikrer ivaretakelse av trærne i anleggsperioden og erstatningsansvar ved eventuelle skader.

Innefor områdene OU1, OU2, OU3 og OU7 skal det utarbeides en skjøtselsplan som har til hensikt å fastlegge hvordan bevare eksisterende trær, vedlikehold og nyplanting ihht. å ta vare på områdenes parkpreg og det overordnede grep som et viktig parkelement i sykehusområdet.

Trær som felles som følge av råte, skade eller andre forhold skal erstattes med nyplanting.

Stier og gjerde
Innenfor naturområdene OU6, OU8, OU9 og OU11 skal det kunne opparbeides turstier. Videre kan det settes opp gjerder som har til hensikt å sikre mot inntrenging av uvedkommende til de enkelte sykehusområder.
Anleggelse av stier og oppsetting av gjerder skal godkjennes av kommunen.

Parkering
I tilknytning til bebyggelsesplan skal det redegjøres for parkeringsbehov og parkeringsløsninger.

1.4 TIDSBESTEMT REGULERING IHHT PLAN-OG BYGNINGSLOVENS §25

Område OU6 inneholder administrasjonsbygg tilhørende Østmarka sykehus. Området er gitt tidsbestemt regulering som offentlig bygninger. I funksjon som offentlige bygninger gjelder bestemmelsene i 1.3.
Ved full utflytting av offentlige funksjoner skal området nyttes til bolig/næringsformål (kontor). Tillatt utnyttelse, byggehøyder, parkering m.v. skal fastlegges i bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.
Intensjonene i funksjon med annen utnyttelse som bolig/næring er at området ikke skal ha større byggehøyde enn dagens nivå.

KOMBINERTE FORMÅL

1.5 KOMBINERTE FORMÅL OFF.BYGG/BOLIG.
Området kan bebygges med bygninger i 2 etasjer, event. Med hems, og med sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det. Gesimshøyden skal ikke overstige 7.0 m unntatt ved front av sokkeletasje. Tillatt tomteutnyttelse TU er angitt på planen. (TU= tillatt tomteutnyttelse dvs. tillatt bruksareal i prosent av netto tomteareal). Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader.
Husplassering, garasjer/carport, biloppstillingsplasser og hvordan utearealene skal benyttes herunder også plass/bygg for kildesortering av avfall m.v. skal avklares ved innsendelse av byggemelding.

1.6 BYGNINGER MED ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE

Området kan bebygges i 1 etasje, event. med hems, og med sokkel etasje der terrenget ligger til rette for det. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m, unntatt ved front av sokkeletasje. Tillatt tomteutnyttelse TU er angitt på planen. Bygningene skal ha takvinkel mellom 22 og 35 grader. Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på plankartet. Endelig husplassering Fastsettes av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker ved godkjenning av byggemelding.

I tillegg skal situasjonskartet vise oppstillingsplass på egen grunn i tråd med parkeringsvedtektene til Trondheim kommune.

3.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

Nordre del av Veg 1 med fortau, (Østmarkvegen), fra innkjørsel til parkeringsplass og nordover til Harry Borthens veg skal benyttes som kollektivgate.
Fra Olav Engelbrektssons allè til kryss med Veg 3 skal Veg 1 ha samme høydeplan som eksisterende høydeplan. Dagens vegbredde skal benyttes som fortau og del av ny vegbredde.
Innenfor samme angitte strekning skal alle trær som er angitt som allè på vestsiden av vegen bevares.
Planlagt alle langs Veg 1 skal opparbeides samtidig med oppgradering av vegen.
Fortau langs Veg 1 fra kryss med Veg 3 og nordover skal gå i eksisterende sti mellom eksisterende dobbelsidig bjørkeallè. Opparbeidelsen av fortauet skal gjøres på en slik måte at bjørkeallèen bevares.

4.0 FRIOMRÅDE

Innenfor områder regulert til friområder er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse. Det kan likevel tillates konstruksjoner/utemøbler som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.
Det tillates biladkomst til eiendommen 113/117 gjennom friområdet.

6.0 SPESIALOMRÅDER

6.1 FRISIKTOMRÅDER

Innenfor området markert på planen som frisiktareal skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegarmers planum.

