

LADE

# Harry Borthens vei 9



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Thomas Myhre ønsker velkommen til Harry Borthens vei 9! Fotograf: Julian Nonstad



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 090 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

70/77 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

28 150,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOTALPRIS

4 311 582,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

4 851,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 193 432,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

27 170,-

BYGGEÅR

1957

# Din megler



## Thomas Myhre

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no

+47 970 54 432


Thomas er en faglig sterk eiendomsmegler og en viktig bærebjelke i teamet vårt. Som fagansvarlig kombinerer han solid kompetanse med godt humør og en trygg tilstedeværelse som skaper tillit hos kundene.

Tidligere kunder beskriver Thomas som blid, jordnær og lett å prate med. Han er kjent for å være svært tilgjengelig, rask til å svare og god til å lytte. Med tydelig kommunikasjon og ærlige råd sørger han for at salgsprosessen oppleves oversiktlig og trygg fra start til slutt.

Thomas er dedikert i arbeidet sitt og følger både selger og interessenter tett opp. Han er løsningsorientert, strukturert og jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat, også i krevende markeder.

Med sitt engasjement, sterke faglige fundament og genuine omtanke for kundene, er Thomas megleren som gjerne gjør det lille ekstra.





# Delikat 3-roms hjørneleilighet i 4.etg med utsikt mot Munkholmen og gode solforhold | Vedovn | Heis | Solrik veranda

Thomas Myhre v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Harry Borthens vei 9!

En lekker og delikat 3-roms hjørneleilighet med attraktiv og rolig beliggenhet på Lade. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, fine lysforhold og en behagelig atmosfære. Her får du en åpen og sosial løsning mellom stue og spise plass, to gode soverom, et moderne kjøkken og delikat badrom. I tillegg bidrar peisovn til ekstra hygge og varme i oppholdsrommet. Fra stuen har du utgang til veranda med flott utsikt og gode solforhold.

Høydepunkter:

- Meget god planløsning med to store soverom
- Lys og romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord
- Herlige solforhold med solgang fra ca. 10:30-20:30
- Bod i kjeller og på loft
- Mulighet for leie av p-plass

Velkommen!



Leiligheten har en populær beliggenhet på Lade og romslig, sørvestvendt balkong med gode utsiktsforhold.

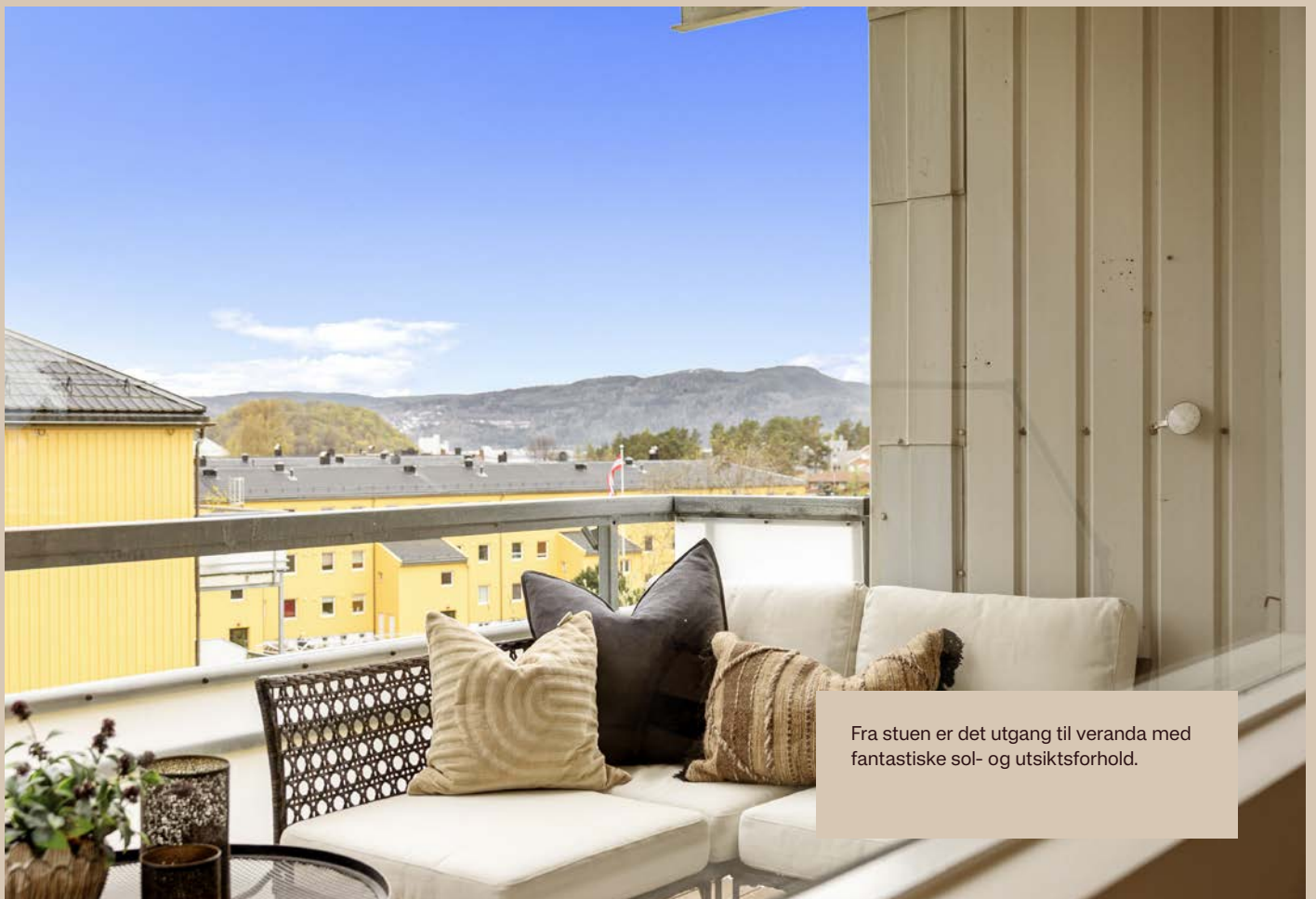




Stuen måler hele 26 kvm og gir gode muligheter for innredning med både sofagruppe og spisegruppe.









Nabolaget oppleves som trygt, etablert og levende, med en god variasjon i aldersgrupper.



Vedovn varmer godt på vinterhalvåret og bidrar til et lunt og koselig innemiljø.



Spisegruppen finner sin naturlige plass utenfor kjøkkenet.





Nesten uansett hvor du befinner deg i leiligheten har du store vindusflater og flott utsikt.





Delikat kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer og fantastisk utsikt.



Kjøkkenet er moderne og samtidig tidløst med benkeplate i tre og sorte detaljer på vask og avtrekksvifte.



Kjøkkenet ligger delvis åpent mot stue.



Her kan du stå og kokkellere til familie og venner med storslått utsikt.



Elegant bad med 60x60-fliser, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



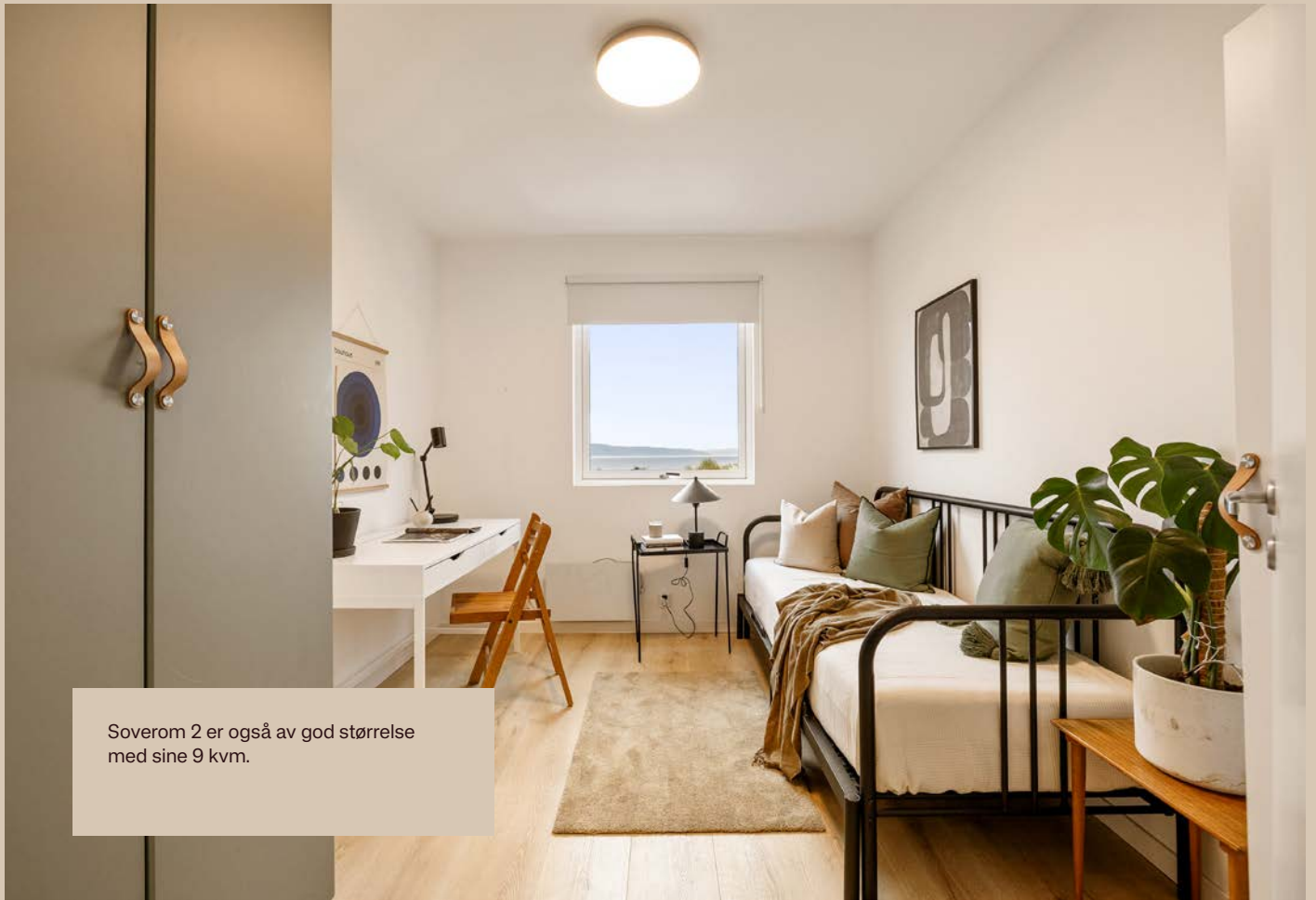
Separat toalettrom.



Hovedsoverommet er på hele 12 kvm og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



Soverommet har garderobeløsning fra IKEA med populære PAX.



Soverom 2 er også av god størrelse med sine 9 kvm.





