

Velkommen til

Østre berg 10, 7050 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østre berg 10
7050 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-	**BRA/BRA-i**	96 / 85 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 499 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	186 853,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 686 156,-	**Byggeår**	1972
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 129,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

+47 455 42 896
saip@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Østre berg 10, 7050 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 56 i LIDARENDE BORETTSLAG, org.nr. 848896772, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 676 853,-
Prisantydning	kr	3 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	186 853,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 686 156,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 693 056,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-

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

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader utgjør totalt kr 5 129,-. månedlig og fordeles på følgende poster:
Felleskostnad driftsdel kr 2 556,-
Felleskostnad avdrag kr 1 174,-
Felleskostnad renter kr 898,-
Vasking av fellesareal kr 102,-
Kabel-TV/Internett kr 399,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 36 593 287,- pr 03.10.2025.

Renter og avdrag
Lånenummer: 0014614276, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 03.10.2025: 3 493 141
Andel av saldo: 17 837
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2031)

Lånenummer: 90517281793, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 03.10.2025: 15 961 219
Andel av saldo: 81 502
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 90517345767, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 03.10.2025: 17 138 927
Andel av saldo: 87 515
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring: Klare Finans AS
Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://klarefinans.no/tjenester

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

Forretningsfører
TOBB - 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: 85 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 96 m²
TBA: 9 m²

Meglers kommentar til areal: Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
Registrerte endringer:
- Satt opp vegg mellom vaskerom og kjøkken
- Bad og WC er slått sammen

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
2 - Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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
3

Borettslagets eiendom
Gnr. 59, Bnr. 227, Trondheim kommune. Tomtestørrelse 47 477 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Innhold
3. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, gang, garderoberom og 2 soverom.

Standard
Entré/gang: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har porttelefon.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og to 1-greps blandebatterier. Videre er det speil med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med hyller, laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

Stue: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har vedovn og utgang til veranda.

Kjøkken: Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med laminatplater mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Gang: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Sovesom 1: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Garderoberom: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Veranda: Veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål/metall. Tilkomst fra stue. Dette ifølge takstmann.

Byggeår
1972 ifølge takstmann.

Parkering
Utfyllende info om bilhold, parkering, garasje og elbillading finner du på borettslagets hjemmeside https://lidarendebrl.no/ressurser/bil-og-parkering. Der kan du blant annet søke om garasje, finne ledige ladeplasser til elbil og søke om ladeplass.
Borettslagets parkeringsplasser kontrolleres av ParkZone. Alle biler som parkerer på borettslagets område må til enhver tid være registrert i ParkZone Go-appen. For å komme i gang med appen må det opprettes en brukerkonto. Ta kontakt med ParkZone på tlf. 97816204 eller e-post ae@parkzone.no

Følgende kan leies mot et tillegg pr. mnd:
- Garasjeplass
- Ladeplass for el-bil eller ladeboks i garasje
- Motorvarmerplass

Plassene tildeles etter venteliste, og gjeldende priser oppdateres på hjemmesiden.

Beliggenhet
Velkommen til Moholt/Eberg og Lidarende Borettslag. Lidarende er et veldrevet borettslag i et rolig boligområde beliggende skjermet fra bystøy, men med relativt kort avstand til de fleste fasiliteter man trenger i hverdagen. Dette innen gang- og sykkelavstand.

Området kan by på frodige grøntområder, flotte kunstgressbaner, sykkelpark og nærhet til Estenstadmarka. Lidarende barnehage ligger ved innkjørselen til borettslaget (ca. 300 meter), og Eberg skole ligger innen en avstand på ca. 700 meter.

Meget gode bussforbindelser i alle retninger. Bussen går direkte til blant annet sentrum, NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. Ca. 15-20 min. gange til NTNU Gløshaugen og ca. 25 min. gange til NTNU Dragvoll/Idrettsbygget på Dragvoll.
Flere idrettsbaner på Eberg (Sportsklubben Freidig) som ligger en spasertur på noen minutter fra leiligheten. Treningsstudio ligger ca. 1 km. fra leiligheten (både Fresh Fitness Valentinlyst og 3T Moholt). Flere av byens beste dagligvarebutikker (Meny, Kiwi, Rema1000 og Coop Prix) er samlet innenfor en radius på en 1 km., i tillegg to søndagsåpne butikker.

Like ved ligger butikksenter med blant annet interiørforretning, post og frisør. På vinterstid kjøres det skiløype bare et steinkast unna boligen! (ca 50 meter). Med tanke på skole og utdanning har du Eberg barneskole, Blussuvold ungdomsskole og Strinda videregående skole i kretsen. Området er vurdert av 19 lokalkjente og tilbakemeldingene er at det oppleves veldig trygt med et høflig naboskap og en veldig bra kvalitet på skolene.

Adkomst
Kjør Elgesetergate ut fra sentrum. Ta til venstre og kjør opp langs Lerkendal. Da er du på Nardoveien. Kjør så rett frem i første rundkjøring, dette er Dybdahls vei. Ta rett frem i lyskrysset, for så første til høyre. Følg veien inn til Lidarende borettslag.
Megler vil sette opp skilt ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med teglstein. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags glass. Dette ifølge takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 24.06.1970. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av balkong datert 04.09.2000 og ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 14.12.2011.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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 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.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
F, Oransje - Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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 i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) som er avsatt til nåværende sentrumsformål og turvegtrasè.

Gjeldende reguleringer med plan-ID og plannavn:
- r0091c "Eberg, Barnehage ved Østre Berg" vedtatt 30.03.2006.
- r20120021 "Østre Berg, del av gnr 59, 185 og 4" vedtatt 26.03.2015.
- r20110049 "Jonsvannsveien, kollektivfelt" vedtatt 31.10.2013.
- r0091 "Eberg Idrettsfelt, begrenset av Kong Øysteins veg, Sigurd Jorsalfars veg og Berg Østre, samt justering av Sigurd Jorsalf" vedtatt 6.11.1980.
- r0146d "Kong Øysteins veg mellom Jonsvannsvegen og Sigurd Jorsalfars veg med tilstøtende områder" vedtatt 25.1.1967.
- r1146b "Revidert reguleringsplan for Moholt Nordre, Berg Østre og Berg Søndre" vedtatt 07.04.1970.

Igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen med plan-ID og plannavn:
- r20250012 Jonsvannsveien 82

Planforslag som berører eiendommen med plan-ID og plannavn:
- r20210011 "Sigurd Jorsalsfars veg 37, gnr/bnr 59/4, 59/477, 59/478 m.fl"
Hensikten med planforslaget er å utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter, fellesskap, deling og frodige uterom med plass til dyrkning. Området skal ha god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien på kr 943 886,- for 2023 gjelder som primærbolig.
Sekundærverdi kr 3 775 543,-

Andel felles formue
kr 18 294,- 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. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

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
Andrea Martinsen Svendsen, Erik Svendsen og Tone Martinsen

Heftelser og servitutter
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
Kommentar til inventar: lampen som henger over middagsbordet i stua medfølger ikke handelen.

Kort om økonomien til Lidarende BL ved utgangen av 2024:
Borettslaget hadde et driftsresultat på kr - 9 135 094 og egenkapital på kr 21 391 815. Andelen hadde en formue på kr 18 294.

Rehabilitering: Borettslaget er i planleggingsstadiet på nødvendig vedlikehold, og ekstraordinær generalforsamling 07.05.25 godkjente alternativ 4 "Alternativt vedlikehold av fasader". Per august -25 er det ikke kommet lenger enn at styret er i ferd med å kartlegge kostnader og nødvendige behov for rehabilitering. Det vil komme nærmere og mer konkret informasjon senest i oktober -25. Konferer megler eller styret for mer informasjon.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 17-10-2025.

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

Takstmannens kommentar til areal: Leiligheten disponerer 2 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4,5 og 6,5 kvm. 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.

Takstmannens kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Dette tiltaket er byggemeldt og godkjent av kommunen. Det er også etablert lukket vegg mellom vaskerom og kjøkken. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Nedenfor gis en kort oppsummering der bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 eller 3.

Det fremstår ingen avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3.

TG2:
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Våtrom - 3. etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 3. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Våtrom - 3. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 3. etasje - Vaskerom - Ventilasjon

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 4 000,- (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.

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

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom? Ja
Fra tidligere eier: Lekkasje fra en kobling på rør fra varmtvannstanken på vaskerommet oppstod i 2020. Fuktskade i taket i leiligheten under. Skadene reparert og årsaken til lekkasjen rettet av faglært. I tillegg byttet ut gulv på vaskerommet til vanntett PVC gulv av faglært. Ingen problemer siden.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja, faglært arbeid
Hvilket år ble jobben fullført? 2020
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Skadene reparert og årsaken til lekkasjen rettet av faglært. I tillegg byttet ut gulv på vaskerommet til vanntett PVC gulv av faglært. Ingen problemer siden.

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? 2020
Firmanavn: Aqua Rørservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte vaskerom med følgende info fra tidligere eier: oppboring av sluk, samt oppgradert med ny klemring. Gulvbelegget ble byttet ut komplett. Utført av Aqua Rørservice AS i juni 2020.
Hvilket år ble jobben fullført? 2011
Firmanavn: Byggdesign AS og K. Lund AS
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte badet i 2011 med følgende informasjon tilgjengelig: Nytt sluk, gulvvarme, nytt gulv, nytt toalett, dusj og armaturer. Utført av Byggdesign AS og K. Lund AS.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
2020: Oppboring av sluk, samt oppgradert med ny klemring på vaskerom
2011: Nytt sluk på badet

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja
Det foregår fra tid til annen forsterkning av fasadene på flere blokker i Borettslaget inkludert Østre Berg 10.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført? 2025
Firmanavn: Boretslagets leverandør
Beskrivelse av arbeidet: Diverse oppgraderinger ved oppdagelse av feil og mangler.

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja
Total fornyelse av alle innvendige rør i alle blokkene i sameiet ble utført i 2024.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja, faglært arbeid
Hvilket år ble jobben fullført? 2024
Firmanavn: Boretslagets underleverandør
Beskrivelse av arbeidet: Total fornyelse. Boretslaget sitter på full dokumentasjon.

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?: 2024
Firmanavn: ELPARTNER AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dimmer på kjøkkenet og installerte ny taklampe på kjøkkenet.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja
Ja, en rehabilitering av fasader er under diskusjon i Borettslaget. Det er forventet en økning av felleskostnader og fellesgjeld, men vi kjenner ikke til omfanget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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
Planskisse
Energiattest
Egenerklæring datert 05.10.2025
Tilstandsrapport datert 14.10.2025
Byggegodkjente tegninger datert 24.06.1970
Ferdigattest for rehabilitering av balkong datert 04.09.2000
Ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 14.12.2011
Fasaderehabilitering kostnader, prognoser og informasjon
Vedtekter
Husordensregler
Resultat
Årsmelding 2024
Innkalling ordinær generalforsamling 03.04.2025
Protokoll ordinær generalforsamling 03.04.2025
Innkalling ekstraordinær generalforsamling 07.05.2025
Protokoll ekstraordinær generalforsamling 07.05.2025
Reguleringsplaner
Situasjonskart
Nabolagsprofil

Oppdragsansvarlig
Saip Harmankaya
Eiendomsmegler
Telefon: 455 42 896
E-post: saip@em1.no

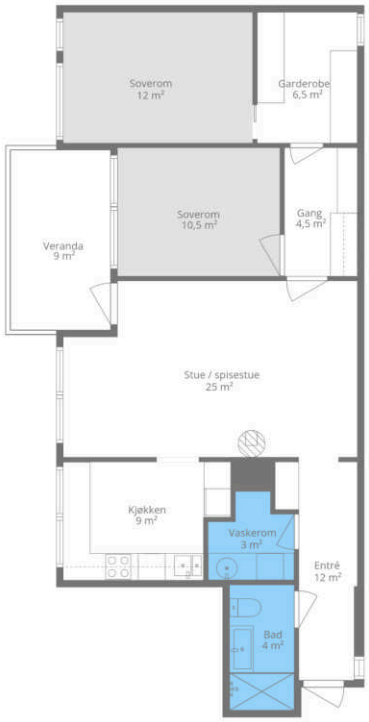
Avdeling
EiendomsMegler 1 Lerkendal
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





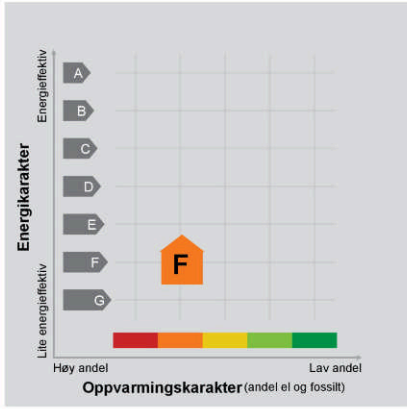






ENERGIATTEST

Adresse	Østre Berg 10
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182774103
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-180223
Dato	15.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Andrea Martinsen Svendsen

Erik Svendsen

Tone Martinsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østre Berg 10
7050 TRONDHEIM

5001-59/227/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Fra tidligere eier: Lekkasje fra en kobling på rør fra varmtvannstanken på vaskerommet oppstod i 2020. Fuktskade i taket i leiligheten under. Skadene reparert og årsaken til lekkasjen rettet av faglært. I tillegg byttet ut gulv på vaskerommet til vanntett PVC gulv av faglært. Ingen problemer siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Skadene reparert og årsaken til lekkasjen rettet av faglært. I tillegg byttet ut gulv på vaskerommet til vanntett PVC gulv av faglært. Ingen problemer siden.

---

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?: 2020

Firmanavn: Aqua Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte vaskerom med følgende info fra tidligere eier: oppboring av sluk, samt oppgradert med ny klemring. Gulvbelegget ble byttet ut komplett. Utført av Aqua Rørservice AS i juni 2020.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggdesign AS og K. Lund AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte badet i 2011 med følgende informasjon tilgjengelig: Nytt sluk, gulvvarme, nytt gulv, nytt toalett, dusj og armaturer. Utført av Byggdesign AS og K. Lund AS.

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

• **Ja**

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

2020: Oppboring av sluk, samt oppgradert med ny klemring på vaskerom
2011: Nytt sluk på badet

---

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

• **Ja**

---

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

• **Ja**

Det foregår fra tid til annen forsterkning av fasadene på flere blokker i Borettslaget inkludert Østre Berg 10.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Boretslagets leverandør

   Beskrivelse av arbeidet: Diverse oppgraderinger ved oppdagelse av feil og mangler

---

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?