6.2 BEVARINGSOMRÅDER

For OU10 og B5 gjelder følgende bestemmelser:
Eierne forplikter seg til å ta hånd om bygningene på en slik måte at eksteriørkarakteren forblir uforandret. I dette ligger at alle eldre deler av eksteriørene så langt det er teknisk mulig skal bevares og istandsettes. Ved nødvendig utskiftning av eldre bygningselementer med nye skal utførelse og utforming være som i de deler som erstattes.

For bygninger og utearealer på planen merket som OU7 Bevaringsområde gjelder følgende bestemmelser:
Formålet er å bevare anleggets helhet som tidtypisk paviljongarkitetktur i parklandskap med lysthus og tilliggende gårdanlegg gjennom å sikre de enkelte bygningene og utearealene mellom disse.
Bygningene skal bevares i eksteriør.Tilbakeføring av eksteriør er tillatt så lenge dette er i samråd med antikvariske myndigheter.
Bygningenes konstruksjoner og bygningsdeler skal søkes vedlikeholdt, bevart og brukt på opprinnelig sted.
Interiøret for øvrig skal søkes bevart i den grad dette er forenlig med bruken som sykehus.

Utearealene og parkanleggene skal bevares i tråd med bestemmelsene ipkt. 1.3. Innenfor rammene for verneområdet skal det kunne opparbeides anlegg for friluftsliv/rekreasjon og uteaktivitet for sykehusets bruk.

Alle søknadspliktige tiltak etter plan-og bygningsloven samt endring av farge og materialbruk skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

For øvrig gjelder pkt. 1.3 for disse områder.

7.0 FELLESAREAL

Felles lekeareal er felles for boligene i B1, B2 og B3 og skal benyttes til lek og rekreasjon.
Området kan inngjerdes. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området.

8.0 GENERELLE BESTEMMELSER

8.1 Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ubebygde arealer må gis en tiltalende form og behandling.

8.2 I boligområder og barnehage skal innhegninger generelt ikke være over 1 m høyde.
Gjerder over denne høyde skal meldes til og godkjennes av bygningsrådet.
I sykehusområd et tillates inngjerdet med høyde som administrasjonen for sykehuset mener er nødvendig av hensyn til driften av sykehuset.

8.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for dette, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

9.0 ANDRE BESTEMMELSER

9.1 Vilkår for gjennomføring
Utbygging av Veg 1 skal skje parallet med utbyggingen av enten OU4 eller OU5 avhengig av hvilke av disse områdene som bygges ut først.

****

Bystyrets vedtak av 22.05.2003 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Sør-Trøndelag psykiatriske sykehus, Østmarka m/tilliggende boligområder, barnehage, friområder og off. vegsystem som vist påkart i målestokk 1:1000, senest datert 26.03.2003 med bestemmelser senest datert 26.03.2003.

I henhold til godkjent vedtekt til § 66a i plan og bygningsloven, vedtas at sykehuset, barnehagen og eventuelle nye boliger skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Jfr. Lov av 18. april 1985 om bygging og drift av fjernvarmeanlegg.

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

Avskrift. R 570, st.d. 28.11.58.

Vedtekter til reguleringsplan for Østmarkjordet II med omkringliggende eiendommer på Ladehalvøya.

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje.

2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal skal bestå av:

   Punkthus i lo etasjer.

   De fellesanlegg - som garasjer og transformatorkiosker - som er nødvendig for husene.

   Offentlig bebyggelse.

   Boligbebyggelsen.

3. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet. Maksimal gesimshøyde for lo-etasjers punkthus er 31 m.

4. Forretninger kan innredes i 1. etasje med bygningsrådets samtykke.

5. For hvert punkthus oppsettes felles antenneanlegg.

6. Garasjene skal anbringes minst 5 m. innenfor gatelinjen. Ellers gjelder som alminnelig regel at det i forbindelse med garasje skal være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen. Hvor forholdene tillater det skal oppstillingsplassen/mellom garasjedøren og gatelinjen. anlegges

7. Den regulerte punkthusbebyggelsekan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

8. Bebyggelsen skal være åpen. Tomtene skal gis en tiltalende utformning og behandling. Situasjonen skal vise garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, plass for søppelspann etc.

9. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.