Leiligheten ligger i 4 etg. og har fantastisk utsikt mot Fosen.



# Plantegning



# Harry Borthens vei 9 H0404

## 4. etasje



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

HARRY BORTHENS VEI 9

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 090 000

## Omkostning kjøper

4 090 000,00 (Prisantydning)

193 432 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 283 432 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

10 500 (Eierskifte-/transportgebyr )

4 150 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

-----  
14 650 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

28 150 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 298 082 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

4 311 582 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 311 582

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 851,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4

850,90 per måned. Dette inkluderer kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, kabel-TV/internett, festeavgift, drift og vedlikehold og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Kapitalkostnader: kr 741,-

- Felleskostnader: kr 3 606,90

- Kabel-TV/internett: kr 503,-

Rentenivå, nye låneopptak og fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres aksjelaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 193 432 pr. 01.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapet har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208614037

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Restsaldo: 30 526 224,00

Innfrielsesdato: 30.07.2055

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

IN-avtale: Nei

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 170 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 952 879 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 811 514 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Festekontrakt

Festekontrakt datert: 01.01.1955.

Festetid: 60

## Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i Korsvika/ Østmarka på Lade, et attraktivt område som kombinerer rolige og tilbaketrukkne omgivelser med nærhet til byens

fasiliteter. Området byr på flotte grøntområder og badeplasser. For den turglade ligger Ladestien i kort avstand og er en av byens mest populære turstier, perfekt for både rolige spaserturer og løpeturer med sjøutsikt.

Kollektivtilbudet er meget godt. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 4 minutters gange unna. Lilleby stasjon nås på ca. 6 minutters kjøring og tilbyr togforbindelser, mens Trondheim sentralstasjon ligger ca. 8 minutters kjøring unna. Dette gir enkel tilgang til sentrum og øvrige deler av byen. Området er samtidig stille og skjermet.

Hverdagen blir enkel med kort vei til skole og barnehage. Lade skole (1.-10. trinn) ligger ca. 12 minutters gange unna, og Lilleby skole nås på ca. 22 minutters gange. Østmarkneset barnehage ligger kun ca. 2 minutters gange unna, mens Tiriltoppen og Stabburet barnehage ligger innen 9-10 minutters gange.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Rema 1000 Ladetorget ca. 11 minutters gange unna og Bunnpris Lade ca. 17 minutter til fots. Ladetorget ligger i gangavstand, og City Lade kjøpesenter ligger i nærheten og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

For fritid og trening finnes det gode tilbud i nærområdet, blant annet Korsvika balløkke ca. 10 minutters gange unna, samt flere treningssentre som Impuls Treningssenter Lade, 3T og TrenHer i kort avstand. Alt i alt er dette en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig og attraktivt, samtidig som byens tilbud er lett tilgjengelige.

## Parkering

I borettslaget leies garasjer og parkeringsplasser ut til aksjeeierne og tildeles av styret etter søknad, med et administrasjonsgebyr og leie. Det er etablert 20 el-bil ladere.

Selger opplyser at leiekostnad for fast parkeringsplass er kr 100,- i mnd.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Festet

Borettslaget har festet tomt. Grunneier er Stiftelsen Ringve Museum. Festeavgiften er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Tomten er festet av Stiftelsen Ringve Museum i 60 år fra 1955.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse for høyhus datert 07.08.1958. Det foreligger tillatelse til å ta i bruk boligblokk i 10. etg., datert 12.01.1959.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for installasjon og rehabilitering av brannalarm- og nødløslanlegg, datert 2025.
- Ferdigattest for tiltak for brannsikring, datert 2010.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 1957. Disse stemmer med dagens bruk av boligen.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

Fra stuen er det utgang til en veranda på ca. 7 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod på loftet på ca. 5 m<sup>2</sup> og en bod i kjelleren på ca. 2 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod med adkomst via fellesarealer.

4. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Gang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue.

5. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod med adkomst via fellesarealer.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m<sup>2</sup> Veranda

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Loft og kjellerbod ble påvist av selger. Arealet på veranda er i underkant av 7,5m<sup>2</sup>. Dette er rundet ned til 7m<sup>2</sup> i arealoppsettet pga dette må opplyses i hele tall.

## Standard

Velkommen hjem!

Her presenteres en innbydende og romslig 3-roms aksjeleilighet med attraktiv beliggenhet på Lade. Boligen har en gjennomtenkt planløsning, gode lysforhold og en behagelig atmosfære som gjør det enkelt å trives fra første stund.

Entréen gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stuen fremstår som boligens naturlige samlingspunkt. Et

romslig og lyst oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. Her er det også installert peisovn som tilfører både varme og ekstra hygge på kjølige dager. Fra stuen er det en naturlig overgang til spiseplass, noe som skaper en sosial og funksjonell løsning. Fra stuen har man utgang til en veranda med gode solforhold og flott utsikt.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Innredningen fremstår som stilren og funksjonell, med integrerte hvitevarer som bidrar til et helhetlig uttrykk.

Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, garderobeløsninger og ønsket møblement. Rommene oppleves som rolige og behagelige, perfekt tilpasset både hvile og hverdag.

Badet er pent opparbeidet med flislagte overflater og en praktisk planløsning. Her finner du dusjløsning, toalett, servant med oppbevaring samt opplegg for vaskemaskin.

Boligen har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Lade, med umiddelbar nærhet til flotte turområder langs Ladestien. Samtidig er det kort vei til Ladetorget med dagligvare, servicetilbud og treningsentre, samt gode kollektivforbindelser til Trondheim sentrum.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Roger Stokke

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Tilleggskommentar: Ildsted er satt inn etter jeg kjøpte leiligheten. Arbeidene ble utført av Brødrene Røen AS og kvittering kan legges frem hvis ønskelig.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Aqua Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført rørfornyning i regi av boliglaget høsten 2023. Arbeidet ble utført av faglærte i Aqua Rørservice.

Dette påvirket ikke badet i særlig grad, men toalettet ble demontert og montert tilbake når arbeidene var ferdig.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Aqua Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført rørfornyning i regi av boliglaget høsten 2023.

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

Ja. Det er gjennomført piperehabilitering i regi av boliglaget vinteren 2023/24. Det var en periode før dette fyringsforbud initiert av boliglaget på grunn av røyk i de øverste leilighetene. Har ikke hatt noen problemer med ildsted i denne leiligheten før eller etter rehabiliteringen

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

Ja. Det er en sprekk i taket i tilknytning til pipeløp.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja. Det skal byttes vinduer og dører på høyblokka, men det er ikke bestemt når. Dette skal vedtas ved generalforsamling i april.

Samsvarserklæring:

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan

innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Boligblokk oppført i en betongkonstruksjon på 10 etasjer pluss kjeller og loft. Fasadene er kledd med profilerte metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer og dører

TG 2 er satt pga alder og slitasje.

Kjøkken - Avtrekk

TG 2 er satt pga omluftsventilator / manglende forsert avtrekk.

Toalettrom

TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering iht standardens krav.

Våtrom - Overflater

TG 2 er satt pga bom i flis, samt at det ikke er tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved dør.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt pga feil utførelse / glippe mellom klemring og sluk.

Våtrom - Ventilasjon TG 2 er satt pga naturlig ventilering.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

Balkong, terrasse, platting

TGIU er satt pga ukjent alder og beskaffenhet på underliggende treplatt/konstruksjon.

Våtrom - Fukt

TGIU er satt pga det ikke er foretatt åpning i vegg bak dusjsonen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Harry Borthens vei 9, 7040 TRONDHEIM

Gnr. 413, bnr. 112

i Trondheim kommune.

### Selger

Ragnhild Nøstvold

### Aksjeselskap

As Østmarka Boliglag

Organisasjonsnummer: 921240643

A/S Østmarka Boliglag er et boligaksjeselskap og Obos Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig. Unntatt kommunen som eier flere aksjer på ettroms leiligheter.

Fasadeendringer som montering av markiser, plattinger eller parabolantenne krever søknad og godkjenning fra styret.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i aksjelaget som

fremkommer av årsrapporten fra årsmøtet i 2025.

- Det er fortsatt et stort vedlikeholdsbehov på eiendomsmassen og flere tiltak er gjort gjennom året. Det skiftes fortsatt vinduer og det vil fortsette til vi har kommet gjennom alle leilighetene. Det er kun HBV 9 som gjenstår og noen enkeltleiligheter i lavblokkene.

- Det er tatt en gjennomgang av el-anlegget med elektriker og funnet svært mange punkter med ulovligheter som må rettes. Ulovlighetene går på blant annet feilkoblinger ved at enkeltbeboere har selv fått koblet opp lys, strømuttak eller andre kilder som har gjort el-nettet ustabil. Elektriker har satt i gang utbedring av infrastrukturen for å lukke avvik og starter da med de mest alvorlige avvikene.

- Pipeløpene i nummer 5 og 7 bli rehabilitert og det vil bli strømping av avløpsrør i nummer 8 og 10. Nærmere informasjon om dette kommer.

Fra ekstraordinært årsmøte 2024:

- Det er satt i gang strømping av rør, rehabilitering av pipeløp, skifte av ytterdører og skifte av vinduer. For å gjennomføre dette mangler vi 10.000.000,-. Styret fikk fullmakt til å øke lånet for å ferdigstille nødvendige rehabiliteringer i boliglaget.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP5798676

Husdyr: Dyrehold tillates så lenge de andre beboerne i oppgangen og styret samtykker til det. Aksjeeier plikter å undersøke før enheten beboes med dyr. Husdyrhold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne i boliglaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at de har kontroll på dyret, at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på boliglagets område.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Aksjelaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 8 921 608 og samlede driftskostnader på kr 19 073 505. Dette ga et negativt årsresultat på kr 11 013 179. Årets største kostnad var drift og vedlikehold. Dette omhandlet blant annet drift og vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg og brannsikring.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Uteområder slik som gartnertjenester og generelt vedlikehold dekkes av selskapet. Uteområdene vedlikeholdes og oppgraderes også på felles dugnad.