• **Ja**

Total fornyelse av alle innvendige rør i alle blokkene i sameiet ble utført i 2024

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Boretslagets underleverandør

   Beskrivelse av arbeidet: Total fornyelse. Boretslaget sitter på full dokumentasjon

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: ELPARTNER AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dimmer på kjøkkenet og installerte ny taklampe på kjøkkenet

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?
• **Ja**

Ja, en rehabilitering av fasader er under diskusjon i Borettslaget. Det er forventet en økning av felleskostnader og fellesgjeld, men vi kjenner ikke til omfanget.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

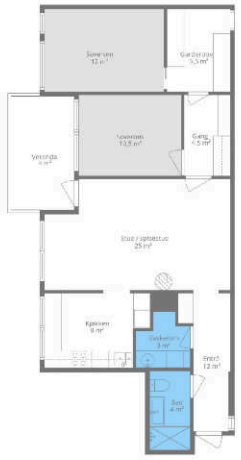
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Østre berg 10 , 7050 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 59, bnr. 227
Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 85 m²



OBRON

Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1494 **Referansenummer:** YH3699

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

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

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Østre berg 10 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 59 - Bnr 227
5001 TRONDHEIM

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: 1972

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med teglstein. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett 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

Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og to 1-greps blandebatterier. Videre er det speil med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Vinylbelegg på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med hyller, laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med laminatplater mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin. 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

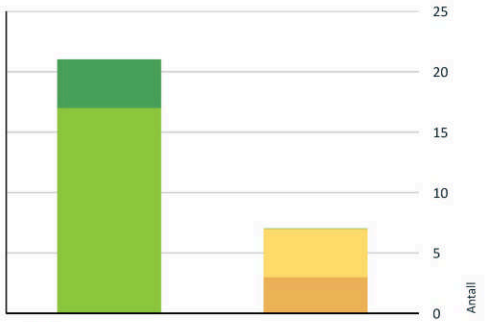
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Dette tiltaket er byggemeldt og godkjent av kommunen. Det er også etablert lukket vegg mellom vaskerom og kjøkken. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

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.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt kjøleskap. Nye spotter på bad.
2024	Modernisering	Rørfornying på felles rør.
2020	Modernisering	Nytt gulv på vaskerom.
2011	Modernisering	Nytt bad.
2010	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene mot veranda er datert 2004, og resterende vinduer er datert 1992. Verandadør er i malt tre med 2-lags glass.

Vinduer, veranda- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i finert utførelse.

TG 1 Veranda

Veranda i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre på støpte pilarer/fundamenter hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål/metall. Tilkomst fra stue.

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 for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. Vedovn plassert på stue fra 2011. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. Pipeløp hører normalt til under borettslagets ansvar og det er ikke kjent om det er utført tiltak på røykløpet etter byggeåret. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må borettslaget eller det lokale feiervesenet kontaktes.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte trekarmer med malte glatte dørblad av noe eldre beskaffenhet. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater, 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).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble påvist at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm/terskel bør justeres slik at de går friksjonsfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2011 av tidligere eier. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort og heller ikke om arbeidet er utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset. Det er nedsenk i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 19 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 2 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre liten risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og to 1-greps blandebatterier. Videre er det speil med integrert lys over servant.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/sår på servant og speil, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand og sårene er meget begrenset. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (entré/gang) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.

Østre berg 10 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 59 - Bnr 227
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > VASKEROM

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert med nytt gulv og oppboring av sluk, samt oppgradert med ny klemring i 2020 av tidligere eier. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort.

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom. Rommet er dermed ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere enn i et bad, regnes et vaskerom også som et våtrom. Gulv og utsatte områder må tåle vannsøl og fukt, og skal derfor være utført med vanntett sjikt. Dette inkluderer hele gulvflaten. Eventuelt lekkasjevann skal kunne ledes til sluket på en trygg måte.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv, hvor fallforholdene er begrenset og gulvet fremstår tilnærmet flatt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt, noe som gir begrensede fallforhold mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon. Forebyggende tiltak vil være å etablere en tett oppkant under dørblad/terskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Alternative tiltak kan også være å etablere sensor og stengeventil som stenger vanntilførselen automatikk hvis det oppstår lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har eldre soilsluk med nyere klemring fra 2020 og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt.

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluket ble ikke byttet ved siste oppgradering. Generelt bør eldre soilsluk utskiftet i sammenheng med oppgradering/modernisering av våtrom. Før større oppgraderinger av våtrom iverksettes, må man alltid undersøke med borettslaget om det foreligger spesielle kriterier/føringer i forbindelse med utskifting/endring av installasjoner. Mange borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med hyller, laminat benkeplate med nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Det ble på befaringsdagen påvist noe sår/svelling i benkeplate ved blandebatteri, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand og sårene er meget begrenset. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut. Tilluft via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

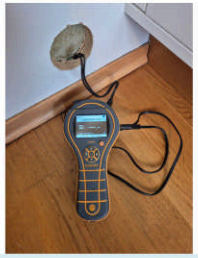
Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.
Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes må borettslaget/sameiet kontaktes. Borettslaget/sameiet kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken) uten å påvise unormale forhold. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, malte slette vegger med laminatplater mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående oppvaskmaskin.

Normal og forventet elde samt bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan dermed forekomme både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette nødvendigvis vurderes som vesentlige avvik, men snarere som typiske kosmetiske forhold knyttet til normal bruk og alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.

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 ble utført lokale utskiftinger i forbindelse med oppgraderinger/renovering av våtrom og kjøkken. Nye avløp er tilsluttet byggets felles avløpsrør i soil/støpejern (disse er ikke videre vurdert). Det er opplyst om at borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i 2024.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120 liter plassert på vaskerom. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Østre berg 10 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 59 - Bnr 227
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

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 felles oppgang.

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.
   1972

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?
   Ja

   Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere, og ev. om det da finnes samsvarserklæringer.

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 ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for hele det elektriske anlegget.

    Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Det anbefales derfor først å undersøke om tidligere eiere eller firmaer som har utført arbeidet, kan fremlegge nødvendig dokumentasjon. Det kan også være at dokumentasjon finnes i sameiet/borettslagets FDV-materiale (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), særlig gjelder dette i leilighetsbygg hvor også skal foreligge dokumentasjon for byggets tekniske anlegg.

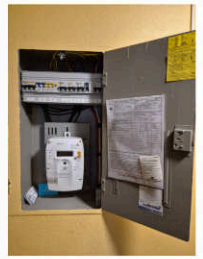
    Dersom dokumentasjon ikke kan fremvises, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet foretar en teknisk gjennomgang av anlegget. Kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre slik kontroll og eventuelt utstede ny dokumentasjon eller samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget 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 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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.

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

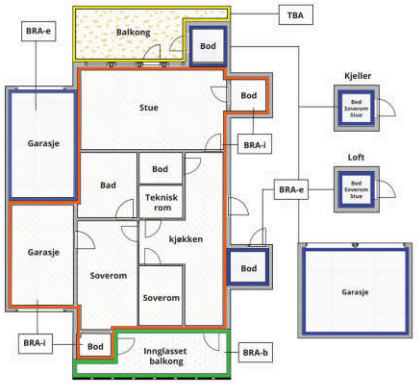
Hva er måleverdig areal?

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 3	85			85	9
Fellesareal		11		11	
SUM	**85**	**11**			**9**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, gang, garderoberom, 2 soverom		
Fellesareal		2 boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4,5 og 6,5 m².
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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig separat bad og WC er sammenslått til ett rom. Dette tiltaket er byggemeldt og godkjent av kommunen. Det er også etablert lukket vegg mellom vaskerom og kjøkken. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

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	85	11

Østre berg 10 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 59 - Bnr 227
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Erik Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	59	227		0	47477.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre berg 10

Hjemmelshaver
Lidarende Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIDARENDE BORETTSLAG	848896772			Svendsen Andrea Martinsen, Svendsen Erik, Martinsen Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 525 000	2023	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.10.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	14.10.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	139	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Østre berg 10 , 7050 TRONDHEIM
Gnr 59 - Bnr 227
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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).

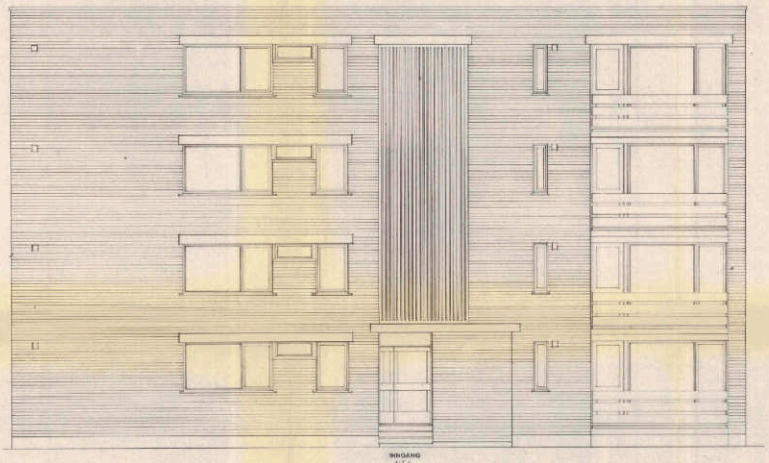
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

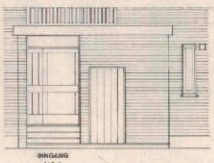
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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





TRONDHEIM
Saks nr. 1159
Behandlet 24.6.70
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET
-2.6.70 60503
MOTTATT

BOLIGOMRÅDE, BERG ØSTRE

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

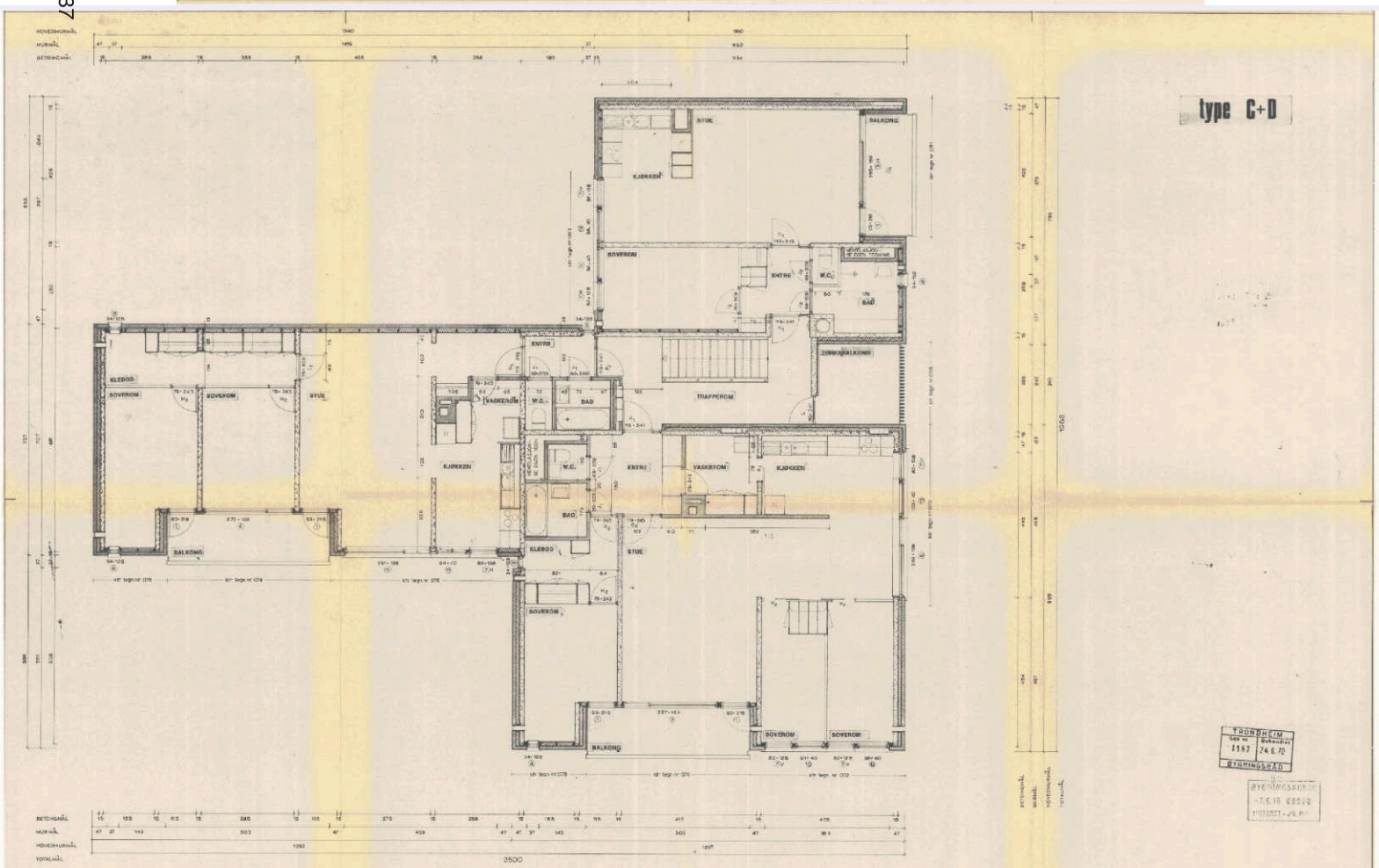
FASADE 1:D TYPE D MÅL 1:50

FJELLANGER A/S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA

DATO	SIGN.	REVISJON
20.5.70	LNO	

ORDRE NR. 227-03 TEGN. NR. 047

37



TRONDHEIM
Saks nr. 1159
Behandlet 24.6.70
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET
-2.6.70 60503
MOTTATT

BOLIGOMRÅDE, BERG ØSTRE

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

ETASJEPLAN TYPE C+D MÅL 1:50

FJELLANGER A/S
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA

DATO	SIGN.	REVISJON
20.5.70	LNO	

ORDRE NR. 227-03 TEGN. NR. 032

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Anders Mattson AS
Stokkanhaugen 168
N-7048 TRONDHEIM

593614/00

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Robøle	98/14192 oppgis ved alle henv.		04.09.2000

ØSTRE BERG 1-13 OG 2-14 SAMT LIDARENDE 1-9, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Østre Berg 1-13 og 2-14 samt Lidarende 1-9 G.nr.:

Tiltakets art: Rehabilitering av balkonger

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 1297/98 - DB 1309/98 og DB 1311/98 - DB 1318/98 datert 10.09.98.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Erik Robøle
saksbehandler

Kopi: Lidarende B/L v/Birger Normann, Østre Berg 2, 7017 Trondheim

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakskontr.Postmottak@trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 6430/11

K. Lund AS
Postboks 2433 Sluppen

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Jørgen Ekseth Lundsaunet	11/41284 oppgis ved alle henvendelser	Bjørn Rønning	14.12.2011

Østre Berg 10, ferdigattest, søknad om tiltak for rehabilitering av våtrom

Byggested: **Østre Berg 10** Gnr./Bnr.: **59/227**
Bygningsnummer: **182774103**
Ansvarlig søker: **K. Lund AS**
Tiltakshaver: **Einar Hallgren**

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 06.12.2011.