10. Utvendig veggbehandling, taktekking, farver og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

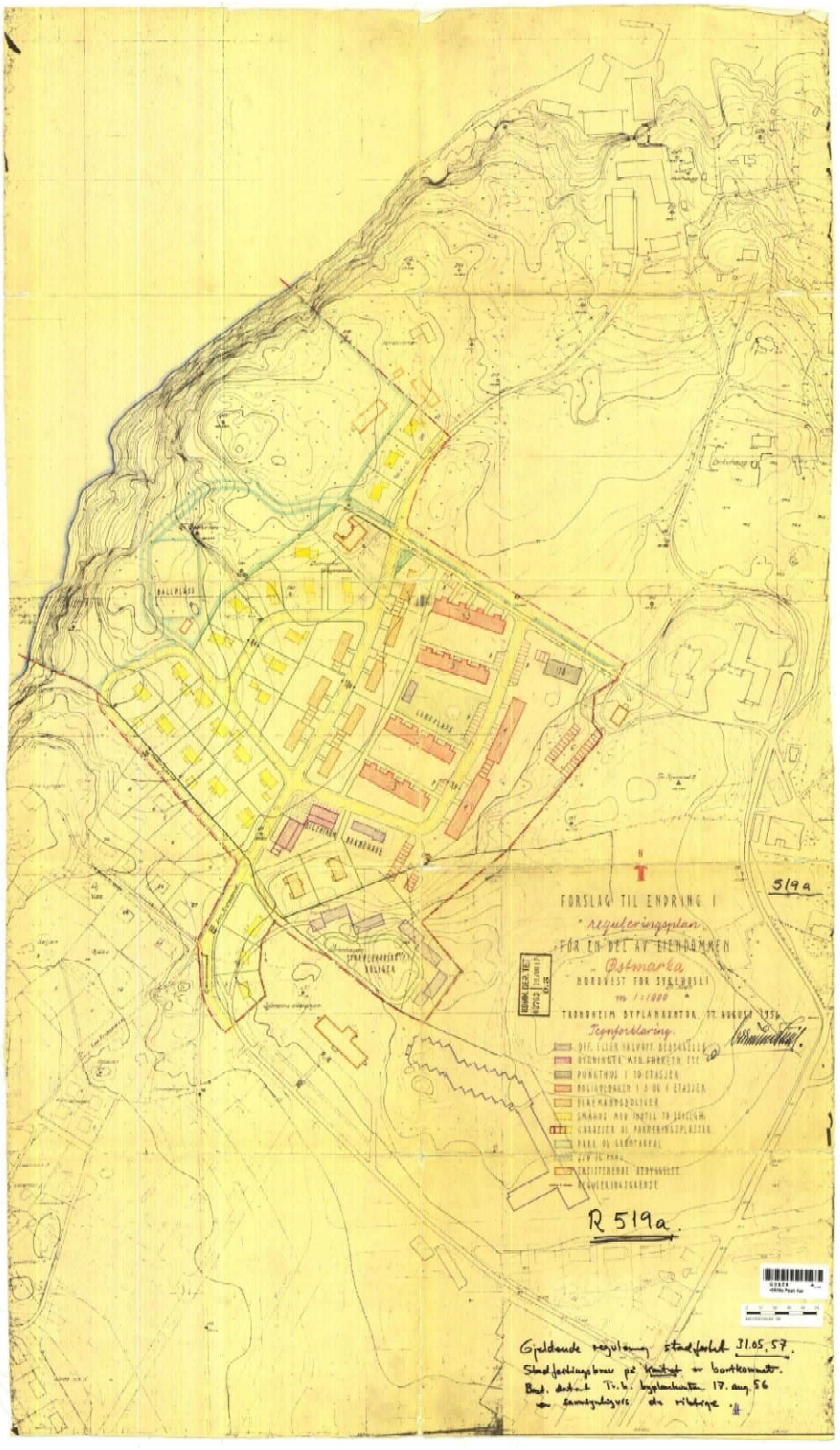
11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark til anvendelse.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 7. oktober 1958

Oddmund Suul.

FYLKESMANNEN
28.11.58 06943 H
SØR-TRØNDELAG



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250210 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Harry Borthens vei 11, 7040 Trondheim.
Andelsnr. 2 i Østmarkneset BL, org.nr. 964918457, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33250210
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.08.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no