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Vedfyring med vedovn.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommer er regulert til felles avkjørsel og punktbus i 10. etasjer etter reguleringsplan r0519c og r0519a.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg - framtid, bevaring naturmiljø, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, byggesone 3 og blå/grønnstruktur.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på områder som berører/inkluderer eiendommen:

- Reguleringsplan r20220026
- Reguleringsplan r20250014

Hensikten med planen er å tilrettelegge for nytt bofellesskap på Østmarka, i form av tjenesteyting og bolig. Bofellesskapet er et botilbud for personer i krisesituasjon som ikke kan bo hjemme, både med og uten barn. Bygget skal også inneholde dagtilbud med samtalerom, møterom og kontorer. Planarbeidet skal tilrettelegge for snarveg forbi barnehagen mellom Østmarkveien og Ringve skole, og opprettholde snarveg innenfor planområdet mellom Østmarkveien og Østmarka boliglag.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

5001/413/112:

31.01.1957 - Dokumentnr: 510 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

ÅRLIG LEIE PR. KV. M

KR 0,42

27.04.1962 - Dokumentnr: 1961 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Klingenberg Leif

Løpenr: 1231662

LEIE AV LEILIGHET

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,680

BEST. OM VARIGHET

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1957 - Dokumentnr: 510 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 60 år

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

ÅRLIG LEIE PR. KV. M

KR 0,42

05.08.1957 - Dokumentnr: 303487 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

03.09.1955 - Dokumentnr: 3890 - Opprettelse av

matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA ØSTMARKJORDET I

01.01.2018 - Dokumentnr: 277892 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:413 Bnr:112

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler aksjelaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligaksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterrett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i

avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglens vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 40 900,00  
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00  
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00  
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00  
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00  
 Tobb/obos/Kjeldsberg innhenting av info kr 5 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 128 915,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Thomas Myhre  
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner  
[thomas.myhre@emera.no](mailto:thomas.myhre@emera.no)  
 Tlf: 970 54 432

## Ansvarlig megler

Thomas Myhre  
 Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner  
[thomas.myhre@emera.no](mailto:thomas.myhre@emera.no)  
 Tlf: 970 54 432

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

04.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HARRY BORTHENS VEI 9

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Meglerfirma   |                                 |
| EMERA Trondheim   |                                 |
| Oppdragsnr.   |                                 |
| 05260048  |                                 |
| Selger 1 navn   |                                 |
| Ragnhild Nøstvold   |                                 |
| Gateadresse   |                                 |
| Harry Borthens vei 9  |                                 |
| Poststed  | Postnr                          |
| TRONDHEIM   | 7040                            |
| Er det dødsbo?  |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                 |
| Avdødes navn  |                                 |
|   |                                 |
| Er det salg ved fullmakt?   |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                 |
| Hjemmelshavers navn   |                                 |
|   |                                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                 |
| Når kjøpte du boligen?  |                                 |
| År  | 2022                            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                                 |
| Antall år   | 4                               |
| Antall måneder  | 1                               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                 |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                                 |
| Forsikringselskap   | If Skadeforsikring (Boliglaget) |
| Polise/avtalnr.   | 5798676                         |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RN

1

Document reference: 05260048

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er gjennomført rørfornyng i regi av boliglaget høsten 2023. Arbeidet ble utført av faglærte i Aqua Rørservice. Dette påvirket ikke badet i særlig grad, men toalettet ble demontert og montert tilbake når arbeidene var ferdig.

Arbeid utført av

Aqua Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er gjennomført rørfornyng i regi av boliglaget høsten 2023.

Arbeid utført av

Aqua Rørservice AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er gjennomført piperehabilitering i regi av boliglaget vinteren 2023/24. Det var en periode før dette fyringsforbud initiert av boliglaget på grunn av røyk i de øverste leilighetene. Har ikke hatt noen problemer med ildsted i denne leiligheten før eller etter rehabiliteringen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er en sprekk i taket i tilknytning til pipeløp.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det skal byttes vinduer og dører på høyblokka, men det er ikke bestemt når. Dette skal vedtas ved generalforsamling i april.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Isted er satt inn etter jeg kjøpte leiligheten. Arbeidene ble utført av Brødrene Røen AS og kvittering kan legges frem hvis ønskelig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Ragnhild Nøstvold | 6b35bd40d7f86a194f479<br>08e30da4d866904e3e9 | 07.04.2026<br>20:49:24 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 05260048

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

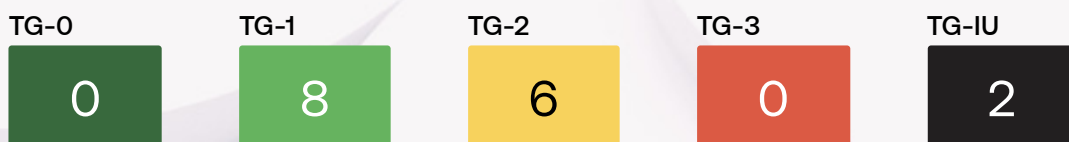
# Harry Borthens vei 9 7040 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 1957  
BRA: 77 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 9.4.2026 (Gyldig til 9.4.2027)



### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41713>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                          | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad  |
|--------------------------------------|---|
| Vinduer og dører                     | TG 2 er satt pga alder og slitasje.   |
| Kjøkken - Avtrekk                    | TG 2 er satt pga omluftsventilator / manglende forsert avtrekk.                                   |
| Toalettrom                           | TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering iht standardens krav.                               |
| Våtrom - Overflater                  | TG 2 er satt pga bom i flis, samt at det ikke er tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved dør. |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 er satt pga feil utførelse / glippe mellom klemring og sluk.                                 |
| Våtrom - Ventilasjon                 | TG 2 er satt pga naturlig ventilering.  |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel                 | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad  |
|-----------------------------|---|
| Balkong, terrasse, platting | TGIU er satt pga ukjent alder og beskaffenhet på underliggende treplatt/konstruksjon. |
| Våtrom - Fukt               | TGIU er satt pga det ikke er foretatt åpning i vegg bak dusjonen.                     |

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**8.4.2026**

Rapportdato  
**9.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ragnhild Nøstvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **As Østmarka Boliglag - Stiftelsen Ringve Museum  
Musikkhistoriske Samlinger**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke**

Telefon: **91848248**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **roger.stokke@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/byggmester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Harry Borthens vei 9, 7040 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **413**

Bruksnr: **112**

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: **h0404**

Byggeår: **1957**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført i en betongkonstruksjon på 10 etasjer pluss kjeller og loft. Fasadene er kledd med profilerte metallplater. Vinduer med 2-lags glass. Vedfyring og elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal)  | BRA-e (eksternt bruksareal)                                 | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|---|---|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje                   | 70        | 70<br>Romfordeling:<br>Gang, toalettrom, 2 soverom,<br>kjøkken og stue. | 0   | 0                          | 7                               |
| Loft                        | 5         | 0   | 5<br>Romfordeling:<br>Bod med adkomst via<br>fellesarealer. | 0                          | 0                               |
| Kjeller                     | 2         | 0   | 2<br>Romfordeling:<br>Bod med adkomst via<br>fellesarealer. | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>77</b> | <b>70</b>   | <b>7</b>  | <b>0</b>                   | <b>7</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

Loft og kjellerbod ble påvist av selger. Arealet på veranda er i underkant av 7,5m<sup>2</sup>. Dette er rundet ned til 7m<sup>2</sup> i arealoppsettet pga dette må opplyses i hele tall.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Terrassebord festet direkte på eldre terrasse.

| Type  | Annet |
|---|-------|
| Veranda oppført i en betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Rekkverk av metall og plast. |       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja    |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?  | Nei   |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                     | Nei   |

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrassebordene er skrudd i eldre treplatt. Plattingene ble ikke flyttet på for kontroll av underliggende konstruksjon og fallforhold. Alder og beskaffenhet på underliggende platting er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at utførelsen reduserer muligheten for naturlig uttørring av treverket. Ingen skader ble registrert på synlige overflater. TGIU er satt pga ukjent alder og beskaffenhet på underliggende treplatt/konstruksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en løsning som i større grad ivaretar drenering og uttørring, eksempelvis ved å unngå direkte innfesting i underliggende terrassebord eller ved å sikre tilstrekkelig lufting.

### 6.2 Vinduer og dører



Utvendig del av terrassedør.

|  |     |
|--|-----|
| Beskrivelse  |     |
| Trevinduer med 2-lags glass.   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Vinduene har variabel alder. Kjøkkenvindu og stuevindu er fra 1987/1985.     |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja  |

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer/dør fra 80-tallet har passert over halvparten av normal forventet brukstid, og bærer preg av alder. Spesielt utvendig del på terrassedør har synlig slitasje/malingsavflassing. På grunn av alder er enkelte pakninger noe harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. TG 2 er satt pga alder og slitasje. Det ble opplyst at det er planlagt oppgraderinger i regi av borettslaget, men det er ukjent når dette er tenkt påbegynt.

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|   |             |
|---|-------------|
| Type  | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja          |

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Det ble foretatt nivellering på tilfeldig valgte punkter i etasjeskillet og det ble stedvis registrert mindre avvik. I gang ble det registrert i underkant av 15 mm avvik i gangens lengde. Til orientering så er det nivåforskjell mellom gulv på soverom og gang. Avvikene vurderes å ikke være av større praktisk betydning.

### 6.4 Ildsted/Skorstein

|  |                     |
|--|---------------------|
| Type pipe  | Stål                |
| Pipe fra opprinnelig byggeår er antatt tegl. Det ble opplyst om piperehabilitering i regi av borettslaget i 2023/24. |                     |
| Er det montert ildsted?  | Ja                  |
| Type ildsted   | Vedovn              |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                          | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:   | Ikke kontrollerbart |

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Etter en visuell besiktigelse ble det ikke registrert vesentlige avvik. Ildsted og pipe er ikke funksjonstestet av undertegnede. Det ble opplyst at det ikke foreligger anmerkninger fra sist kontroll.

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

|   |     |
|---|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og omluftsventilator over stekesonen. Ingen skader ble registrert.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Kullfiltervifter (omluftsventilatorer) fører ikke avtrekksluften ut av boligen, men renser luften gjennom et kullfilter før den sirkuleres tilbake i rommet. Manglende forsert avtrekk til friluft anses ikke å gi tilfredsstillende ventilasjon på kjøkken. Omluft med kullfilter fjerner ikke fuktighet fra matlaging og oppfyller ikke krav til ventilasjon iht forskrift. TG 2 er satt pga omluftsventilator / manglende forsert avtrekk.

**6.6 Lovlighet / HMS**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Det gjøres oppmerksom på at det er eier/brukers ansvar å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer som forutsatt. Kontroll og vedlikehold av dette utstyret inngår ikke i tilstandsrapportens omfang. Det ble opplyst at det vil bli kjøpt inn ny håndslukker før salg.

**6.7 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det innebygd sisterner? | Nei |
|----------------------------|-----|

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Ingen symptomer på skader ble registrert. TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering iht standardens krav.

## 6.8 Avløpsrør

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

Synlige avløpsrør er av plast som trolig er tilkoblet felles avløpsrør av støpejern.

|  |    |
|--|----|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|--|----|

Det ble opplyst at det ble foretatt rørfornyning i regi av borettslaget i 2023.

|  |        |
|--|--------|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
|--|--------|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

|  |     |
|--|-----|
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
|--|-----|

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

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, og det er ikke visuelt verifisert om avløpssystemet er luftet over tak. Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert på befaringsdagen. Jevnlige rengjøring av sluk og vannlåser anbefales for å opprettholde god avrenning.

## 6.9 Vannledninger

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

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

Vannrør i leiligheten ble oppgradert i 2021.