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 4349/11.

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

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Jørgen Ekseth Lundsaunet
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Einar Hallgren, Østre Berg 10, 7051 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

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

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besoksadresse:
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

237633/11

7. Økonomi

7.1. Prosjektbudsjetter

Prosjektbudsjetter for tiltakspakker inneholder alle kostnader med beskrevne arbeider, inkludert uforutsett, LPS (Lønns- og prisstigning) og administrasjon/byggeledelse.

Uforutsett er et estimert beløp som skal dekke uforutsette kostnader som avdekkes underveis i gjennomføringsfasen. Hvis det ikke er behov for hele beløpet, blir det ikke tatt opp lån for gjenstående sum.

I administrasjon/byggeledelse ligger kostnader for oppfølging av prosjektet på vegne av byggherre. Dette gjelder blant annet prosjekt- og byggeledelse, SHA-oppfølging, arkitekt og andre tekniske rådgivere som man er avhengige av i løpet av gjennomføringsfasen.

Tiltakspakke 1 Tegl i kombinasjon med platekledning

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	87 200 000
Uforutsett	12 000 000
LPS	4 900 000
Adm/byggeledelse	5 500 000
Sum eks. mva	109 600 000
Sum inkl. mva	**137 000 000**

Tiltakspakke 1 ble i 2023 estimert til 101 000 000 kr. I estimatet var det tatt med større andel platekledning, mindre mengder med stålkonsoller, og ingen betongdragere. I og med at kommunen ønsket at blokkene skulle opprettholde «boks»-uttrykket får dette noen konsekvenser for innhold og kostnad i denne tiltakspakken. Det at vi må ta med tegl i bunn og topp av hele blokken gjør at vi må øke mengden stålkonsoller i bunn og betongdragere i topp, noe som er kostbare tiltak. Reduksjon i areal platekledning og økning av areal tegl gir også en økt kostnad. Sammen med LPS siden 2023 (5 %) utgjør dette i total 18 000 000 kr.

I tillegg er det tatt med tiltaksom ikke lå inne i forrige estimat. Disse tiltakene er: Etablering av luftehatter på tak (for å sikre lufting etter tilleggsisolering), det er tatt med utskifting av takhatter og etablering av fallsikring på tak (nye krav). Dette utgjør ca. 5 000 000 kr.

Inngangspartiene, både alternativ med oppbygging som i dag og ombygging av inngangspartier, er ca. 3 000 000 kr dyrere enn estimert. Resterende av avviket ligger i rigg og drift, uforutsett, adm./byggeledelse.

Tiltakspakke 2 Teglforblending på hele blokken som i dag

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	101 000 000
Uforutsett	14 100 000
LPS	4 700 000
Adm/byggeledelse	5 000 000
Sum eks. mva	124 800 000
Sum inkl. mva	**156 000 000**

7.2. Finansiering

Erfaring viser at Husbanken tilbyr lavere rente enn andre aktører (banker). Som hovedregel krever Husbanken at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider kvalifiserer ikke til grunnlån, men det kan inngå som deler av en oppgradering så lenge tiltak som bedrer energieffektivitet og universell utforming utgjør hovedvekten i budsjettet.

Det vil bli søkt om grunnlån i Husbanken, men det kan ikke garanteres finansiering gjennom Husbanken. Det skal være mulig å oppnå gode finansieringsmuligheter via private aktører hvis søknad om grunnlån i Husbanken avvises.

7.3. Enovatilskudd

Energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova gir støtte til borettslag for å investere i energitiltak. Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene

Borettslaget har søkt Enova om støtte til forbedring av energitilstand i borettslaget. Prosjektet er innvilget støtte på opptil kr 9 000 000,-. Totalt støttebeløp vil ikke bli endelig avklart før prosjektet er sluttrapportert. Det er antatt at støttebeløpet ender på mellom 7 000 000 kr og 9 000 000 kr.

7.4. Beregninger fellesgjeld og felleskostnader

Nedenfor følger beregninger av fellesgjeld og månedlige felleskostnader for tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2. I tillegg er det beregnet tillegg i månedlig felleskostnader ved valg av enkelttiltak som er til avstemming.

Felleskostnadene i oversiktene inkluderer ikke andre tillegg som for eksempel kabel-TV/internett, garasjeplass, vasketillegg etc.

Reduserte energikostnader i oversiktene er antatt og basert på gjennomsnittlig energiforbruk (ca. 200 kWh/m^2) og 35 % energibesparelse for begge tiltakspakkene.

7.4.1 Tiltakspakke 1 - Tegl i kombinasjon med platekledning

Prosjektbudsjett	137 000 000
Enovatilskudd	7 000 000
Låneopptak	**130 000 000**

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **4 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5 301	325	1 591	98 533	539 339
2-roms	3 451	5 404	325	1 628	100 446	549 812
3-roms	4 554	7 131	500	2 077	132 547	725 519
3-roms	4 628	7 246	500	2 118	134 673	737 155
4-roms	5 014	7 851	600	2 237	145 940	798 827
4-roms	5 084	7 961	600	2 277	147 959	809 881

*Skattefradrag: I dag har dere et skattefradrag på mellom 130 – 200 kr. avhenger hvilken leilighet du har, ved nye felleskostnader vil dette fradraget øke til 430 - 650 kr i 2027 pr. måned.

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **5 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5 612	325	1 902	98 533	539 339
2-roms	3 451	5 721	325	1 945	100 446	549 812
3-roms	4 554	7 549	500	2 495	132 547	725 519
3-roms	4 628	7 672	500	2 544	134 673	737 155
4-roms	5 014	8 312	600	2 698	145 940	798 827
4-roms	5 084	8 428	600	2 744	147 959	809 881

7.4.2 Tiltakspakke 2 – tegl

Prosjektbudsjett	156 000 000
Enovatilskudd	7 000 000
Låneopptak	**149 000 000**

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **4 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5751	325	2041	98 533	607 465
2-roms	3 451	5863	325	2087	100 446	619 260
3-roms	4 554	7736	500	2682	132 547	817 161
3-roms	4 628	7862	500	2734	134 673	830 267
4-roms	5 014	8518	600	2904	145 940	899 729
4-roms	5 084	8637	600	2953	147 959	912180

*Skattefradrag: I dag har dere et skattefradrag på mellom 130 – 200 kr. avhenger hvilken leilighet du har, ved nye felleskostnader vil dette fradraget øke til 480 - 730 kr i 2027 pr. måned.

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **5 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	6124	325	2414	98 533	610 882
2-roms	3 451	6243	325	2467	100 446	622 744
3-roms	4 554	8238	500	3184	132 547	821 758
3-roms	4 628	8371	500	3243	134 673	834 938
4-roms	5 014	9070	600	3456	145 940	904 791
4-roms	5 084	9197	600	3513	147 959	917 312

7.4.3 Tiltak til avstemming

Nedenfor følger tillegg i felleskostnader og fellesgjeld for enkelt-tiltak som det er planlagt avstemming av i ekstraordinær generalforsamling. Beregninger er utført med 30 års lånetid og 5 % rente.

7.4.3.1 Ombygging inngangsparti

Tiltaket gjelder ombygging av inngangsparti som beskrevet i pkt. 6.3.1. Tiltaket har ingen priskonsekvens.

7.4.3.2 Nytt veggfelt tørkebalkonger

Tiltaket gjelder bygging av ny vegg tørkebalkonger som beskrevet i pkt. 6.3.2. Tiltaket gir en reduksjon i kostnader på 4 700 000 kr. Gjelder kun tiltakspakke 2.

Type	Reduksjon felleskostnader	Reduksjon fellesgjeld
2-roms	108 kr	20 151 kr
3-roms	123 kr	22 933 kr
4-roms	134 kr	24 934 kr

7.4.3.3 Rehabilitering av balkonger inkl. rekkverk

Tiltaket gjelder ombygging av balkonger som beskrevet i pkt. 6.3.3. Tiltaket har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	276 kr	51 449 kr
3-roms	314 kr	58 551 kr
4-roms	342 kr	63 662 kr

7.4.3.4 Rehabilitering av teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket gjelder rivning av alle teglfasader som ikke ble tilleggsisolert fra 2007-2020, som beskrevet i pkt. 6.3.4. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 14 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	322 kr	60 024 kr
3-roms	367 kr	68 310 kr
4-roms	399 kr	74 272 kr

7.4.3.5 Rehabilitering av enkelt veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket gjelder rivning av enkelte veggfelt fra 2007-2020 som beskrevet i pkt. 6.3.5. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 6 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	138 kr	25 724 kr
3-roms	157 kr	29 276 kr
4-roms	171 kr	31 831 kr

7.4.3.6 Ombruk av tegl i prosjektet

Tiltaket gjelder ombruk av tegl som beskrevet i pkt. 6.3.6. Tiltaket har ingen priskonsekvens.

7.4.3.7 Nye sportsboder

Tiltaket gjelder bygging av nye sportsboder som beskrevet i pkt. 6.3.7. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	58 kr	10 719 kr
3-roms	66 kr	12 198 kr
4-roms	71 kr	13 263 kr

7.5. Sammenligning felleskostnader lignende borettslag

Brundalen og Lidarende ligger i ulike geografiske områder av Trondheim, men med lik bygningsstruktur. Dette gjør at det er lett å sammenligne, men også ulikheter. Ser man på felleskostnader til Brundalen så har de i dag en felleskostnad i dag mellom 4400 og 7700 kr., noe som er sammenlignbart med dette prosjektet på Lidarende.

7.6. Eiendomsverdi

For å få en betraktning omkring hvordan markedet responderer på boligselskaper med større vedlikeholdsbehov og gjennomføring av et stort rehabiliteringsprosjekt har styret kontaktet Eiendomsmegler 1 for å uttale seg om dette.

Megler mener det er vanskelig å si noe eksakt om akkurat hvordan en rehabilitering vil påvirke ved salg av bolig, da det er flere faktorer som spiller inn.

Eiendomsmegleren viser til at man kan oppleve at folk blir mer skeptiske til å legge inn bud hvis det oppstår usikkerheter som f.eks. planer for rehabilitering. Dette kan virke inn mens prosjektet planlegges og når dette er vedtatt og bestemt. Når større rehabilitering er i planleggingsfasen opplever de at markedet stagnerer noe.

Megleren nevner videre den personlige økonomien, at bankene må medregne økt fellesgjeld i vurderingen av nye lån, samt vurderinger omkring usikkerhet om fremtidig rentesats som faktorer for mulig stagnasjon. Etter hvert tar attraktiviteten seg opp igjen, når man faktisk ser resultatet av rehabiliteringen.

Når dette er sagt kommer Lidarende alltid til å være et populært område å bo i. Med fasilitetene som er rundt med bussforbindelser, nærhet til byen, marka, butikker etc., samt mangfoldet tror ikke eiendomsmegleren at det blir vanskelig å selge her, men at vi kan

forvente en liten stagnering/sideveis utvikling i en gitt periode. Dette basert på andre borettslag vi har erfaringer med (f.eks. Blusuvold brl. som har vedtatt en større rehabilitering nå).

Eiendomsmegleren har også gjort en vurdering av prisutviklingen i Brundalen borettslag som har samme type blokker og som har gjennomført tilsvarende prosjekt i perioden 2016-2020. Tilbakemeldingen fra områdeansvarlig i Brundalen er at prosjektet ikke hadde så store påvirkninger som man hadde sett for seg og at regnestykkene ble ganske greie. Det er uansett vanskelig å sammenligne da Lidarende og Brundalen ligger i 2 forskjellige markedsområder.

Eiendomsmegleren blir med i beboermøtet for å svare på spørsmål.

8. Gjennomføring

Når ekstraordinær generalforsamling har vedtatt hvilken tiltakspakke og tiltak som skal gjennomføres, starter arbeidet med å kontrahere entreprenør.

Entreprenøren vil starte planlegging snarlig etter kontraktsinngåelse. Antatt oppstart på byggeplass er tidligst mai 2025 da entreprenører skal kontrahere sine underleverandører, bestille varer og rigge seg opp på plassen.

Det er antatt en gjennomføringsperiode på 30 måneder. Arbeidene skal i utgangspunktet gjøres blokk for blokk, men det vil arbeides på flere blokker samtidig (3-4), men i ulike faser. Dette for å sørge for kontinuerlig drift. (gjentakelse)

Hoveddelen av arbeidene vil pågå utvendig på blokkene, men entreprenør må inn i leilighetene i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører. Arbeider som gjennomføres er utskifting vinduer og balkongdører, inklusive montering av foringer og listverk. For dette arbeidet er det antatt en gjennomføringstid på 2-3 dager for hver leilighet.

Beboere kan selv velge om de ønsker å være hjemme de dagene det pågår arbeider i leiligheten eller om de ønsker å gi fullmakt til at entreprenør kan benytte hovednøkkel for å låse seg inn. Prosjektet vil tilrettelegge både for personer og dyr, i den utstrekning det lar seg gjøre.

Det opprettes rutiner for varsling og informasjon til beboere underveis i prosessen. Alle beboere blir invitert til et oppstartsmøte før arbeider begynner (i sin blokk) for nærmere informasjon og med muligheten til å stille spørsmål.