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Er det etablert fordelskap? | Ja |
|-----------------------------|----|

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

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

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

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

|   |     |
|---|-----|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                  | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                             | Nei |

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Rør-i-rør system ble etablert i forbindelse med oppgraderinger i 2021. Rørfordelerskapet er plassert på toalettrom og har avrenning til sluk på bad. Stoppekran i rørfordelerskap stenger vannet på bad. På kjøkken så er det montert system for automatisk lekkasjestopp. Ingen symptomer på skader eller lekkasjer ble registrert på befaringsdagen.

## 6.10 Elektrisk

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?  | Nei                             |
| Type sikringer   | Automatsikringer, Skrusikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?   | Ja                              |
| Oppgradert i 2021.   |                                 |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?  | Nei                             |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei                             |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei                             |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?   | Nei                             |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Ikke relevant, fast tilkobling  |
| Er kabler utilstrekkelig festet?   | Nei                             |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?  | Nei                             |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Nei                             |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  | Nei                             |
| Oppsummering av elektrisk  |                                 |
| <p>Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. For full visshet om tilstand av anlegget så må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p> |                                 |

## 6.11 Varmtvannsbereder

|  |             |
|--|-------------|
| Plassering bereder                                       |             |
| Bad  |             |
| Fundament  |             |
| Plassert i skap over vaskemaskin. Ukjent understøttelse. |             |
| Årstall  |             |
| 2021   |             |
| Størrelse  |             |
| 112 liter  |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?             | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                   | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                 | <b>TG-1</b> |
| Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.         |             |

## 6.12 Ventilasjon

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type ventilering   | Naturlig ventilasjon |
| Leiligheten har naturlig ventilering via spalteventiler og åpningsvinduer.   |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>   | <b>TG-1</b>          |
| Ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering ble registrert på oppholdsrom. |                      |

## 6.13 Våtrom



Glippe mellom klemring og sluk.

## Overflate

|  |   |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate   |   |
| Rommet har flis på gulv og vegger.   |   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja  |
| Badet ble oppgradert i 2021.   |   |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja  |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har godt med fall til sluk i dusjsonen. Utenfor dusjsonen så er gulvet tilnærmet flatt, og det er ikke noen form for fuktsikring utover terskel ved dør. Ved sluk så ble det registrert bom i flis. Bom i flis er en indikasjon på at flis har mistet vedheft til underlaget. TG 2 er satt pga bom i flis, samt at det ikke er tilfredsstillende oppkant av tettesjikt ved dør.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en oppkant på tettesjiktet på minst 15mm ved dør. Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert.

## Membran, tettesjikt og sluk

|  |       |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk  | Plast |
| Sluk av plast ble skiftet i 2021.  |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ja    |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja    |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei   |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det anmerkes at slukets klemring ikke er tilstrekkelig festet ned mot sluk. Deler av sluket har glippe mellom sluk og klemring og området kan være utsatt for lekkasjer, spesielt om det skulle oppstå høy vannstand i sluk grunnet sen avrenning. TG 2 er satt pga feil utførelse / glippe mellom klemring og sluk.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å undersøke muligheten å foreta lokale utbedringer av klemring i sluk. En eventuell kontroll / utbedring må utføres forsiktig slik at membran/mansjett ikke skades.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servantskap, dusj med dusjdører, bereder og opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig ventilering med tilluft ved terskel.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som ikke gir tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. Manglende mekanisk avtrekk er et avvik iht standardens krav som gis TG 2.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

Dusjsonen ligger i mot sjakt / toalettrom med konstruksjoner som antas å være av mur. Det ble derfor ikke foretatt hulltakning i vegg bak dusjsonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

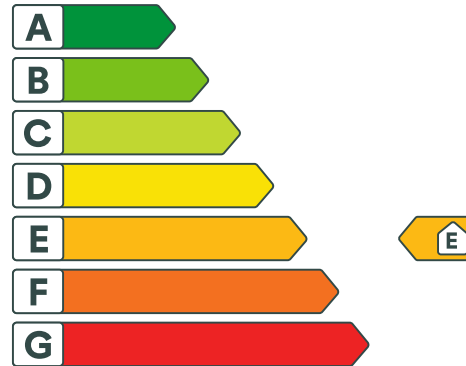
## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



|  |  |
|--|--|
| Adresse<br><b>Harry Borthens vei 9, 7040 TRONDHEIM</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>09.04.2026</b>            | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-279179</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>                | Bygningsnummer<br><b>182065463</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>413</b>                              | Bruksnummer<br><b>112</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                             | Bruksenhetsnummer<br><b>H0404</b>              |



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|  |   |
|--|---|
| Byggeår<br><b>1957</b>                     | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>                  |
| Bruksareal<br><b>70,0 m<sup>2</sup></b>    | Oppvarmet bruksareal<br><b>70,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>               | Bygningsmateriale<br><b>Betong</b>                |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>     |   |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b> |   |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**235,20 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**252,56 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**18 727 kWh**



## Harry Borthens vei 9, 7040 TRONDHEIM



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Harry Borthens vei 9, 7040 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Era Eiendomsmegling AS  
Emera Trondheim v/Sofie Rongve Svendsen  
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN  
E-post: sofie.svendsen@emera.no

Deres ref.: 05260048 . Vår ref.: 0356-1-112

Dato: 01.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: As Østmarka Boliglag  
Organisasjonsnr: 921240643  
Aksjonær: Nøstvold, Ragnhild  
Medaksjonær:  
Leilighetsnummer: 112  
Aksjeboenhetsnummer: 00112  
Adresse: Harry Borthens Vei 9, 7040 TRONDHEIM  
Aksjenummer: 124  
Gnr. 413  
Bnr. 112

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP5798676.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering/Garasje: leies ut, kontakt styret. Kontaktinfo: [ostmarkabl@styrerrommet.no](mailto:ostmarkabl@styrerrommet.no). Ved tildeling av p-plass blir leietaker fakturert ett administrasjonsgebyr fra forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg skal leietaker betale avtale leie for plassen.

Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Vaskeri: se ordensreglene. Kun fysiske (enkeltpersoner) kan være askjeeier i selskapet, se vedtektene. Styregodkjenning: frist 20 dager iht vedtektene. Sendes direkte til [ostmarkabl@styrerrommet.no](mailto:ostmarkabl@styrerrommet.no). Festet tomt, se regnskapet. Dersom selger leier parkering så må selger selv si opp parkeringsplassen til styret ved salg, i god tid før fraflytting.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208614037           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 5,10%                 |
| Restsaldo:       | 30 526 224,00         |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2055            |
| Type Rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året  | 12                    |
| IN-avtale:       | Nei                   |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 850,90,-

#### Herav:

|                    | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--------------------|---------------|-------------------------|
| Kapitalkostnader   | 741,00        |                         |
| Felleskostnader    | 3 606,90      |                         |
| Kabel-TV/internett | 503,00        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 525,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 10 122,-  |
| Annen formue:                    | 27 170,-  |
| Gjeld:                           | 216 819,- |

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208614037           |
| Restsaldo:        | 193 431,95            |
| Kapitalkostnader: | 1 060,98              |
| IN-avtale:        | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 193 431,95,-, pr. dags dato.

### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Tore Vigdal pr. e-post: [stig.tore.vigdal@obos.no](mailto:stig.tore.vigdal@obos.no) eller telefon: 22 89 62 81.

### Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Håvard Heringstad, e-post: [ostmarkabl@styrerrommet.no](mailto:ostmarkabl@styrerrommet.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Eierskifte-/transportgebyr      | kr 10 500,- |
| Pantenoterings-/urådighetsgebyr | kr 4 150,-  |

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **Vedtekter for A/S Østmarka Boliglag**

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling i 1957, sist endret på generalforsamling den 24. mai 2023.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

A/S Østmarka Boliglag, org nr 921 240 643 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor og forretningsførsel**

Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor der. Selskapet har Boligbyggelaget TOBB som forretningsfører.

### **2. Aksjekapital og aksjeeiere**

#### **2-1 Aksjer og aksjeeiere**

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800 fordelt på 168 aksjer á kr 600.

Se nærmere vedlegg 1

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig. Unntatt kommunen som eier flere aksjer på ettroms leiligheter.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Det skal ikke forekomme diskriminering av aksjeeiere på grunn av tro, hudfarge, språk, nasjonale eller etniske opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter, ordensreglene og oversikt over kostnadsfordelingen mellom selskapet og aksjeeierne.

#### **2-2 Sameie i aksjer**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

(5) Boliglaget praktiserer ingen form for forkjøpsrett.

## **3. Boret og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(6) Dyrehold tillates så lenge de andre beboerne i oppgangen og styret samtykker til det. Aksjeeier plikter å undersøke før enheten beboes med dyr. Husdyrhold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne i boliglaget.

### **3-2 Bruksoverlating**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier 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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

### **3-3 Parkering**

(1) Garasjer og parkeringsplasser leies av aksjeeierne. Selskapet bekoster vedlikehold, og garasjene inngår i selskapets forsikring.

(2) Styret tildeler parkeringsplass/ garasjeplass etter søknad. Som hovedregel skal ingen aksjeeier disponere mer enn 1 parkeringsplass/ garasjeplass. Pris for leie av parkeringsplass reguleres i egen prisliste.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vinduer eldre enn 1986 og vinduer som er i ustand bekostes av selskapet etter søknad om å få byttet vinduene og befaring av vaktmester. Vinduer som etter befaring blir funnet i orden etter befaring bekostes av aksjeeier. Selskapet er behjelpelig med bestilling og innkjøp. Vindu i fellesarealer bekostes av selskapet.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karm, markiser, plattinger og lignende verandaer, alt innenfor egen leilighet. Andelseier må også selv betale for nye/ flere nøkler til leiligheten.

(4) Andelseier må kontakte styret og innhente godkjenning før tiltak iverksettes på bærende konstruksjoner og murvegger,

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

(6) Andelseier plikter å rette opp i eventuelle avvik fra feier etter gjennomført feiing og tilsyn.

(7) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(9) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(10) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **4.2 Egenandel ved skader**

Ved bruk av Boligselskapets forsikring på skader påført leiligheten, og som omfatter eiers vedlikeholdsplikt/ ansvar, se blant annet punkt 4-1, belastes egenandelen aksjeeier.

#### **4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt**

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (se under punkt 4-1 (2)), herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, veggplater bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, avløpsrenner, all maling, vinduer i fellesarealer, calling anlegg, lyspærer og kupler på uteområdet samt fellesarealer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Selskapet har også ansvar for vedlikehold av heis i nr. 9.

(4) Uteområder slik som gartneritjenester og generelt vedlikehold dekkes av selskapet. Uteområdene vedlikeholdes og oppgraderes også på felles dugnad.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på ordensregler.

### **5-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

### **5-3 Fravikelse**

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned.

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

### **6-2 Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-6 andre medlemmer. Generalforsamlingen bestemmer hvor mange styremedlemmer som skal velges og eventuelt varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret, og skal sørge for at styre holder møter så ofte det trengs.

Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.  
Styremedlemmer kan kreve at styret sammenkalles.

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

### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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, rivning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med aksjeloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

### **8-3 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. Informere om hvem som er på valg og hvordan aksjeeierne kan stille til valg. Innkallingen skal opplyse om møteformen, og eventuelt om fremgangsmåten for å delta og stemme elektronisk.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter 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 disse skriftlig innen fristen i punkt 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap og spørsmål om disponering av et eventuelt overskudd eller dekning av underskudd
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av ett nytt medlem til valgkomiteen, den som har sittet lengst går av
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 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.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksje kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til 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.

### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

### **10-3 Oppløsning**

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

## Vedlegg 1

Innskuddsbevis (oppmåling foretatt av takstmann Olav Hellandsjø 23.06.08)

Enhver aksjeeier som foruten sin aksje på kroner 600 har tegnet en innskuddsbevis i selskapet. Innskuddsbeviset skal tegnes etter følgende regler:

|                  |  |                                       |
|------------------|--|---------------------------------------|
| 1 rom og kjøkken | ? m <sup>2</sup>                                       | Kommunale leiligheter                 |
| 2 rom og kjøkken | 45,5 m <sup>2</sup>                                    | 1. etg i nr. 9                        |
| 2 rom og kjøkken | 48 m <sup>2</sup>                                      | 2. etg og oppover i nr. 9             |
| 3 rom og kjøkken | 69 m <sup>2</sup>                                      | Nr. 9                                 |
| 3 rom og kjøkken | 62,5 m <sup>2</sup>                                    | Nr. 5 og 7                            |
| 3 rom og kjøkken | 70 m <sup>2</sup>                                      | Leilighet m/ stue opp i nr. 2,4,8,10  |
| 3 rom og kjøkken | 76,5 m <sup>2</sup>                                    | Leilighet m/ stue nede i nr. 2,4,8,10 |
| 3 rom og kjøkken | 72,5 m <sup>2</sup> (inkl. kott på 15 m <sup>2</sup> ) | Leilighet i 1. etg i nr. 2,4,8,10     |
| 4 rom og kjøkken | 76 m <sup>2</sup>                                      | Nr. 5 og 7                            |

**ORDENSREGLER  
FOR  
AS ØSTMARKA BOLIGLAG**  
SIST ENDRET VED GENERALSFORSAMLING 24. MAI 2023

### **1. Formål og omfang**

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

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

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

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i boliglaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene, dette gjelder i egen leilighet, trapper, ganger og utenfor naboen vinduer/veranda. Det skal være ro i boliglaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-1900
- lørdager klokken 1000-1800
- tillates ikke på søndager og helligidager

Ved oppussing skal en ta hensyn til naboer, og forsøke å forstyrre naboene minst mulig. Det er viktig at støyende oppussing varsles i forkant. Dersom mulig oppfordres det også til at oppussing samkjøres, slik at periodene med støy begrenses.

Så langt det er mulig skal man legge opp oppussingen slik at boring, saging og annet som har lydoverføring til bygningens konstruksjon gjøres mellom 11-17. Dette blant annet for å vise hensyn til beboere med turnusarbeid, ettermiddagsro og barn ved leggetid.

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boliglaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det kommer containere minimum en gang i året ved dugnad, da kan beboere kaste ting som ikke lengre er i bruk

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Leietaker kan ikke flytte inn før styret har godkjent saken. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor boliglaget.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boliglagets eiendom, inklusive fellesarealene. Ta vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører boliglaget og dermed beboerne kostnader.

Lekeplassen skal holdes ren og ryddig, sneiper og lignende skal ikke kastes på lekeplassen.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. All søppel pakkes godt inn før det kastes i avfallsbeholderen. Papir, plast og matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Det egne returpunkt for tekstiler, sko, og spesialavfall i nabolaget. Medisiner/ sprøyter leveres på apotek. Elektronikk kan leveres direkte til forhandler.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Oppbevaring av sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i trapperom eller oppganger, det finnes egne rom for dette og egne boder kan også benyttes.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom boliglaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, må benytte denne. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester på midlertidig besøk.

#### **6. Dyrehold**

Dyrehold tillates så lenge de andre beboerne i oppgangen og styret samtykker til det. Aksjeeier plikter å undersøke før enheten beboes med dyr. Husdyrhold skal ikke være til ulempe for de andre beboerne i boliglaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de har kontroll på dyret, at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på boliglagets område.

## **7. Andre bestemmelser**

### **7.1 Grilling**

Grilling på veranda er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres, med tanke på røyk, os, naboen klesvask etc. Det oppfordres til å grille på Boliglagets fellesareal.

Kullgriller og engangsgriller er strengt forbudt.

### **7.2 Vaskeri**

Det er kun vaskeriet i nr. 9 som fortsatt er inntakt. Når det gjelder de øvrige vaskeriene er det mulig å sette inn egen maskin, det må da etableres egen strøm, fra egen leilighet. Da strømnettet i kjelleren har for lav kapasitet til å drive flere vaskemaskiner. De som i perioden før 01.01.08 hadde egen maskin kan fortsette med dette, det årlige beløpet er kroner 1000,- (dette ble vedtatt på generalforsamling 30. juni 2008, med virkning fra 01,01.08.

## **8. Brudd på ordensreglene**

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

**AS ØSTMARKA BOLIGLAG**  
**ORG.NR. 921 240 643, KUNDENR. 356**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                    |                    |                  |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 8 899 150          | 7 080 926          | 0                | 8 917 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 22 458             | 2 686 962          | 0                | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>8 921 608</b>   | <b>9 767 888</b>   | <b>0</b>         | <b>8 917 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                  |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -186 994           | -511 705           | 0                | -177 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -300 000           | -200 000           | 0                | -300 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -80 603            | 0                  | 0                | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -44 899            | -33 750            | 0                | -15 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -185 494           | -210 281           | 0                | -195 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -90 006            | -223 037           | 0                | -20 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -12 844 619        | -5 495 251         | 0                | -9 972 000         |
| Forsikringer                       |      | -551 413           | -457 998           | 0                | -664 000           |
| Festeavgift                        |      | -262 228           | -262 228           | 0                | -295 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -2 069 445         | -1 734 145         | 0                | -1 769 364         |
| Ladekostnader EL-bil               |      | -13 413            | 0                  | 0                | 0                  |
| Energi/fyring                      |      | -238 834           | -219 409           | 0                | -240 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -944 726           | -966 457           | 0                | -1 008 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -1 260 831         | -800 547           | 0                | -985 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-19 073 505</b> | <b>-11 114 808</b> | <b>0</b>         | <b>-15 640 364</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-10 151 897</b> | <b>-1 346 920</b>  | <b>0</b>         | <b>-6 723 364</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                    |                  |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 143 292            | 199 740            | 0                | 0                  |
| Finanskostnader                    | 12   | -1 004 574         | -505 695           | 0                | -883 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-861 282</b>    | <b>-305 955</b>    | <b>0</b>         | <b>-883 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-11 013 179</b> | <b>-1 652 874</b>  | <b>0</b>         | <b>-7 606 364</b>  |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                  |                    |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -222 268           | -1 652 874         |                  |                    |
| Udekket tap                        |      | -10 790 911        |                    |                  |                    |



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune          | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse  |
|------------------|-----|-----|-----|-----|--|
| 5001 - Trondheim | 413 | 112 | 0   | 0   | Harry Borthens vei 2A, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 2B, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 2C, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 2D, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 4A, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 4B, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 4C, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 4D, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 5A, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 5B, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 5C, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 7A, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 7B, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 7C, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 8A, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 8B, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 8C, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 8D, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 9, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 10A, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 10B, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 10C, 7040 TRONDHEIM<br>Harry Borthens vei 10D, 7040 TRONDHEIM |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                            | Areal                  |
|---|---|------------------------|
| Bebyggelse og anlegg - Framtidig  | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 19202.9m <sup>2</sup>  |
| Bevaring naturmiljø   | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 1594.02m <sup>2</sup>  |
| Blå/grønnstruktur - Nærværende  | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 1594.02m <sup>2</sup>  |
| miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur                     | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 20796.92m <sup>2</sup> |

### GJELDENE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|--------|------------------------|-------------------|-------|
| Ja                                      |        |                        |                   |       |

|             |   |                  |                    |
|-------------|---|------------------|--------------------|
| 5001 r0519a | Østmarka, nordvest for sykehuset. (31.5.1957)   |                  |                    |
| 5001 r0519c | Leiv Erikssons vei 25, gnr. 413/15 (25.11.1999) | Felles avkjørsel | 8.73m <sup>2</sup> |

#### BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

#### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Ja

|                |   |
|----------------|---|
| 5001 r20220026 | Østmarka, gnr/bnr 413/50, 111, 124 og 125 og 414/6 m.fl |
| 5001 r20250014 | Østmarkveien, gnr/bnr 413/58 mfl                        |

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

#### KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

# Reguleringsplaner

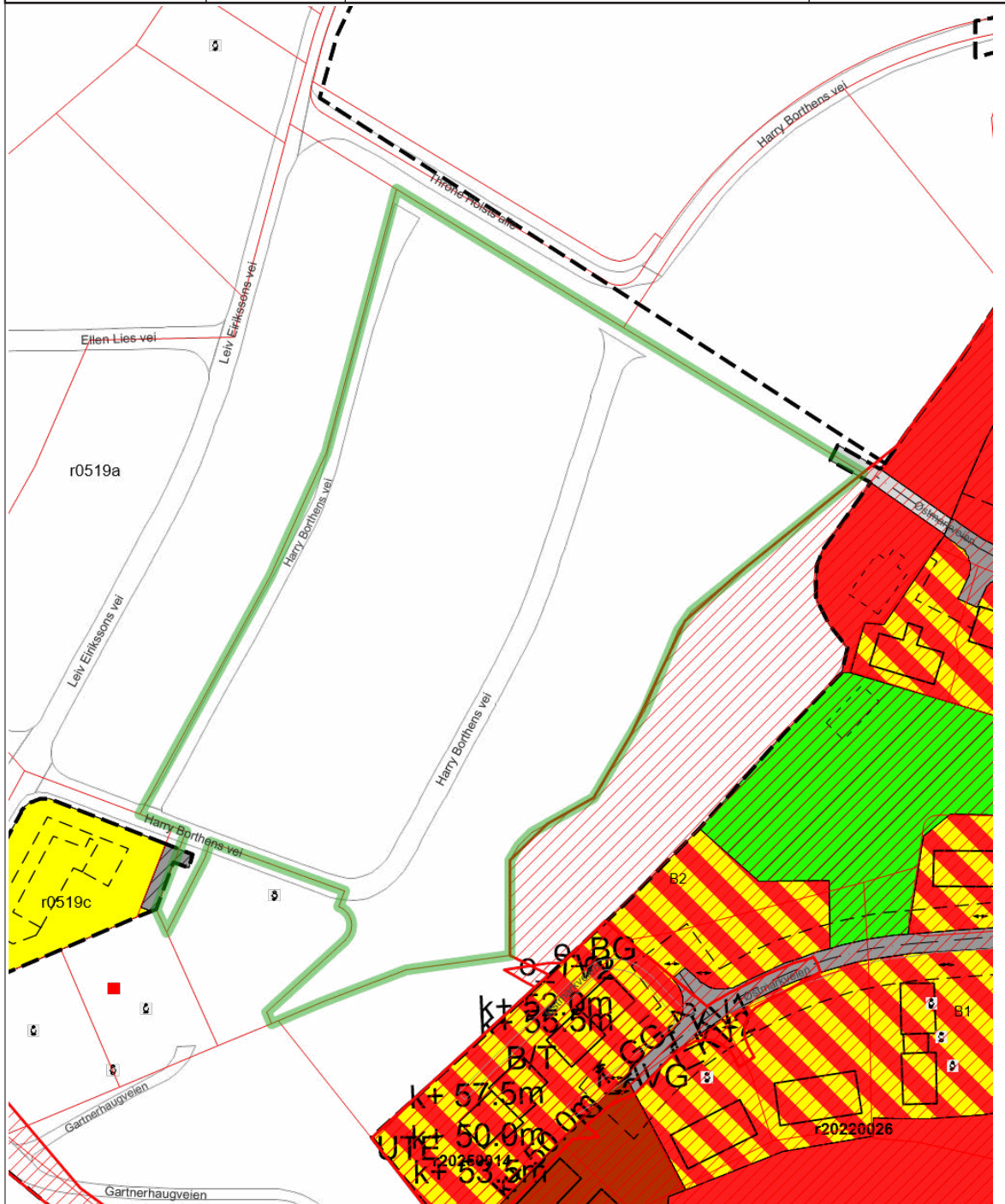
|          |          |          |        |        |
|----------|----------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 413 | Bnr: 112 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|----------|----------|--------|--------|

|          |   |
|----------|---|
| Adresse: | Harry Borthens vei 9<br>7040 TRONDHEIM, m.fl. |
|----------|---|

|             |  |
|-------------|--|
| Annen info: |  |
|-------------|--|



Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

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



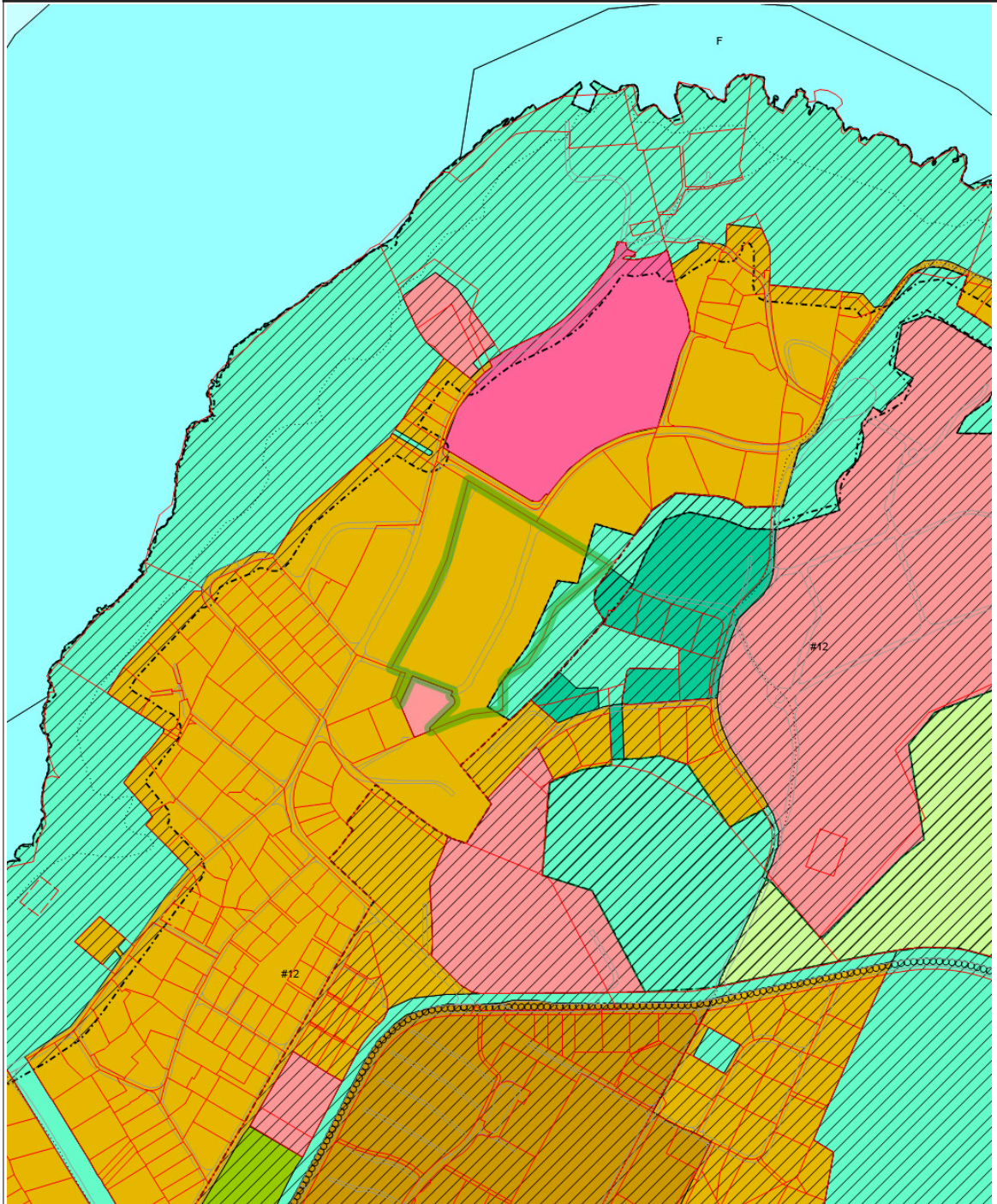
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel









|             |   |          |        |        |
|-------------|---|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 413                                      | Bnr: 112 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Harry Borthens vei 9<br>7040 TRONDHEIM, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: |   |          |        |        |

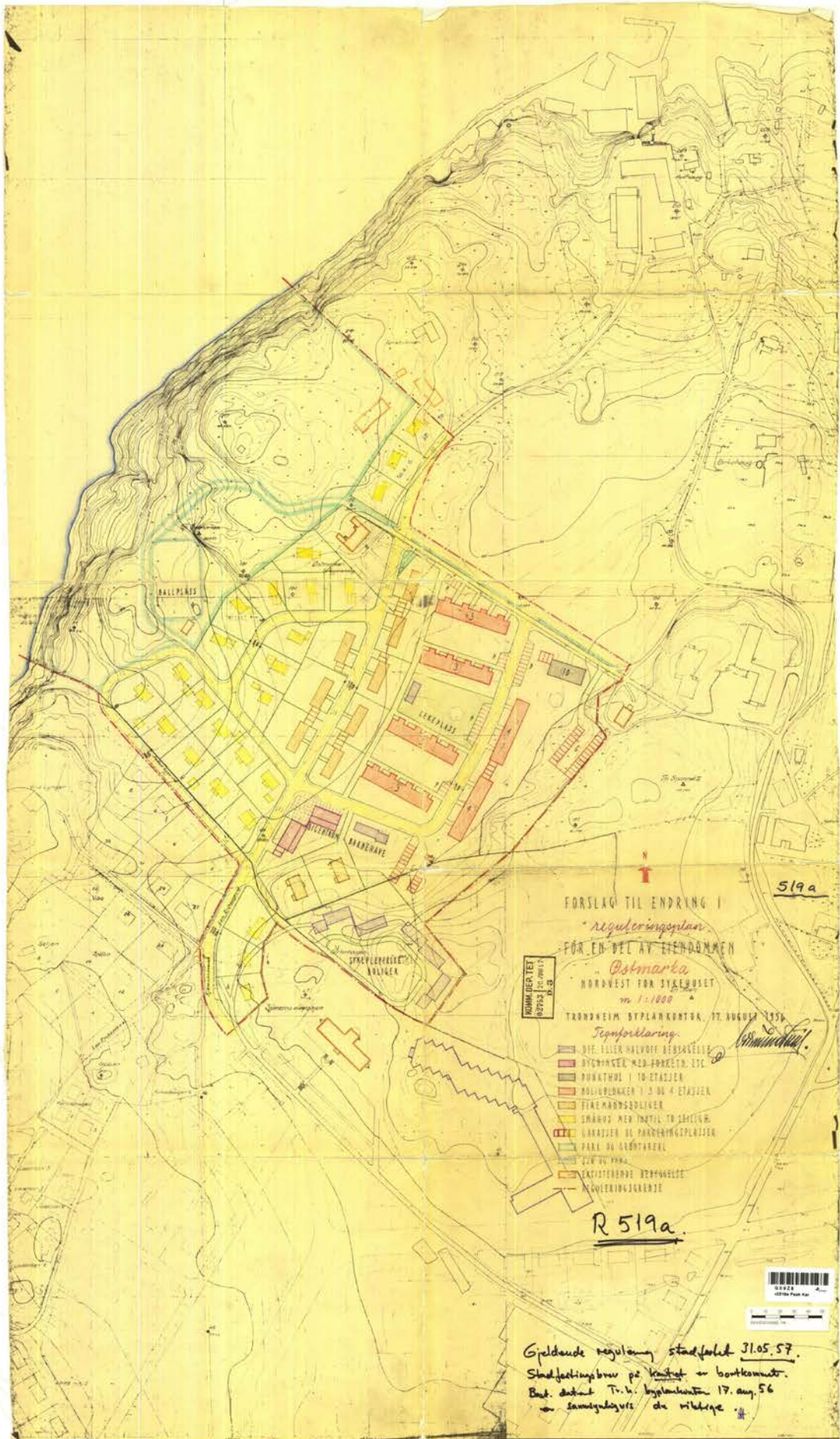


Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

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





# TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 98/20294

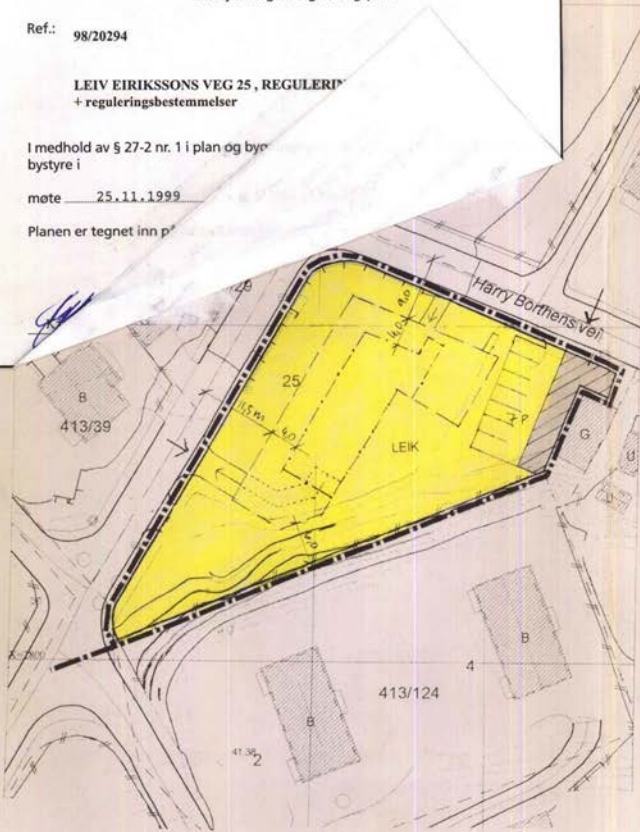
## LEIV ERIKSSONS VEG 25, REGULERING + reguleringsbestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningslov

bystyre i

møte 25.11.1999

Planen er tegnet inn på



### TEGNFORKLARING

Jfr. plan- og bygningslovens § 25

#### 1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

#### 3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

#### 4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

#### 5. FAREOMRÅDER

- N HØYSPENNINGSLINJE, NETTSTASJON

#### 7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

#### ANNET

- PLANLAGTE BOLIGER, GARASJER, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense 3 etasjer, OK gesims = max. c + 44,5
- byggegrense 4 etasjer, OK gesims = max. c + 47,25
- anvisning av avkjørsel