Har beboerne spørsmål eller andre henvendelser vedrørende prosjektet underveis, så er det mulig å kontakte byggeleder som vil være til stede på brakkekontor, eller ved å sende e-post.

9. Veien videre

Det blir gjennomført beboermøte 11. februar og det er planlagt en ekstraordinær generalforsamling 18. februar.

Blir prosjektet vedtatt i ekstraordinær generalforsamling så er det planlagt å igangsette kontraktsinngåelse med entreprenør og planlegge oppstart av arbeidene.

Vedtekter
for Lidarende Borettslag org nr. 848.896.772
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.09.1970, sist endret 03.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lidarende Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra målesikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier/husstanden kan aldri på noen måte foreta endringer av bærende konstruksjoner i leiligheten.

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen 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.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. I tillegg skal det velges 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. I varselet skal medlemmer og varamedlemmer som er på valg listes opp og en kontaktperson/leder i valgkomiteen sin kontaktdata oppgis. Det skal oppfordres i varselet om at andelseiere kommer med forslag på kandidater til vara- og styreverv.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokoll sendes ut til andelseierne innen 3 uker etter at generalforsamlingen er avholdt.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR

Lidarende borettslag

Velkommen til borettslaget!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Ansvar - omfang
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
NB! Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg og lekeplass
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyrehold
Andelseiere som har kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets fellesområder. På borettslagets fellesområder er det krav om å holde kjæledyr i bånd hele året.

Parkering
Lidarende borettslag har flere områder for parkering av motorkjøretøy. Områdene er godt skiltet.
Bilene skal være registrert i parkeringsselskapets app eller ha oblat godt synlig i frontruten.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer eller el-billader bare benytte denne. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner og bobiler på borettslagets område. Unntak kan skje i korte perioder ved spesiell avtale med styret.
Parkering i oppkjørselen må kun skje ved av- og pålasting.

Grilling
Generalforsamlingen vedtok i 2000 forbud mot bruk av kullgriller og engangsgriller på altanen.
Gass- og el.grill er tillatt, men vis hensyn til dine naboer. En grill som ikke er rengjort ryker mer.

Renhold
Trappevask utføres av et eksternt vaskebyrå. Beboerne har selv ansvar for å holde boder og tørkebalkonger i orden.

Kildesortering - avfall
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
Glasscontainer er plassert ved Lidarende 1.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Heggstadmoen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.
Avfall som ikke får plass i søppelcontainere må ikke etterlates på utsiden av disse.
Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene, og er derfor **strengt forbudt.**

Ro og orden
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

I tidsrommet kl 2300-0600 må ingen skape unødig støy som forstyrrer den alminnelige nattero.
Planlagte selskapeligheter i helgene, som antas å skape støy, må avtales med naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager.

Hold orden ved egen inngangsdør. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene eller i fellesarealer.

Lås alltid dørene til tørkebalkong og kjeller. Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Oppbevar ikke gjenstander i oppgangene eller i fellesarealene. Bruk egne boder/fellesboder til oppbevaring. Barnevogner kan plasseres under kjellertrappa.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Bruk av leiligheten
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i boder eller i fellesrommene.

Tørkebalkong
Tørkebalkongen skal kun brukes til tørk av vasketøy og til lufting.
Det skal ikke oppbevares andre gjenstander eller avfall på tørkebalkongen.
Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Baderom, wc, kraner og ledninger
Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp. Andelseier er ansvarlig for at avløpsrøret til enhver tid er åpen ut til stammen.

Veggdyrskontroll
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

Plikter - mislighold
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne.
Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.
For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

Sist revidert i generalforsamling, 23.05.23
Lidarende Borettslag

Lidarende Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 151 364	10 041 372	7 151 310	6 006 900
Felleskostnader kapitaldel		3 206 136	0	3 207 000	4 869 000
Inntekter garasjer		198 000	198 000	198 000	217 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 184 868	993 600	1 185 700	996 000
Andre tillegg	1	238 680	194 220	240 000	240 000
Andre driftsinntekter	2	285 367	232 878	111 300	190 700
Sum driftsinntekter		12 264 415	11 660 070	12 093 310	12 520 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-49 790	-37 366	-49 068	-49 350
Styrehonorar		-353 123	-265 009	-348 000	-350 000
Avskrivninger		-227 220	-227 220	-227 220	-227 220
Forretningsfører honorar		-235 617	-228 570	-235 620	-243 400
Honorar administrative tjenester		-75 677	-73 090	-100 970	-100 200
Eksterne honorar	4	-73 689	-120 123	-85 000	-24 250
Kontingent boligbyggelag		-84 825	-77 100	-78 900	-91 350
Drifts- og serviceavtaler	5	-61 007	-81 803	-82 230	-38 000
Vaktmestertjenester		-418 366	-610 259	-580 000	-611 000
Renholdstjenester		-249 900	-231 479	-240 000	-203 000
Løpende vedlikehold	6	-320 120	-720 759	-1 050 000	-550 000
Periodisk vedlikehold	7	-14 680 233	-5 769 768	-15 000 000	-1 550 000
Elektroniske fellesavtaler		-995 904	-1 117 347	-1 185 700	-996 000
Forsikring		-579 847	-534 176	-625 907	-577 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 553 779	-1 257 431	-1 315 100	-1 560 000
Eiendomsavgifter		-1 113 230	-1 092 226	-1 146 840	-1 170 000
Energi, felles		-222 122	-194 255	-190 000	-234 000
Andre driftsutgifter	8	-105 060	-56 369	-58 500	-98 000
Sum driftskostnader		-21 399 509	-12 694 351	-22 599 055	-8 673 270
DRIFTSRESULTAT		-9 135 094	-1 034 281	-10 505 745	3 847 130
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		438 132	372 543	120 000	200 000
Finanskostnader		-1 715 280	-1 058 004	-2 326 709	-2 110 000
Netto finansposter		-1 277 148	-685 460	-2 206 709	-1 910 000
Resultat før skattekostnad		-10 412 242	-1 719 741	-12 712 454	1 937 130
Ordinært resultat etter skatt		-10 412 242	-1 719 741	-12 712 454	1 937 130
ÅRSRESULTAT	9, 13	-10 412 242	-1 719 741	-12 712 454	1 937 130
Disponering av totalresultat:		-10 412 242	-1 719 741	-12 712 454	1 937 130
Overført fra annen egenkapital		-10 412 242	-1 719 741	0	0

Lidarende Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	49 188 175	49 311 421
Garasjer	10, 14	155 962	259 936
Andre anleggsmidler	10	2 651 339	2 651 339
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	1 408 478	1 408 478
Sum anleggsmidler		53 403 954	53 631 174
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 677	8 182
Periodiserte kostnader	11	1 586 863	1 609 811
Mellomregning Klare Finans	11	166 731	0
Opptjente renter	11	438 128	372 543
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 553 530	14 709 895
Sum omløpsmidler		4 750 929	16 700 431
SUM EIENDELER		58 154 883	70 331 605

Org.nr: 848 896 772 - 39

Lidarende Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	21 371 115	31 783 357
Sum egenkapital		21 391 815	31 804 057
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	28 399 631	30 310 381
Borettsinnskudd	14, 16	5 181 000	5 181 000
Andre innskudd	14, 16	689 100	684 900
Sum langsiktig gjeld		34 269 731	36 176 281
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 310 088	2 279 963
Skyldig off. myndigheter		2	2
Mellomregning BBL finans		0	-106 040
Forskudd kunder		163 805	109 678
Påløpte renter		0	35 540
Påløpte kostnader		19 442	27 857
Annen kortsiktig gjeld		0	4 268
Sum kortsiktig gjeld		2 493 337	2 351 267
Sum gjeld		36 763 068	38 527 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 154 883	70 331 605
Pantstillelser	14	33 580 631	35 491 381

Sted:_____, dato:_____

Ingjerd Larsen
Leder

Øyvind Øksnes Dalheim
Styremedlem

Stine Berg Stenhaug
Styremedlem

Camilla Skogrand
Styremedlem

Årsmelding 2024 for Lidarende Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Lidarende Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ingjerd Larsen
Styremedlem, Camilla Skogrand
Styremedlem, Stine Berg Stenhaug
Styremedlem, Øyvind Øksnes Dalheim
Varamedlem uten tilgang til Portal, Petter Eriksen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Marte Dahl

Styrets arbeid i siste periode

Styret har siden siste generalforsamling avholdt 19 styremøter og behandlet 102 saker. I tillegg til dette er det avviklet 4 beboerutvalgsmøter og 4 beboermøter relatert til planlegging av fasaderehabilitering.

Styret har i perioden sørget for daglig drift, planlegging av vedlikehold og øvrig alminnelig styrearbeid.

Styret har i perioden blant annet:

- Fulgt opp henvendelser fra andelseiere i form av e-post, via kontaktskjema, telefon, samt den interne facebooksiden.
- Håndtert søknader og tilgang til ladebokser for elbil og motovarmerplasser.
- Oppdatert hjemmesiden med relevant informasjon
- Distribuert viktig informasjon til andelseierne på papir, e-post og sms.
- Gjennomført og fullført rørfornyingsprosjekt.
- Arbeidet med fasaderehabiliteringsprosjektet:
  - Utarbeidet beskrivelser, beskrevet historikk og utviklet fremdriftsplaner i prosjektet
  - Dialog og møter med prosjektledelse
  - Fulgt opp søknad til Enova om støtte
  - Svart opp henvendelser fra andelseiere
  - Hatt egne møter med de som ytrer bekymring for prosjektet, samt fulgt opp de spørsmål som er kommet i den sammenheng
  - Utarbeidet informasjonshefte som er distribuert til andelseiere
  - Arrangert beboermøter og beboerutvalgsmøter
- Gjennomført forundersøkelse i forbindelse med Generalforsamlingsvedtak fra 2024 angående etablering av blomstereng.
- Arbeidet med vedlikeholdsprosjekt av lekeplassen.
- Fulgt opp problemer med inneklima i kjellerne. Befaring og innhenting av anbud. Kontraktskriving.
- Befaring og inngåelse av kontrakt med nytt renholdsfirma (Trøndervask AS) av fellesareal.
- Besørget full gjennomgang av alle røykvifter, vedlikehold og utskifting.
- Befaring og inngått kontrakt om plassering av mobilmast. Fulgt opp gravearbeid og montering i den forbindelse.
- Håndtert bomiljøsaker.
- Fulgt opp HMS-krav.
- Fulgt opp vaktmestertjenesten med brøyting og plenklipping.
- Bestilt og distribuert ringeklokke- og postkasseskilt til nye beboere.
- Fulgt opp bestilling av adgangsbrikker.
- Besvart henvendelser fra meglere i forbindelse med salg av boenheter.
- Distribuert rundskriv og oppdatert infotavle i trappeganger.

- Rekvirert håndverkere for oppfølging av feil og mangler, og vært tilgjengelig for spørsmål og befaringer i den forbindelse.
- Arrangert og deltatt på dugnader.

Styret i Lidarende Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Trondheim Frikirke, Brøsetveien 145a

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025: kr. 350.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtekter - vedlikeholdsplikt

Vedtektenes §5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt lyder i dag som følger:

"(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. "

Styret ønsker å legge til følgende i vedtektenes §5-1 (9):

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.»

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: I borettslagets vedtekter §5-1 (9) legges følgende til:

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.»

5.2 Endring av vedtekter - antall varamedlemmer

De siste årene har det vært utfordrende å finne kandidater som ønsker å stille til valg som styrerepresentanter og varamedlemmer. Vedtektene sier det skal være 5 varamedlemmer, men under generalforsamlingen i 2024 fikk vi kun 2 kandidater. Det ble derfor besluttet at 2 varamedlemmer var tilstrekkelig. Dette kommer ikke tydelig fram i protokollen, og styret ønsker derfor å fremme forslag om endring i vedtektenes § 8-1 (1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges."

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter §8-1 (1) endres til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges."

5.3 Etterforankring på teglsteinvegg med innmurte bindere

Sak innmeldt av Ingar Strand, Østre Berg 14

Jeg foreslår at vi skifter ut teglstein på de 3 dårligste veggene på samme måte som har blitt gjort de siste årene og videre på resterende vegger bruker løsningen, Etterforankring av bindere laget av rustfritt stål på skallmurvegger.

Løsningen ble blant annet brukt på høyblokkene på Valentinlyst noen år siden.
Ved å fjerne en teglstein pr binder og montere samme stein tilbake og refuger.
Finnes mange typer bindere og flere løsninger.
Dette vil bli langt billigere enn noen annen løsning på vårt problem og vi får ikke noe behov for låneopptak.

Vi er i en usikker tid nå og renta kan stige kraftig og mener det er en skummel tid åta opp store lån akkurat nå. Ønsker derfor å holde oss unna store låneopptak de neste 3-4 årene og heller gå for billige løsninger.

Løsningen er også bærekraftig som er viktig i dag. Ta vare på restlevetiden på bygningsdelene er det stor fokus på nå. Trondheim kommune har nettopp innført flere løsninger for bærekraft og restlevetid på bygningsmaterialer. Det krever enormt med energi å lage vinduer, sement, armeringsjern osv. Vi bør ta vare på det vi har lengst mulig.

Vi ser fra styrets arbeid og kalkulasjon at det å etterisolere ikke lønner seg økonomisk. Det å f.eks betale 3-6000 kr mer pr mnd i fellesutgift, avhengig av rentesatsen, for å spare noen få hundrelapper i strøm, ikke er lurt for den enkelte andelshaver sin økonomi.

Forslag til vedtak: Andelseier melder inn saken i forbindelse med høringsrunden og høringsmøtet i forkant av ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Saken mangler et konkret forslag til vedtak, og angår ordinært vedlikehold som ligger under styrets vedlikeholdsplikt.

Uavhengig av om dette tas opp som en sak på ordinær generalforsamling, vil styret likevel være pliktig til å vedlikeholde i henhold til det de faglige rådene fra 4 uavhengige fagekspertiser sier at må gjøres. Tiltak og økonomiske konsekvenser av å gjøre sikringstiltak ble presentert og diskutert på beboermøtet 19. mars. Dersom det er ønskelig at sikringsarbeid belyses utover det som allerede er presentert, så er styrets innstilling at dette bør tas opp under høringsrunden og i møtet som gjennomføres i forkant av ekstraordinær generalforsamling, der rehabilitering er eneste sak på agendaen.