REGULERINGSPLAN FOR LEIV ERIKSSONS VEI 25  
GNR. 413/BNR. 15

DATO: 15. september 1999

R 519c

| Nr. | Dato           | Delegasjonsvedtak | Nr. | Dato     | Endringsdato                   |
|-----|----------------|-------------------|-----|----------|--------------------------------|
| 1   | 02.06.99       | Delegasjonsvedtak | 4   | 11.11.99 | Miljø- og byutv. kom. 11.10.99 |
| 2   | 02.11.99       | Bygningsrådet     | 5   | 25.11.99 | Bystyret                       |
| 3   | 14.06-13.07.99 | Off ettersyn      |     |          |                                |

SIV. ARK. MINAL. NPA. CDD. THOMSEN  
Postboks 2647 Sentrum · 7001 Trondheim, tlf. 73 51 62 40/fax 73 51 88 11

Saksbehandler: *LT* Målestokk: 1:500 Kartblad:



## TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 98/20294


### LEIV EIRIKSSONS VEG 25, REGULERINGSPLAN + reguleringsbestemmelser

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

møte 25.11.1999 sak B nr. 195/1999 vedtatt planen.

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

  
Kjetil Ollestad  
Formannskapssekretær

  
Liv Sandven  
fung. Ordfører

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV  
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR. VEDTAK - TEKST

R 519a stf. 31.05.57

Endring i regulerings- og bebyggelsesplan  
for en del av eiendommen Østmarka  
nordvest for sykehuset.

**R 519a****( usikkert om disse er stadfestet )****VEDTEKTER TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN ØSTMARKA, NORDVEST FOR SYKEHUSET.**

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensninglinje.
2. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:

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

Blokkbebyggelsen

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

Småhus- og rekkehusbebyggelsen

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

Fellesbestemmelser6. Takformer og takvinkler.

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

7. Garasjer og parkeringsplasser.

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

garasjedøren og gatelinen.

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

#### 8. Innhegning.

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

#### 9. Planering, forstøttingsmurer, beplantning.

- a. Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøttingsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøttingsmurenes høyde.
  - b. Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøttingsmurer, plass for søppelspann etc.
  - c. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.
10. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn der det er forutsatt i planen.
  11. Utvendig veggbehandling, taktekking, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
  12. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelig og således ikke bindene for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.
  13. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedteker.
  14. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Trondheim by og Bymark til anvendelse.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 17. august 1956

Oddmund Suul.

151/57

7. august 1958.

A/S Jernbeton Trondhjem,  
h.e.r.

Ad: Midlertidig innflytting i høyhus Östmarka.

Det henvises i sakens anledning til vårt brev til Dem av 1. ds. samt til den stedfundne inspeksjon hvori deltok brannsjefen, kontrollör Bekken og direktör Larssen.

Saken ble behandlet i bygningsrådets möte igår med fölgende vedtak: "Bygningsrådet tillater midlertidig innflytting på betingelser som foreslått av brannsjefen i brev av 5/8-58 (gjenpart vedlegges), samt til bygningskontrollens eventuelle bemerkninger."

En gjør spesielt oppmerksom på at stramning av fjærene på de selvlukkende entredører må utføres för innflytting.

Inspeksjon vil bli foretatt i næste uke med en representant fra bygningskontrollen og en fra helserådet.

I henhold til foranstående gis herved midlertidig innflyttings-tillatelse.

H. Semmelmann

1511/57

KIN/RC.

Herr bygningsjefen,

Trondheim.

Om innflytting i Høyhuset på Østmarka.

Etter anmodning fra A/S Jernbeton ble det foretatt foreløpig ferdigbesiktigelse 5. ds. med henblikk på innflytting.

Ad brannstyrets betingelser av 31/1 1957.

Punktene 1 og 3 er bortfalt.

Pkt. 2 : På selvlukkende dører var fjærene ikke strammet, hvilket må gjøres før innflytting.

Pkt. 5 : Feielukene må snarest endres slik at de får forskriftsmessig avstand til treverk.

Pkt.10 : Husbrannslangene ble funnet i orden bortsett fra følgende:

- ✓ a) Skapene må snarest påmales "Brann" i rødt,
- ✓ b) Det må snarest ordnes med mulighet for å forlenge husbrannslangen i 10. etasje (med tilkupling av ekstra lengde) slik at den også kan brukes på loft. Til vanntrykket i strøket må brannvesenet bemerke at man ved offentlig prøve 1. ds. fikk absolutt utilfredsstillende resultat.

Punktene 4, 6, 7, 8, 9 og 11 må godtas som utført.

Ad brannstyrets betingelser av 9/9 1957.

Pkt. 4 : Trapperomsvegg mot inngangspartiet i 1. etasje er delvis utført i trådglass i stedet for mur.

Dette felt må endres snarest i det minste ved at det gis dobbelt trådglass.

Punktene 1, 2, 3 og 5 må godtas som utført.

For øvrig må tavlerommets dør i kjeller snarest beslås på innsiden.

Ad departementets dispensasjonsbetingelser.

Punktene 2 og 3 er etterkommet. Kravet i punkt 1 om ekstra ventilasjonsanlegg kan nå med forkortet leveringsfrister utføres i løpet av ca. 1 måned.

Av hensyn til det dårlige vanntrykk i strøkets ledningsnett bør spørsmålet om innflytting etter min mening forelegges byggningsrådet. Dette forhold kan dog ikke belastes byggherren og jeg antar man ikke kan motsette seg innflytting nå hvis følgende iakttas:

- I. Selvlukkende dører må være i orden før innflytting.
- II. Det ekstra ventilasjonsanlegg må monteres i løpet av en måned.
- III. De øvrige mangler må rettes snarest.
- IV. Etter innflytting må bygningen holdes ryddig. Bl.a. må malervarer bare bringes inn i strengt nødvendig utstrekning og ikke oppbevares i bygningen om natten.

Trondheim brannsjefkontor, den 5. august 1958.

*J. A. Nielsen*



BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 11635.  
Byg.jnr. 151/57.

## Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om  
bygningsarbeidet på Østmarka  
nemlig Boligblokk i 10 etg.  
hvilket eieren herr A/s Jernbeton, Trondhjem. har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 12.1.59.

*Juge Maals*

11635.

J.-nr.

151/57

# Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

Boligområde "Detmerke" § 131 meldes herved at det på matr. nr. 9

Harry Bøitkens vic

aktes utført følgende arbeider: (Byggarbeidets art

og bygningens bruk.)

2. bygges  
Oppføring av boligblokk i 10 etasjer

14. mars

7

Trondheim, den

195

*Ulf R. Bakke*  
U. R. Bakke, Kaare S. Tapper

*Knut Bergersen*  
Knut Bergersen, ark. MNAL

Byggherre: Søndre gt. 14

Anmelder: Sandgaten 2

(egenhendig underskrift).

Adresse:

Adresse:

A/S Jernbeton Trondhjem

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:  
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... 0 ..... m<sup>2</sup>

inngår i større boligområde.

Eldre bebyggelses areal ..... 303 ..... m<sup>2</sup> per blokk

Nye bygningers areal ..... Planer, mål. 1:50

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

Snitt, fasader " : 1:100

Situasjonsplan : 1:1000

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamentering:  
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

**Fjellgrunn**

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

**Tilknyttes offentlige ledninger**

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

**Se situasjonsplan**

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

*iflg. situasjonsplan*

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

*iflg. situasjonsplan*

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:  
*Innen*
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
**Iflg. vedtatt reguleringsplan**
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:  
(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)  
**Dekker, bærende vegger av armert betong.  
Yttervegger isoleres innvendig med glassvatt-  
matter og gipsonit-plater.  
Lettvegger av bindingsverk m/gipsonitplater.**
- § 81. Isolasjon: **2 g. smøring under terreng.**  
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)
- § 87. Takteking: **Varetak av tre med dobb.papptekking.**  
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)
- § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)  
**Bredde 1,10 m. opptr. 18 cm., innt. 25 cm.**
- § 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:  
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)  
**Elektrisk oppvarming med panelovner. Vanlige ovner i  
krisetilfeller. Avtrekk over tak ved mekanisk ventila-  
sjon.**
- § 104—107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:  
**Fri høyde 2,50 m.  
Alle oppholdsrom over 6,0 m<sup>2</sup>, lysflate over 1/10.**
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:  
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)  
**Maskinelt vaskeri i kjeller. Matboder i kjeller.  
Rom for klær i leilighet og på loft.**
- § 109. Klosetter:  
**1 stk. WC pr. leil.**
- § 110. Oppbevaring av søppel:  
(Spesielle forskrifter.) **Sjakt, og søppelrom i kjeller, direkte  
adgang til friluft.**
- § 148. Innhegning:  
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)  
Ytterligere opplysninger:
- Gjeldende servitutter:

10-etasjes høyhus på parsell av Østmarka. O.r.sakfører Kaare J. Tapper.

Bygningsrådet godkjenner planene.

De små leilighetene i 1. etasje må ha minst 1 m<sup>2</sup>. kottareal i leilighetene.

Gulvdekker og betongvegger som støter helt inn til utvendig betongvegg, må forsynes med isolasjon (f.eks. 2 cm. kork) frem fra indre side av ytterveggen.

Røkpibe må ha 1 stens vange-tykkelse mot treverk.

Heisdører må tilsvare branddør B-30.

Dør til innvendig kjellertrapp, heismaskinrom og søppelrom må være selvlukkende branddør B-30.

Trepanel på fasaden tillates ikke.