Saken anses som en orienteringssak.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Camilla Skogrand
Stine Berg Stenhaug
Tor Sørdal Bue (fratrådt)

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Petter Eriksen
Marte Dahl

6.3 Valgkomite

Ole Andreas Jensen
Kari Brantenberg

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

21.03.2025
Lidarende Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00.
Sted: Trondheim Frikirke, Brøsetveien 145a.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingjerd Larsen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Camilla Skogrand ble valgt som sekretær.

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ole Andreas Jensen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 34
Antall fullmakter: 7
Totalt stemmeberettigede: 41

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet godkjennes med bemerkning om at deler av kostnaden under note 7 *Periodisk vedlikehold - Prosjektvedlikehold* også gjelder kostnader knyttet til fasaderehabilitering. Kostnadene knyttet til fasaderehabilitering kommer frem av eget prosjektregnskap.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Ligger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 350 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtekter - vedlikeholdsplikt

Vedtektenes §5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt lyder i dag som følger:

"(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. "

Styret ønsker å legge til følgende i vedtektenes §5-1 (9):

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.»

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Vedtak:
Følgende legges til vedtektenes §5-1 (9):

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtekter - antall varamedlemmer

De siste årene har det vært utfordrende å finne kandidater som ønsker å stille til valg som styrerepresentanter og varamedlemmer. Vedtektene sier det skal være 5 varamedlemmer, men under generalforsamlingen i 2024 fikk vi kun 2 kandidater. Det ble derfor besluttet at

2 varamedlemmer var tilstrekkelig. Dette kommer ikke tydelig fram i protokollen, og styret ønsker derfor å fremme forslag om endring i vedtektenes § 8-1 (1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges."

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Vedtak:
Borettslagets vedtekter §8-1 (1) endres til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. I tillegg skal det velges 3 varamedlemmer."

Vedtatt med 28 stemmer.

5.3 Etterforankring på teglsteinvegg med innmurte bindere

Sak innmeldt av Ingar Strand, Østre Berg 14

Jeg foreslår at vi skifter ut teglstein på de 3 dårligste veggene på samme måte som har blitt gjort de siste årene og videre på resterende vegger bruker løsningen, Etterforankring av bindere laget av rustfritt stål på skallmurvegger.

Løsningen ble blant annet brukt på høyblokkene på Valentinlyst noen år siden.
Ved å fjerne en teglstein pr binder og montere samme stein tilbake og refuger.
Finnes mange typer bindere og flere løsninger.
Dette vil bli langt billigere enn noen annen løsning på vårt problem og vi får ikke noe behov for låneopptak.

Vi er i en usikker tid nå og renta kan stige kraftig og mener det er en skummel tid åta opp store lån akkurat nå. Ønsker derfor å holde oss unna store låneopptak de neste 3-4 årene og heller gå for billige løsninger.

Løsningen er også bærekraftig som er viktig i dag. Ta vare på restlevetiden på bygningsdelene er det stor fokus på nå. Trondheim kommune har nettopp innført flere løsninger for bærekraft og restlevetid på bygningsmaterialer. Det krever enormt med energi å lage vinduer, sement, armeringsjern osv. Vi bør ta vare på det vi har lengst mulig.

Vi ser fra styrets arbeid og kalkulasjon at det å etterisolere ikke lønner seg økonomisk. Det å f.eks betale 3-6000 kr mer pr mnd i fellesutgift, avhengig av rentesatsen, for å spare noen få hundrelapper i strøm, ikke er lurt for den enkelte andelshaver sin økonomi.

Vedtak:
Forslagstiller trekker saken før votering, mot at den blir belyst i forbindelse med at rehabiliteringsprosjektet skal behandles i en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Camilla Skogrand
Stine Berg Stenhaug
Tor Sørdal Bue (fratrådt)

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble:
Stine Berg Stenhaug

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Brigitta Kristaly
Markus Grønnevik Nikolaisen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Petter Eriksen
Marte Dahl

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Petter Eriksen
Marte Dahl
Kari Brantenberg

6.3 Valgkomite

Ole Andreas Jensen
Kari Brantenberg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Ingar Strand
Trym Price Kildal

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:
Representanter fra styret stiller som delegater til TOBBS generalforsamling.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:
Annen representant fra styret stiller som vara til TOBBS generalforsamling.

Møtet ble hevet kl. 20:15

Protokoll for Lidarende Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingjerd Larsen (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Camilla Skogrand (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Ingjerd Larsen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Ole Andreas Jenssen (sign.)	07.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag

Tid: 7. mai 2025, kl. 10:00 - 8. mai 2025, kl. 20:00
Sted: Digitalt på Min side

Digital ekstraordinær generalforsamling gjennomføres via Min side (tobb.no). Beskrivelse av hvordan du deltar digitalt vil bli sendt ut per e-post og hengt opp i oppgangene.

Den ekstraordinære generalforsamlingen er delt i to faser: en høringsperiode med et fysisk høringsmøte og en avstemningsperiode. Sakene det skal stemmes over er detaljert beskrevet i informasjonsheftet som ble distribuert i andelseiernes postkasser 5. februar 2025. Informasjonsheftet kan også lastes ned fra borettslagets hjemmeside under fanen "arkiv": *https://lidarendebrl.no/arkiv*. Utover dette følger det beskrivelser i innkallingen.

Høringsperiode
5. mai 2025, kl. 08:00 - 6. mai 2025, kl. 21:00
Høringen gjennomføres digitalt på Min side. I høringsperioden kan andelseierne kommentere og stille spørsmål til sakene som er til behandling. I høringsperioden vil det også være mulig å levere kommentarer/spørsmål på papir i postkassen utenfor styrekontoret v/Lidarende 1.

Høringsmøte
6. mai 2025 kl. 18:00 - 21:00, Brøsetvegen 145A (Trondheim Frikirke)
Høringsperioden avsluttes med et fysisk møte i Trondheim Frikirke. Kommentarer og spørsmål som er kommet inn i løpet av høringsperioden vil bli besvart.

Avstemming
7. mai 2025 kl. 10.00 - 8. mai 2025, kl. 20.00
Avstemming foregår digitalt på Min side. Andelseiere som har behov for å avlegge stemme på papir kan møte opp på styrekontoret v/Lidarende 1 til ett av følgende tidspunkt:

- Onsdag 07.05.25 kl. 18:00 - 20:00
- Torsdag 08.05.25 kl. 18:00 - 20:00

Hver andel kan avgi én stemme. Dersom det skulle oppstå en situasjon der noen har avgitt både fysisk og digital stemme vil den digitale stemmen være gjeldende (fysisk stemme forkastes).

Resultatet fra avstemmingen vil bli offentliggjort per e-post og hengt opp på tavla i oppgangen.

Saksbehandling vil, i henhold til borettslagets vedtekter, foregå etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Øyvind Øksnes Dalheim

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av en eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen velges: Ingjerd Larsen, Marte Hoff Hagen, Ingrid Haugen og Torleif Paasche.

Marte Hoff Hagen, Ingrid Haugen og Torleif Paasche velges i tillegg til en kontrollkomite som skal bistå med kontroll og oppsummering av avstemningsresultatene. Vara er Tor Sørdal Bue.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede protokollføres når angitt stemmeperiode er avsluttet.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Kommentarer og spørsmål er besvart opp av styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Fasaderehabilitering - 2 ulike tiltakspakker

Styret har utarbeidet et informasjonshefte som ble distribuert i postkassene 5. februar 2025 (følger vedlagt i innkallingen og kan lastes ned fra borettslagets hjemmeside under fanen "arkiv" *https://lidarendebrl.no/arkiv*). Informasjonsheftet inneholder en beskrivelse på borettslagets status og behov for nye tiltak med fasaderehabilitering.

Alle beboere oppfordres til å lese informasjonen.

I denne prosessen har det vært avholdt flere beboerutvalgsmøter og beboermøter. I beboermøtet 19. mars 2025 gjennomgikk styret tre ulike vedlikeholdsalternativer sett opp mot en helhetlig rehabilitering, med presentasjon av totale prosjektkostnader og langsiktige konsekvenser for fellesgjeld og felleskostnader. Basert på en helhetlig vurdering av tiltakspakkene og alternativene har styret besluttet å fremme forslag om 2 ulike tiltakspakker med litt ulikt innhold som generalforsamlingen bes ta stilling til.

Ut ifra styrets kartlegging og forarbeider er sakene presentert på dagsorden i den rekkefølge styret mener er beste løsning:

Sak 2.1 - tiltakspakke nr. 1, ønskes primært vedtatt

Sak 2.2 - tiltakspakke nr. 2, ønskes vedtatt dersom 2.1 ikke vedtas.

Opptelling av stemmer skjer kronologisk og på følgende måte:

*** Dersom sak 2.1 oppnår nødvendig flertall, så er tiltakspakke nr. 1 vedtatt. Sak 2.2 frafalles dermed.**

*** Dersom sak 2.1 ikke oppnår nødvendig flertall, så vil sak 2.2 bli vedtatt dersom saken oppnår nødvendig flertall.**

2.1 Tiltakspakke nr. 1

For full beskrivelse av tiltakspakke nr. 1 - se informasjonsheftet, side 13 og 19.

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Tiltak i tiltakspakke nr. 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 1.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å **godkjenne** tiltakspakke 1.

2.2 Tiltakspakke nr. 2

For full beskrivelse av tiltakspakke nr. 2 - se informasjonsheftet, side 14 og 20.

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret mener er å anse som nødvendig vedlikehold.

Tiltak i tiltakspakke nr. 2:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak

Saken krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 2.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å **godkjenne** tiltakspakke 2.

3. Enkelttiltak - i tillegg til tiltakspakke

Det er 7 ulike enkelttiltak som kan velges inn i de foreslåtte tiltakspakkene. For nærmere beskrivelse av de ulike enkelttiltakene, se informasjonsheftet i innkallingen.

Tiltakene forutsetter at enten sak 2.1 eller 2.2 har oppnådd nødvendig flertall.

3.1 Enkelttiltak 1 - ombygging av inngangsparti

Tiltaket innebærer rivning av søppelrommet og utvidelse av inngangspartiet. Det vil bli satt inn et dørfelt i glass i hele inngangspartiets bredde. På denne måten får man et bredere og lysere inngangsparti. Tiltaket har ingen ekstra kostnad sammenlignet med gjenoppbygging av søppelrom.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 1.

Styrets innstilling: Tiltaket medfører ingen ekstra kostnader, og vil gi et mer åpent og lysere inngangsparti som kan imøtekomme universal utforming. Styrets innstilling er å **godkjenne** enkelttiltak 1.

3.2 Enkelttiltak 2 - ny vegg i front tørkebalkonger

Tiltaket innebærer oppbygging av ny vegg i front av tørkebalkonger. I stedet for å rive og bygge opp nye vegger inne i tørkebalkongene vil det bli bygd en isolert vegg i front for å redusere varmetapet og kuldebroer i forbindelse med tørkebalkongene. Det vil bli etablert en ventilasjonsløsning inne på tørkebalkongene for å sørge for god utlufting.

Ny vegg foran tørkebalkonger reduserer kostnadene med 4 700 000 kr. Denne er inkludert i Tiltakspakke nr. 1, og avstemmingen vil kun gjelde hvis tiltakspakke nr. 2 blir valgt.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 2.

Styrets innstilling: Tiltaket reduserer kostnadene for rehabiliteringsprosjektet. Styrets innstilling er å **godkjenne** enkelttiltak 2.

3.3 Enkelttiltak 3 - rehabilitering av balkonger inkl. nye rekkverk

Tiltaket innebærer rivning av rekkverk, tremmegulv, himlingsplater, renner og beslag, inn til bæresystem i tre (bjelkelag og søyler). Ny oppbygging av balkonger slik som i dag, med nye rekkverk, porter og terrengtrapper. Utforming av rekkverk er foreslått med tette plater med stående spiler utvendig.

Per i dag er det problemer med overgang mellom balkong og yttervegg. Dette synes f.eks. når man spyler balkongene, og vann kommer inn i leiligheten under. For å utbedre overgangen mellom yttervegg og balkong må det gjøres et større inngrep, for å sikre at det ikke kommer vann inn i leiligheten under.

Rehabilitering av balkonger har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr. Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 3.

Styrets innstilling: Tiltaket er kostbart og gir ingen vesentlige funksjonelle forbedringer. Styrets innstilling er å **ikke godkjenne** enkelttiltak 3.

3.4 Enkelttiltak 4 - rehabilitering av alle teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av teglfasader som er rehabilitert i perioden 2007 til 2020 og som samtidig ikke ble tilleggsisolert. Det er i perioden rehabilitert ca. 4 200 m2 med tegl. Av dette er det ca. 2 400 m2 som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 14 000 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 4.

Styrets innstilling: Tiltaket er kostbart og lite bærekraftig. Styrets innstilling er å **ikke godkjenne** enkelttiltak 4.

3.5 Enkelttiltak 5 - rehabilitering av enkelte veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av enkeltvegger som vist på figur nederst på side 17 i informasjonsheftet. Veggfeltene er rehabilitert i perioden 2007 til 2020 og er ikke tilleggsisolert.

Veggfeltene utgjør totalt ca. 1 000 m2 som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 6 000 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 5.

Styrets innstilling: Tiltaket er kostbart og lite bærekraftig. Styrets innstilling er å **ikke godkjenne** enkelttiltak 5.

3.6 Enkelttiltak 6 - ombruk av tegl

Det er undersøkt mulighetene for ombruk av tegl i prosjektet. Gevinstene med lokalt ombruk er store. Sammenlignet med ny sparer vi betydelig kg CO2 i produksjon og transport og uttak av leire i naturen og tilsvarende mengde avfall. Ombrukstegl gir vakre fasader med en unik rikhet i tekstur og farge med en lokal historie.

Planen er å rense steinen på borettslagets område. Murstein rives, tippes i anviste binger, renses og settes på murerpall klar til oppmuring for rehabilitering. Dette vil foregå på et område der det beboerne bliver minst mulig påvirket med tanke på støy osv.

Styret ber om mandat til å velge å ombruke tegl i prosjektet, hvis dette kan gjennomføres uten priskonsekvens. Alternativet til ombruk vil være å levere tegl til ombruk i et annet prosjekt.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 6.

Styrets innstilling: Tiltaket er bærekraftig og vil kun iverksettes dersom det ikke medfører en ekstra kostnad. Styrets innstilling er å **godkjenne** enkelttiltak 6.

3.7 Enkelttiltak 7 - nye sportsboder

Det er beskrevet og hentet inn priser for bygging av nye sportsboder i prosjektet. Eksisterende boder rives ned til betongplate/fundamenter. Nye sportsboder bygges på eksisterende betongplater og får samme størrelse som i dag. Det vil bli bruk tegl fra blokkene til bygging av sportsbodene (ombruk tegl).

Rivning og bygging av nye sportsboder gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner enkelttiltak 7.

Styrets innstilling: Tiltaket innebærer at tegl kan gjenbrukes. Sportsbodene er modne for vedlikehold. Styrets innstilling er å **godkjenne** enkelttiltak 7.

4. Alternativt vedlikehold av fasader

Saken ble meldt inn av andelseier Ingar Strand, Østre Berg 14, i forbindelse med ordinær generalforsamling, men ble utsatt til ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget inneholder tiltak som har til hensikt å utsette behovet for en større rehabilitering av teglsteinfasadene.

Tiltak i vedlikeholdsalternativet:

- Kartlegging og tilstandsvurdering av samtlige vegger i borettslaget
- Prosjektering og risikovurdering av sikringstiltak
- Montering av bindere i henhold til minstekrav på 7 000 m2 teglfasade
- Refuging av 3 000 m2 teglfasade
- Ommuring av 1 000 m2 teglfasade
- Utskifting av enkelte betongdragere

Vedlikeholdsalternativet vil medføre behov for jevnlige tilstandsvurderinger og risikovurderinger. Det forventes også at enkelte vinduer må skiftes ut de kommende årene, da reservedeler ikke lar seg oppdrive. I løpet av en tiårsperiode må man forvente en komplett utskifting av alle vinduer, uavhengig av en større rehabilitering av teglsteinfasadene.

Kostnaden for vedlikeholdsalternativet er svært usikkert, men i størrelsesorden 21 500 000 kr - 28 500 000 kr. Dette kommer i tillegg til en eventuelt utsatt fasaderehabilitering.

Saken utgår dersom sak 2.1 eller 2.2 blir vedtatt.

Saken krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslaget om alternativt vedlikehold av teglsteinfasadene.

Styrets innstilling: Midlertidig sikring og vedlikehold vil kunne utsette en større rehabilitering, men det er på nåværende tidspunkt usikkert hvor mange år. Tiltaket vil kreve tett oppfølging med nye tilstands- og risikovurderinger i perioden man avventer en større rehabilitering. Utover dette er øvrig behov for ekstra vedlikehold svært usikkert.

Dersom en større rehabilitering utsettes i 10 år, kan man anslå at et tilsvarende prosjekt vil bli 40% dyrere sammenlignet med i dag. Dersom vinduene må skiftes ut uavhengig av en fasaderehabilitering vil dette alene koste 35-40 millioner kroner. Til sammenligning er prisen for nye vinduer (inkl. støtte fra Enova) 2-4 millioner kroner dersom vinduene skiftes i forbindelse med rehabilitering av teglsteinfasadene i 2025.

Kostnaden for vedlikeholdsalternativet er svært usikkert, men i beregningene for felleskostnader og fellesgjeld er det tatt utgangspunkt i en låneramme på 21 500 000 kr. Dette vil kunne bli høyere. Lånet bør være nedbetalt innen et helhetlig rehabiliteringsprosjekt må settes i gang. Kostnaden for vedlikeholdsalternativet vil komme i tillegg til kostnaden for et større rehabiliteringsprosjekt. Det vil med andre ord kun ha til hensikt å utsette, ikke fjerne behovet for rehabilitering.

Vedlegget "2025.04.22 – Fellesgjeld og felleskostnad for alternativ sikring og vedlikehold" viser utviklingen av beboernes fellesgjeld og felleskostnader for vedlikeholdsalternativet sammenlignet med tiltakspakke 1. I beregningene er det tatt utgangspunkt i at et utsatt rehabiliteringsprosjekt starter i 2034. Dersom rehabiliteringsprosjektet utsettes ytterligere må man regne med en komplett utskifting av vinduene. I 2034 vil nye vinduer anslagsvis koste 49-56 millioner kroner, og borettslaget må regne med å bruke et betydelig beløp til vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger i perioden frem til da. Dette betyr at kostnadene forbundet med alternativt vedlikehold reelt sett vil være vesentlig høyere enn skissert på de røde linjene i vedlegget. Dette underbygger den kostnadsmessige usikkerheten forbundet med å utsette igangsetting av tiltakspakke 1 i 2025.

Det totale kostnadsbildet viser at et midlertidig vedlikeholdsprosjekt ikke vil tjene borettslagets beste. Totalt sett vil det bli veldig mye dyrere sammenlignet med å gjennomføre rehabilitering med tiltakspakke 1 i dag.

Den enkelte beboer vil oppleve felleskostnader i samme størrelsesorden som med en helhetlig rehabilitering, uten å få gleden av et ferdig rehabilitert borettslag med isolerte vegger og nye vinduer.

Styrets innstilling er å ikke godkjenne forslaget om alternativt vedlikehold av teglsteinfasadene.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.

03.04.2025

Lidarende Borettslag

Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 10:00 - 08.05.2025 kl. 20:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 155
- Antall blankt: 27
- Antall mot: 1
- Antall for: 127

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Øksnes Dalheim

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 155
- Antall blankt: 33
- Antall mot: 1
- Antall for: 121

Vedtak:

Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av en eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 155
- Antall blankt: 22
- Antall mot: 1
- Antall for: 132

Vedtak:

Valgt ble:
Til å signere protokollen velges: Ingjerd Larsen, Marte Hoff Hagen, Ingrid Haugen og Torleif Paasche.

Marte Hoff Hagen, Ingrid Haugen og Torleif Paasche velges i tillegg til en kontrollkomite som skal bistå med kontroll og oppsummering av avstemningsresultatene. Vara er Tor Sørdal Bue.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 154
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 1
- Antall for: 130

Vedtak:

Antall eiere: 139 digitale og 16 manuelle (hvorav 1 fullmakt)

Totalt stemmeberettigede:155

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 154
- Antall blankt: 25
- Antall mot: 7
- Antall for: 122

Vedtak:

Kommentarer og spørsmål er besvart opp av styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Fasaderehabilitering - 2 ulike tiltakspakker

2.1 Tiltakspakke nr. 1

For full beskrivelse av tiltakspakke nr. 1 - se informasjonsheftet, side 13 og 19.

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen.

Tiltak i tiltakspakke nr. 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 153
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 73
- Antall for: 72

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

2.2 Tiltakspakke nr. 2

For full beskrivelse av tiltakspakke nr. 2 - se informasjonsheftet, side 14 og 20.

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret mener er å anse som nødvendig vedlikehold.

Tiltak i tiltakspakke nr. 2:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak

Saken krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 153
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 114
- Antall for: 31

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3. Enkelttiltak - i tillegg til tiltakspakke

3.1 Enkelttiltak 1 - ombygging av inngangsparti

Tiltaket innebærer rivning av søppelrommet og utvidelse av inngangspartiet. Det vil bli satt inn et dørfelt i glass i hele inngangspartiets bredde. På denne måten får man et bredere og lysere inngangsparti. Tiltaket har ingen ekstra kostnad sammenlignet med gjenoppbygging av søppelrom.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 152
- Antall blankt: 14
- Antall mot: 64
- Antall for: 74

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.2 Enkelttiltak 2 - ny vegg i front tørkebalkonger

Tiltaket innebærer oppbygging av ny vegg i front av tørkebalkonger. I stedet for å rive og bygge opp nye vegger inne i tørkebalkongene vil det bli bygd en isolert vegg i front for å redusere varmetapet og kuldebroer i forbindelse med tørkebalkongene. Det vil bli etablert en ventilasjonsløsning inne på tørkebalkongene for å sørge for god utlufting.

Ny vegg foran tørkebalkonger reduserer kostnadene med 4 700 000 kr. Denne er inkludert i Tiltakspakke nr. 1, og avstemmingen vil kun gjelde hvis tiltakspakke nr. 2 blir valgt.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 10
- Antall mot: 72
- Antall for: 69

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.3 Enkelttiltak 3 - rehabilitering av balkonger inkl. nye rekkverk

Tiltaket innebærer rivning av rekkverk, tremmegulv, himlingsplater, renner og beslag, inn til bæresystem i tre (bjelkelag og søyler). Ny oppbygging av balkonger slik som i dag, med nye rekkverk, porter og terrengtrapper. Utforming av rekkverk er foreslått med tette plater med stående spiler utvendig.

Per i dag er det problemer med overgang mellom balkong og yttervegg. Dette synes f.eks. når man spyler balkongene, og vann kommer inn i leiligheten under. For å utbedre overgangen mellom yttervegg og balkong må det gjøres et større inngrep, for å sikre at det ikke kommer vann inn i leiligheten under.

Rehabilitering av balkonger har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr. Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 120
- Antall for: 19

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.4 Enkelttiltak 4 - rehabilitering av alle teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av teglfasader som er rehabilitert i perioden 2007 til 2020 og som samtidig ikke ble tilleggsisolert. Det er i perioden rehabilitert ca. 4 200 m2 med tegl. Av dette er det ca. 2 400 m2 som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 14 000 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 13
- Antall mot: 127
- Antall for: 11

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.5 Enkelttiltak 5 - rehabilitering av enkelte veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av enkeltvegger som vist på figur nederst på side 17 i informasjonsheftet. Veggfeltene er rehabilitert i perioden 2007 til 2020 og er ikke tilleggsisolert.

Veggfeltene utgjør totalt ca. 1 000 m2 som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 6 000 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 17
- Antall mot: 121
- Antall for: 13

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.6 Enkelttiltak 6 - ombruk av tegl

Det er undersøkt mulighetene for ombruk av tegl i prosjektet. Gevinstene med lokalt ombruk er store. Sammenlignet med ny sparer vi betydelig kg CO2 i produksjon og transport og uttak av leire i naturen og tilsvarende mengde avfall. Ombrukstegl gir vakre fasader med en unik rikhet i tekstur og farge med en lokal historie.

Planen er å rense steinen på borettslagets område. Murstein rives, tippes i anviste binger, renses og settes på murerpall klar til oppmuring for rehabilitering. Dette vil foregå på et område der det beboerne bliver minst mulig påvirket med tanke på støy osv.

Styret ber om mandat til å velge å ombruke tegl i prosjektet, hvis dette kan gjennomføres uten priskonsekvens. Alternativet til ombruk vil være å levere tegl til ombruk i et annet prosjekt.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 15
- Antall mot: 50
- Antall for: 86

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

3.7 Enkelttiltak 7 - nye sportsboder

Det er beskrevet og hentet inn priser for bygging av nye sportsboder i prosjektet. Eksisterende boder rives ned til betongplate/fundamenter. Nye sportsboder bygges på eksisterende betongplater og får samme størrelse som i dag. Det vil bli bruk tegl fra blokkene til bygging av sportsbodene (ombruk tegl).

Rivning og bygging av nye sportsboder gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.

Denne kommer til avstemning på både tiltakspakke nr. 1 og tiltakspakke nr. 2.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 81
- Antall for: 58

Vedtak:

Saken ble ikke godkjent.

4. Alternativt vedlikehold av fasader

Saken ble meldt inn av andelseier Ingar Strand, Østre Berg 14, i forbindelse med ordinær generalforsamling, men ble utsatt til ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget inneholder tiltak som har til hensikt å utsette behovet for en større rehabilitering av teglsteinfasadene.

Tiltak i vedlikeholdsalternativet:

- Kartlegging og tilstandsvurdering av samtlige vegger i borettslaget
- Prosjektering og risikovurdering av sikringstiltak
- Montering av bindere i henhold til minstekrav på 7 000 m2 teglfasade
- Refuging av 3 000 m2 teglfasade
- Ommuring av 1 000 m2 teglfasade
- Utskifting av enkelte betongdragere

Vedlikeholdsalternativet vil medføre behov for jevnlige tilstandsvurderinger og risikovurderinger. Det forventes også at enkelte vinduer må skiftes ut de kommende årene, da reservedeler ikke lar seg oppdrive. I løpet av en tiårsperiode må man forvente en komplett utskifting av alle vinduer, uavhengig av en større rehabilitering av teglsteinfasadene.

Kostnaden for vedlikeholdsalternativet er svært usikkert, men i størrelsesorden 21 500 000 kr - 28 500 000 kr. Dette kommer i tillegg til en eventuelt utsatt fasaderehabilitering.

Saken utgår dersom sak 2.1 eller 2.2 blir vedtatt.

Saken krever alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 151
- Antall blankt: 12
- Antall mot: 61
- Antall for: 78

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner forslaget om alternativt vedlikehold av teglsteinfasadene.

Protokoll ekstraordinært møte for Lidarende Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Øyvind Øksnes Dalheim (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Ingjerd Larsen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Torleif Paasche (sign.)	09.05.2025

* 13.05.25 Marte Hoff Hagen (sign)
Protokollvitne: Marte Hoff Hagen

* 13.05.25 Ingrid Haugen (sign)
Protokollvitne: Ingrid Haugen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20120021
Arkivsak:12/11355

Detaljregulering av Østre Berg, del av gnr/bnr 59/185 og 59/4, Eberg barnehage.
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.11.2014
Dato for godkjenning av bystyret: 26.3.2015

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 28.9.2012, sist endret 10.11.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2082)

Grønnstruktur/turveg
- Turveg (3031)

§ 12-6, Hensynssoner
- Sone med angitte særlige hensyn
bevaring naturmiljø

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhus
Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på oppholdsareal ute.

3.2 Parkering
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en parkeringsplan som viser

89523/15

plassering og utforming av parkeringsplasser på terreng.

3.3 Overvann
Teknisk plan VA skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting. VA-plan skal ivareta fordrøyning av overvann på egen tomt og i planområdet totalt sett.

3.3 Renovasjon
Bebyggelsen skal ha avfallssystem med nedgravde, bunntømte containere. Areal avsatt til avfallshåndtering er vist på plankartet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig tjenesteyting - barnehage
4.1.1 Utnyttingsgrad
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 1200 m^2.

4.1.2 Byggegrense
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Det tillates plassert inntil 2 stk frittliggende boder à maks 25 m^2 BRA utenfor byggegrensene langs Kong Øysteins veg.

4.1.3 Byggehøyder
Maksimalt tillatt byggehøyde for ny bebyggelse er vist med kotehøyde på plankartet. Boder kan ha maksimal mønehøyde 3 m over ferdig planert terreng.

4.1.4 Støybegrensende tiltak
For barnehagen og uteareal for barnehagen skal støykrav gitt i NS8175 klasse C og T-1442/2012 tilfredsstilles. Alt uteareal for barnehagen skal ha Ld mindre enn 55 DB.

Skjermingstiltak mot trafikkstøy for utearealene skal utføres med støyvoll i kombinasjon med støyskjerm. Støyskjermen skal samtidig være inngjerding av barnehagen.

Støybegrensende tiltak kan etableres utenfor byggegrense mot Kong Øysteins veg.

Før igangsetting skal det framlegges ny detaljprosjektering av støy som viser at alt uteareal får tilfredsstillende lydnivå med beskrevne tiltak.

4.1.5 Gjerde
Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal. Utearealet til barnehagen skal gjøres allment tilgjengelig utenom åpningstid.

4.2 Idrettsanlegg (1400)
Arealet reguleres til utendørs fotballbane.

4.3 Renovasjonsanlegg (1550)
Areal for avfallshåndtering, som skal være felles for de to barnehagene og idrettsbanen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsplasser
Plassene skal benyttes av barnehagen og nærmiljøanlegget vest for parkeringen. Det er avsatt i alt 20 parkeringsplasser. 10 av disse skal være reservert for barnehagen. En av barnehagens plasser skal være dimensjonert for bevegelseshemmete.

§ 6 HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ

6.1 Trerekke langs turveg TV
Langs turveg TV skal eksisterende trerekke bestå. Ved skade eller alder skal trær erstattes med nye trær, i samråd med kommunen. Ved bevaring av trær må rotsone, stamme og krone beskyttes. Dette kan best gjøres ved å gjerde inn trærne utenfor rotsonen med et kraftig og lett synlig gjerde. Det bør ikke graves nærmere stammen enn 2 ganger kroneradiusen. Det bør heller ikke kjøres med tunge maskiner over rotsystemet slik at røttene blir skadet.

Overgang mellom eksisterende terreng/ fotballbane, ny tursti og barnehagetomta med gjerde og trær, skal illustreres på snittegninger tatt fra fotballbanen mot trerekke. Dette for å vise at det er mulig å bevare trerekka ved etablering av turveg.

6.2 Eksisterende skog
På barnehagetomta skal det legges vekt på å bevare skogen som landskapselement, som skjerming mot vegtrafikken og som et verdifullt areal for leik og opphold. Eksisterende større trær mellom støyvollen og bygningen skal så langt det er mulig beholdes eller erstattes med nye når nytt terreng er ferdig planert.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, mellomlagring av masse, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for bevaring av trær i anleggsperioden, både i trerekke og i skog, skal godkjennes av Trondheim kommune.

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

7.2 Ferdigstilling utendørs
Oppholdsareal utendørs for barnehagen, nærmiljøanlegg og turveg skal være erstattet og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet.

7.3 Skøytebane

Ny skøytebane i nærområdet til skole og barnehager skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

7.4 Geotekniske forhold
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Opparbeidingen av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusiv parkering, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

7.6 Støyskjerming
Støyskjermingstiltak skal være på plass ihht. T-1442/2012 og innendørs støynivå skal tilfredsstille krav i NS 8175 eller i prosjektanvisning barnehager før det kan gis brukstillatelse til barnehagen.

7.7 Utbedring av krysset Kong Øysteins veg og Østre Berg
Utbedring av kryss Kong Øysteins veg og Østre Berg skal være utført som vist i C001 og på plankart før brukstillatelse kan gis til bebyggelse innenfor planområdet.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Plantegning C001, skisse datert 26.5.2014

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
26/3-15 sak B nr. 40/15.
Rita Ottervik
ordfører
Kirsti Lunum
sekretær

89523/15

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 91c

Arkivsak:05/30553

Bestemmelser til reguleringsplan for Eberg ved Østre Berg, deler av 59/185 og 59/4

Planen er datert	: 07.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 24.02.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.02.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.03.2006

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
- Byggeområde, område for offentlig barnehage
- Offentlig trafikkområder, kjøreveg, parkeringsplass, fortau og annen veggrunn
- Offentlig friområder, anlegg for idrett og sport
- Spesialområde, frisiktsone

§ 3 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BARNEHAGE

3.1 Utforming og plassering av bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygg for barnehage. Maks tillatt bebygd areal (BYA) settes til 25% . Bygningen skal i hovedsak plasseres som vist i planen. Bygningen skal i hovedsak oppføres i 1 etasje, østre fløy kan tillates bygd i 2 etasjer.

I tillegg til barnehagebygget kan boder med samlet størrelse på inntil 30 m2 BRA tillates plassert åpent i uteområdet. Boder kan tillates plassert nærmere Østre Berg enn regulert byggegrense, inntil 1 m fra formålsgrensen.

3.2 Uteareal

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres detaljert utomhusplan med angivelse av høyder på ferdig terreng, inngjerding, porter, beplantning, lekeutstyr, fortau og parkeringslommer langs vegen Østre Berg.

Mot Kong Øysteins veg skal det anlegges en jordvoll med høyde ca 1,5 m, som en fortsettelse av jordvollen mellom Jonsvannsvegen og Østre Berg. Vollen må plasseres min.1,5m fra regulert fortauskant. Vollen kan plasseres delvis på vegarealet og barnehagetomta. Gjerde kan tillates på toppen av vollen.

Utomhusarealene, inklusive fortau og parkeringslommer, skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.3 Støyskjerming

Støyskjermingskrav gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal oppfylles både på inneareal og uteareal. Tilfredsstillende innendørs støynivå skal oppnås ved balansert ventilasjon og tiltak i fasaden. Tilfredsstillende utendørs støynivå skal oppnås ved etablering av støyskjerm som vist i planen. Jfr. støyrapport utført av Sivilingeniør Rolf Bryhni AS, datert 07.12.2005.

Alle støyskjermingstiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

Langs Østre Berg skal det anlegges parkeringslommer for 9 biler og tilhørende fortau, som vist i planen.

§ 5 FRIOMRÅDE, IDRETTSANLEGG

I området skal det anlegges fotballbane som vist i planen. Stabilitet av skråningen ned mot eksisterende bane på østsiden må vurderes nærmere før tiltaket gjennomføres.

Det skal ikke oppføres bygninger i friområdet.

Eksisterende krattskog lengst nord i området skal så vidt mulig tas vare på som et positivt landskapselement.

Parkeringsplassen i friområdet kan benyttes av barnehagens ansatte.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Ny fotballbane inkl. fangnett mot vegen og barnehagen skal være opparbeidet som vist i planen, før arbeidene med oppføring av barnehagen kan igangsettes.

Gammelt garderobebygg skal være revet, og tomten etter bygget gjenplantet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Kabeltrase for teleledninger må være påvist før gravearbeider i området kan påbegynnes.

§ 7 GENERELLE BESTEMMELSER

7.1 Universell utforming

Barnehagebygg, atkomst og det meste av uteområdet skal ha universell utforming.

Bystyres vedtak av 30.03.2006 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Eberg ved Østre Berg.

Planen er vist på kart i målestokk, merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006. Bestemmelsene er sist endret 24.02.2006.

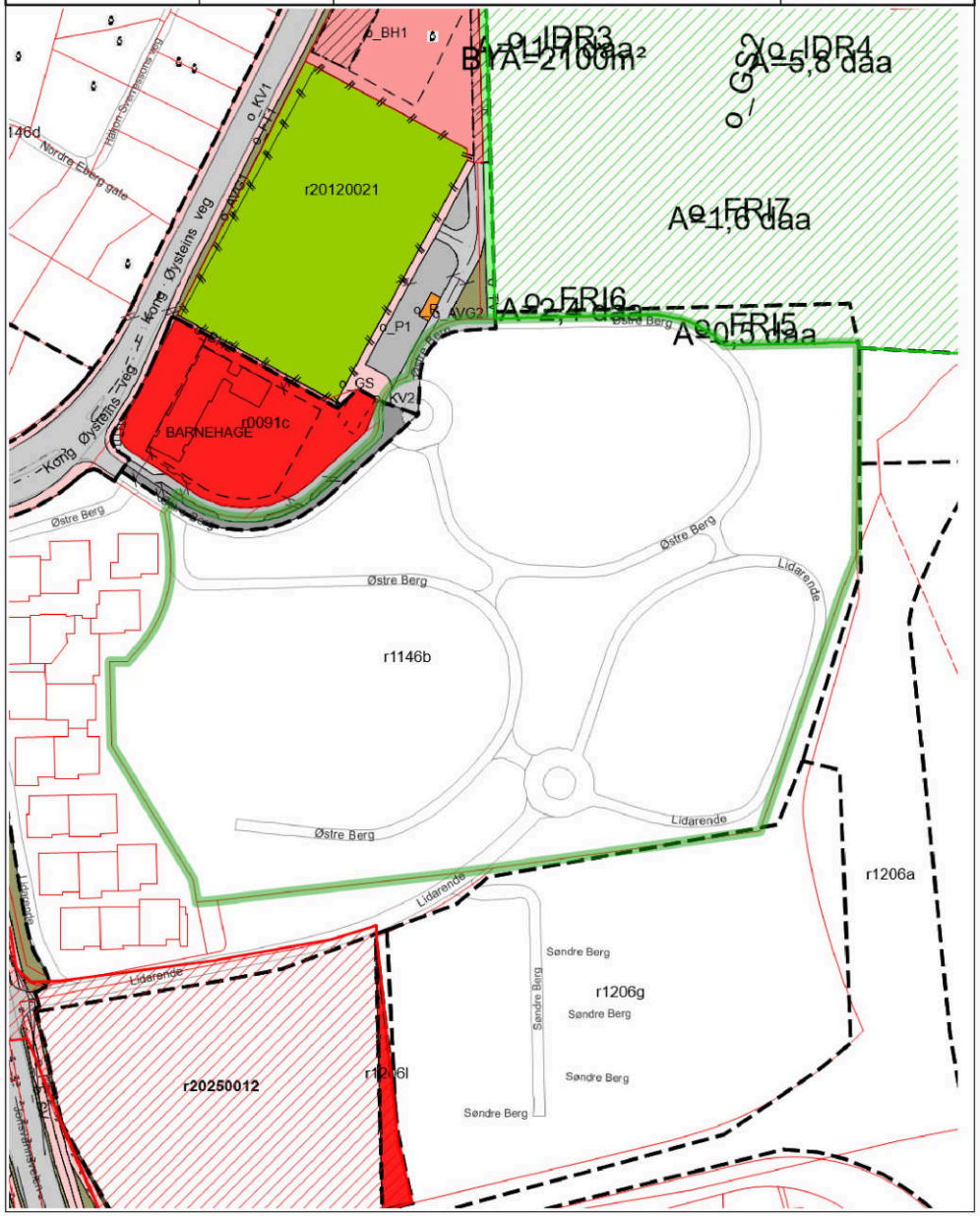
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Berg 10 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Sikringsgjerde
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Hensyn grønnstruktur
- Frisikt
- Barnehage
- Idrettsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turveg

R 1146, st.f. 2.10.69.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV MOHOLT NORDRE, BERG SØNDRE, BERG ØSTRE OG LIDARENDE I TRONDHEI KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Gesimshøyden for 1-etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m. Høyden til gesims skal måles fra grunnens planerte nivå.

§ 4.

Husene skal ha flate tak.

Tak med knestokk, arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5.

Det skal være en garasje og ½ parkeringsplass pr.leilighet på egen grunn.

§ 6.

De ikke bebygde deler av tomtearealet skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Den eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 7.

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset skal være vist plassering av tørkestativ og søppelspann samt planering av tomten med cotehøyder, og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 8.

Høyden på gjerde eller hekk må ikke overstige 80 cm. Gjerdene høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelse i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som stride mot disse bestemmelser.

--oo0oo--

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

R 91c

Ref.: 05/30553

Eberg ved Østre Berg, forslag til bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14 juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 30.03.06 og saksnummer 34/06.

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

Rita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for offentlig barnehage (162)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Frisiktsone ved veg (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Parkeringsplass (333)
- Fortau (320)
- Annen veggrunn (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Anlegg for idrett og sport (440)

i 0 1 9 Y / 30234742 Geomatikk
r0091c Kart/Tegninger

LINJER, SYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Støyskjerm
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

0 10 20 30 40 50
TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for
Eberg ved Østre Berg, deler av 59/185 og 59/4
ny barnehage

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Symbol for fjernet bebyggelse endret	16.12.06	PB			
Endringer ved sluttbehandling	24.02.06	BMY			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.09.2005	
Behandlet etter bygningssjefens delegerte myndighet	19.01.06	
Offentlig ettersyn	19.01.06-20.02.06	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	14.03.06	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	16.03.06	
Godkjent i Bystyret	30.03.06	

Planen er utarbeidet av:
Spor 3 Arkitektkontor
Osloveien 107, Marienborg, 7018 Trondheim

Planen er fremmet av:
Trondheim kommune

Tegnet: PB | Saksb.: PB | REG.PLAN NR.: r0091c
Arkivnr.

Dato: 07.12.2005 | Kommunens saksnr: 05/30553 | Koordinatsystem Trondheim Lokal

70

Planlov av 2008

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/11355 r20120021

Østre Berg, del av gnr/bnr 59/185 og 59/4

Detaljregulering med bestemmelser

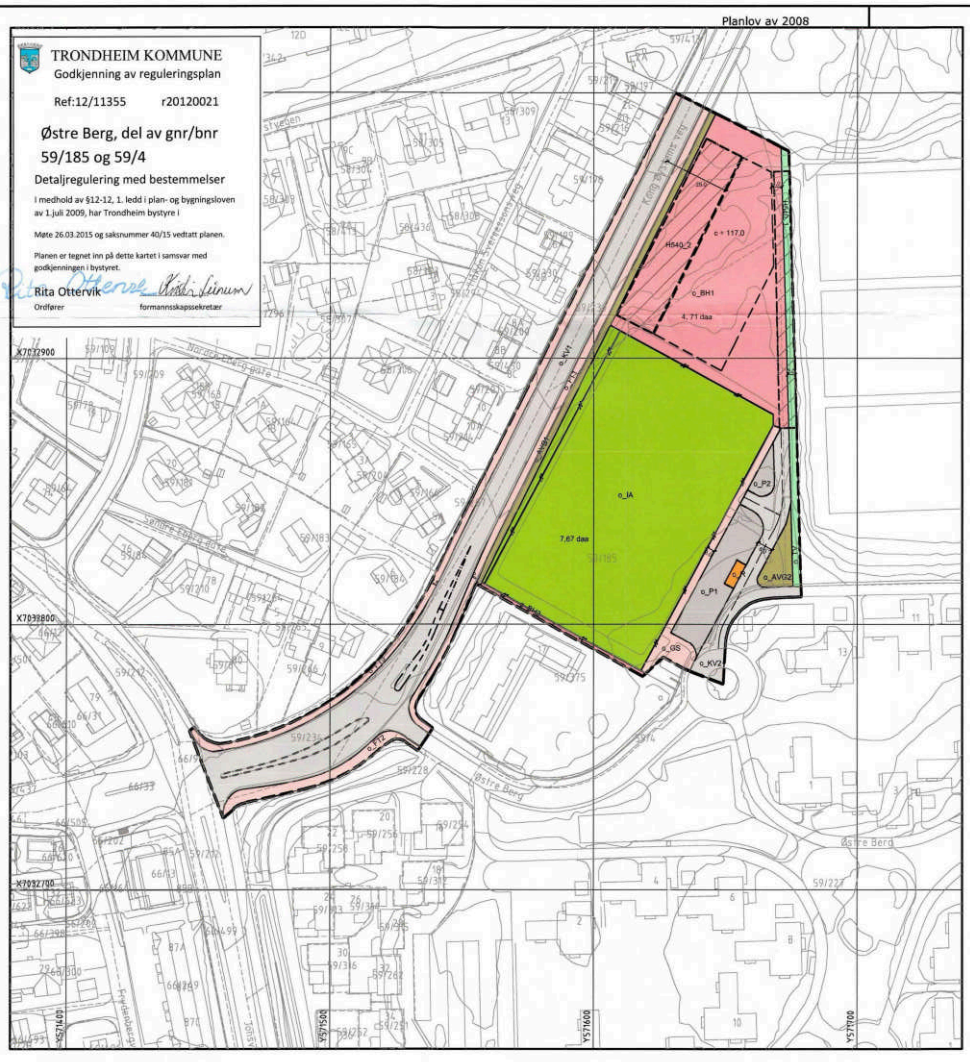
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.03.2015 og saksnummer 40/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL
1.Bebyggelse og anlegg
- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

3. Grønnstruktur
- Turveg (3031)

§ 12-6, HENSYNSSONER
§11-8a jf §12-6
- c) Sone med angitte særlige hensyn bevaring grønnstruktur (540)

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje veg
- Grense for angitt hensynssone
- Byggegrense
- Sikringsgjerde
- c+139 Regulert høydeangivelse

Koordinatsystem: UTM sone32 euref89 | Høydereferanse: NN2000 | Kartuttrekk pr dato: 04.09.12 | Kilde: Intland | Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av
Østre berg
Del av gnr. 59 bnr. 185 og 4

Målestokk 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Justering av byggegrenser	11.03.13	RBE	Kanalisering i Kong Øysteins veg	10.11.14	RBE
Flytting av areal for renovasjon	29.04.13	RBE			
Innspill av hensynssone H540	30.04.13	RBE			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	28.06.12	e.k. Øystein
Behandlet etter bydelsnemdens delegerte myndighet	07.05.2013	
Offentlig ettersyn	15.05.-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.03.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.03.2015	
Godkjent i bystyret	26.03.2015	

Forslagsstiller: Arkitektene VIS-À-VIS AS
Forslagsfremmer: Trondheim kommune

Reguleringsplan.nr: r20120021
Kommunens saksnr: 12/11355

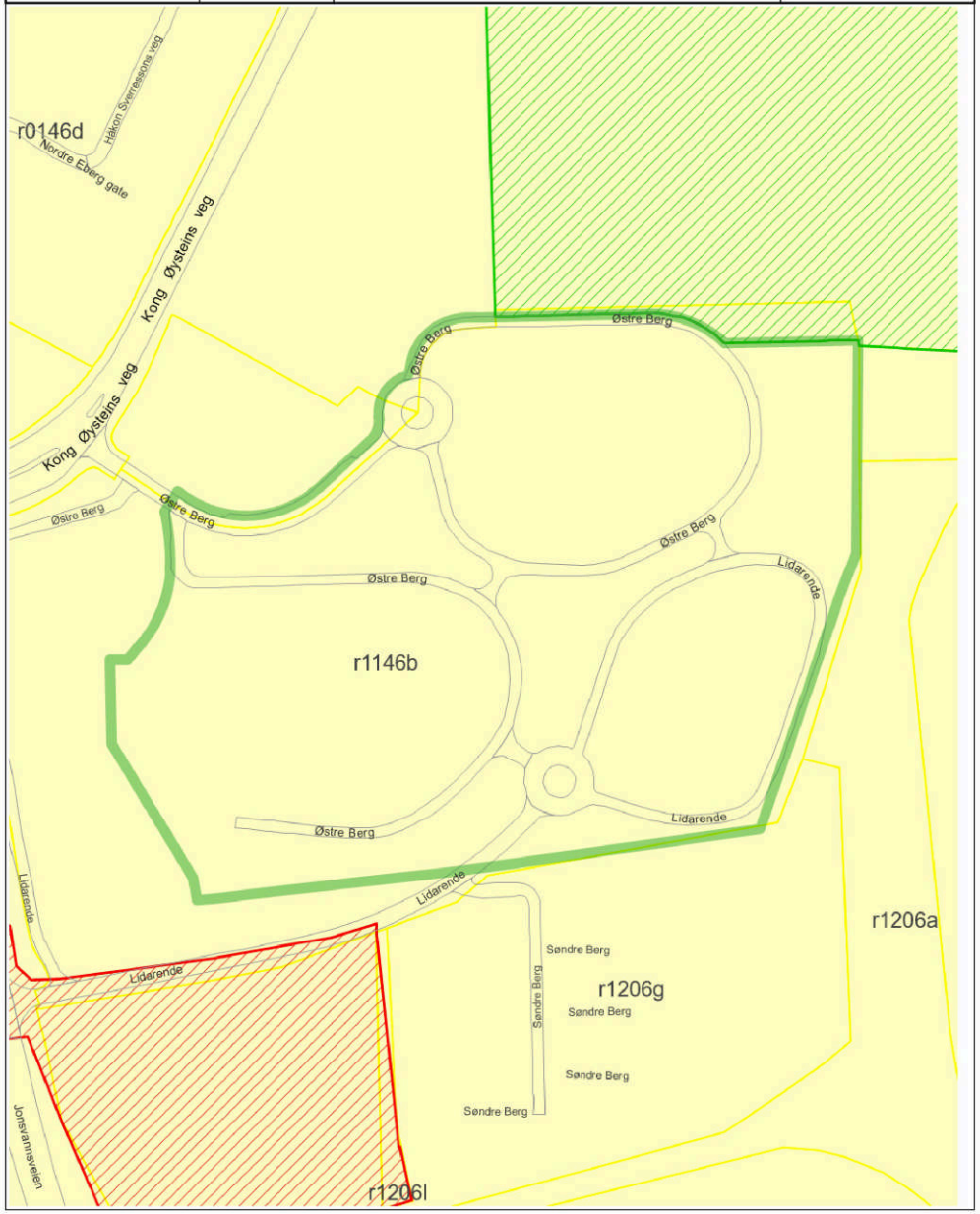
DATO: 28.09.12

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Berg 10 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

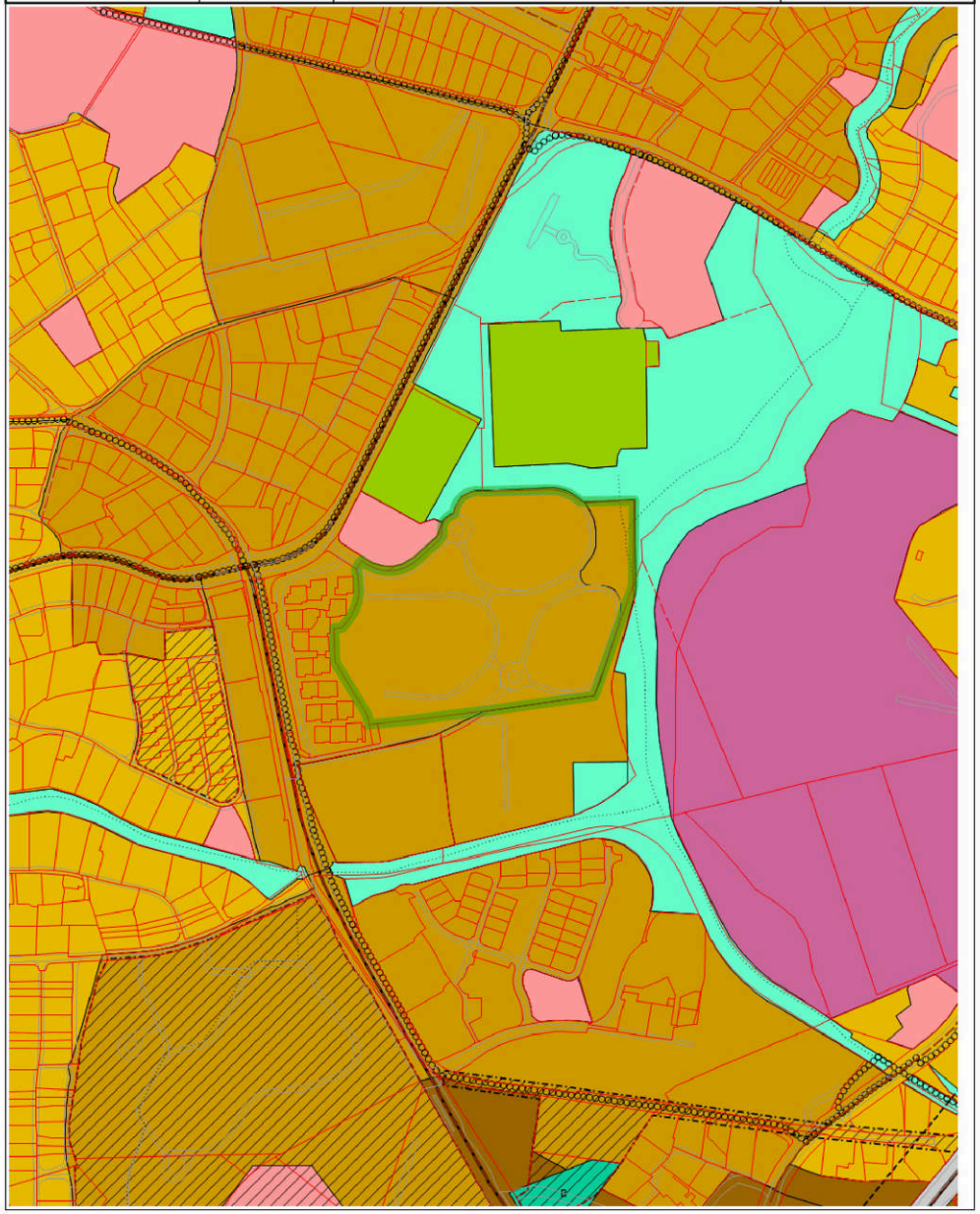
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde forslag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Berg 10 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

ØSTRE BERG 10

Nabolaget Østre Berg/Lidarende - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Østre Berg	Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	5 min 0.4 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	19 min 1.7 km
Hospitalskirka	Linje 9	10 min 4.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 4.2 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	443 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.)	271 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	7 min 2.7 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	9 min 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

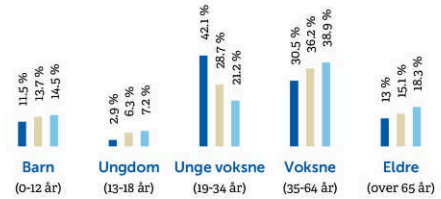
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østre Berg/Lidarende	646	399
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lidarende barnehage (1-5 år)	44 barn	4 min 0.3 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år)	116 barn	4 min 0.4 km
Frydenberg barnehage (2-5 år)	29 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Moholt	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Bunnpris & Gourmet Tyholt		8 min

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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

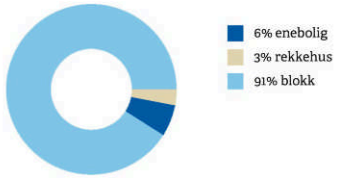
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Eberg idrettsfelt	Ballspill, fotball	3 min 0.3 km
Freidigbanen - kunstgress	Fotball	6 min 0.6 km
TrenHer Moholt		10 min
3T-Moholt		12 min

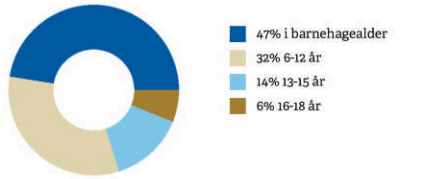
BOLIGMASSE



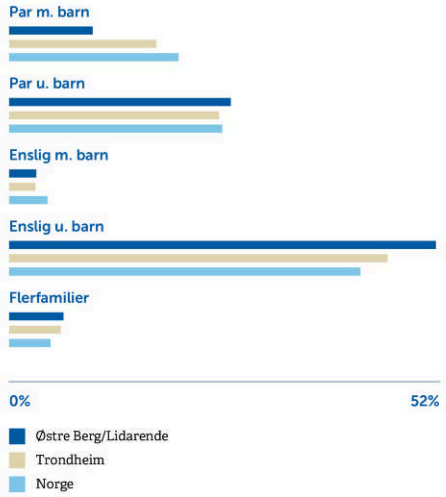
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	11 min
Apotek 1 Moholt	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

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: 37250300 / Saip Harmankaya, tlf. 455 42 896
Østre berg 10, 7050 Trondheim.
Andelsnr. 56 i LIDARENDE BORETTSLAG, org.nr. 848896772, 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: 37250300
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.11.2025

Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

455 42 896
saip@em1.no

EiendomsMegler 1 Lerkendal
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no