Søppelsjakt må isoleres mot leiligheter.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Klækott i de minste leilighetene ved pipen må ventileres.

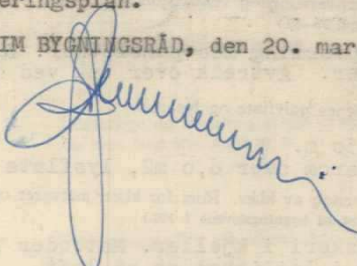
Det må være 2 heiser.

Den viste vei på situasjonsplanen må være slik at den er kjørbar for brannvesenets stigebiler. Man viser forøvrig til brannvesnets uttalelse av 31/1-57 i tidligere sak.

Tegninger og beregninger av konstruksjonene må sendes inn for kontroll. Arbeidet må utføres forskriftsmessig.

Approbasjonen er avhengig av departementets stadfestelse av den godkjente reguleringsplan.

TRONEHEIM BYGNINGSRÅD, den 20. mars 1957.



**Obs.**

Byggearbeidet kan ikke igangsettes før sanitærarbeidet er anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av byingeniør og helse råd.

Høyhus på Östmarka for A/ Jernbeton.

Sendes Trondheim brannstyre.

Brannstyret har tidligere i forbindelse med reguleringssaker motsatt seg høyhus på Ladehalvöya, inntil spørsmålet om brannstasjon for de østlige strøk var nærmere avklaret. Det foreliggende høyhus er imidlertid allerede reguleringsmessig godkjent.

Planene viser et vel 300 m<sup>2</sup>. stort høyhus på 10 etasjer + loft utført i brannfaste materialer.

Det viste trappesystem er mindre tilfredsstillende men bør antakelig godkjennes, hvis bittappen legges om til tilnærmet røykfri trapp, f.eks. fritrapp. Planene viser forøvrig balkongbrystninger av tre og enkelte andre detaljforhold som ikke kan godkjennes og derfor må endres.

Hvis brannstyret finner å kunne godta det viste trappesystem, tillater jeg meg å foreslå følgende vedtak:

Brannstyret mener at man for høyhus bør finne frem til et bedre trappesystem, enn det de foreliggende planer viser, men vil dog anbefale anmeldelsen under forutsetning av at følgende iakttas:

- 1) Bitrappen må gjøres om til tilnærmet røykfri trapp ved at den kun gis gelender (ikke vegg) mot det fri og må lukkes med selvlukkende dør av massiv hårdved eller annen tilfredsstillende konstruksjon.
- 2) Dører mrk. rød x skal være selvlukkende branndører 30. Dører mrk. rød A skal være selvlukkende trapperomsdører av godkjent konstruksjon. Dører mrk. rød B skal være selvlukkende dører av massiv hårdved eller annen tilfredsstillende konstruksjon. Dører mrk. rød R skal være selvlukkende røykhemmende dører, d.v. utført som for trapperomsdører bestemt.
- 3) Den viste midtvegg i bygningen må gjennomføres i alle etasjer som tydet med rødt på planene.
- 4) Fasadevegger bak redningsbalkongene må, bortsett fra dør og vinduer, utføres i mur eller betong. De viste balkongbrystninger må endres til ubrennbare brystninger.
- 5) Ildstedsreglene må følges. Feierluker er plasert for nær dørkarmer, og treskap synes å være plasert inntil 1/2-stens pipevang. Forøvrig fraskriver brann- og feiervesenet seg et hvert ansvar for ulemper som følge av at feierluker er plasert i vaskeri.
- 6) Bygningen må i sin helhet gis brannsikker innredning. Ingen konstruksjon må være laver i klasse en B-15. Skillevegger mellom leiligheter må dog, selv om de ikke er bjelkebærende, utføres i minst 1/2-stens mur. Skillevegger på loft må utføres i netting på vanlig måte. Brannstyret minner forøvrig særlig til kravet i forbindelse med entréer og vil tilrå at entrevegger utføres minst i 1/2-stens mur.
- 7) Det må sørges for tilfredsstillende oppkjørselsvei for brannvesenets motorstiger langs balkongfasaden. Slike veier må tåle 7tonns akseltrykk og tilpasses indre og ytre svingradius på henholdsvis 6 og 11 meter. Slike veier må alltid være ryddet for snø og nærmeste snøfri kant må ligge ca. 3 m. foran balkongbrystningene.
- 8) De redningsbalkonger som ligger mer enn 20 m. over bakken, må forbindes med vertikale ledere. Det nærmere arrangement skal godkjennes av brannsjefen.
- 9) Ventilasjonsanlegget må innredes slik at det i minst mulig utstrekning kan føre røyk fra leilighet til leilighet og videre slik at røykspredning i trapper og sentrale korridorer mest mulig hindres. Ventilasjonsanlegget skal anmeldes særskilt og forelegges brannsjefen til godkjennelse.
- 10) Det må sørges for forsvarlig tilgang på slokningsvann fra brannventiler i bygningens nærhet. Videre må bygningen utstyres med brannopplegg med tilstrekkelig lange husbrannslanger anbragt i tilfredsstillende skap.

Husbrannkranene må alltid vere sikret en rimelig vanntilgang og tryk-  
ket ved øverste kran må vere minst 20 m.

- 11) Bygningen må utstyres med internt brannmelderablegg godkjent av brann-  
sjefen.

Trondheim brannsjefkontor, den 28. januar 1957

K. I. Nielsen

Brannstyret tiltrer brannsjefens forslag av 28/1-57

Trondheim brannstyre, den 31. januar 1957.

K. I. Nielsen.

KIN/RC.

T.B. jnr. 796/57.

151/57

10-etasjes boligbygg på Østmarka i brannfaste materialer. Arkitektens dispensasjonsandragende av 27/8 1957 for å benytte bare en røkfri trapp, oversendt av bygnings sjefen med følgeskriv datert 3/9 1957.

Sendes Trondheim brannstyre.

De opprinnelige planer, behandlet av brannstyret 31/1 1957, viste adgang til 2 trapper med arrangement som brannstyret ikke fant helt og holdent tilfredsstillende. Brannstyret antydte derfor at man ved slike høyhus bør finne frem til bedre trappesystemer og diskuterte da også muligheten for å anvende bare en røkfri trapp.

De planer som følger dispensasjonsandragendet er allerede godkjent av bygningsrådet på nærmere betingelser og jeg tillater meg å foreslå følgende vedtak:

Brannstyret anbefaler dispensasjon slik at leilighetene bare får adgang til en røkfri trapp på følgende vilkår:

- 1) Kjellernedgangen, som må ligge utenfor den røkfrie trapp, må som vanlig lukkes med selvlukkende brannør 30.
- 2) Balkong mellom korridor og røkfri trapp må lukkes mot korridor med selvlukkende trapperomsdører.
- 3) Trappen må lukkes mot balkong med selvlukkende trapperomsdører.
- 4) I 1. etasje må den del av trapperomsveggen mot inngangspartiet som ligger innenfor inngangsdøren utføres som støpt eller murt vegg, ikke som trådglassvegg som antydte på planen.
- 5) For øvrig viser en til gjeldende forskrifter, tidligere forutsetninger og satte betingelser. Spesielt minner en om følgende krav: Balkongbrystingene må være ubrennbare. Bygningen må i sin helhet gis brannsikker innredning. Ingen konstruksjon må være i lavere klasse enn B-15. Skillevegg mellom leilighetene skal være minst  $\frac{1}{2}$ -stens mur.

Det må sørges for tilfredsstillende oppkjørselsvei for brannvesenets motorstiger.

Det må sørges for forsvarlig tilgang på slokningsvann fra brannventiler i bygningens nærhet.

Bygningen skal ha internt brannmelderlegg.

Trondheim brannsjefkontor, den 5. september 1957.

*K. A. Nielsen*

Sendes *Bygnings sjefen*  
 Brannstyret eller Brannvesenets ledelse

OV 5/9 1957

Trondheim 9/9 1957

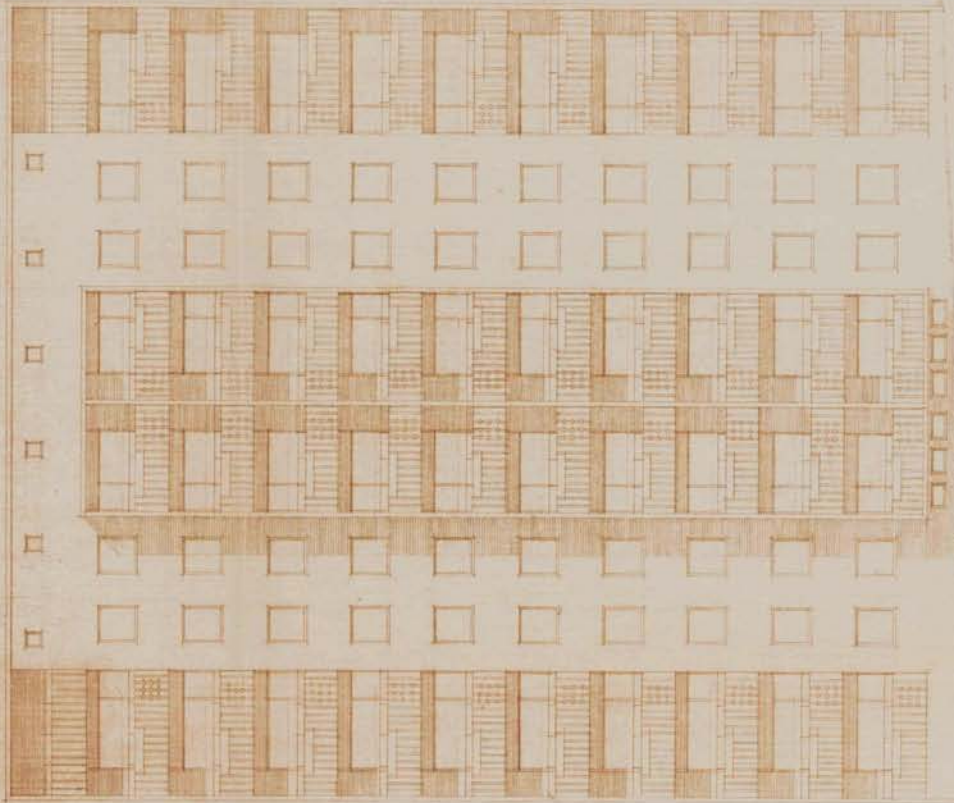
*K. A. Nielsen*

(107)

Henry Brinkley, no. 9

Handwritten signature

Proprietor of the property at  
No. 9, Brinkley, no. 9, D. C.



|       |      |
|-------|------|
| NO. 9 | 1880 |
| DATE  | 1880 |
| BY    | 1880 |
| FOR   | 1880 |
| BY    | 1880 |
| FOR   | 1880 |

NO. 9

THE ARCHITECT, PROPRIETOR & ENGINEER, 1000 MARKET STREET, PHILADELPHIA.

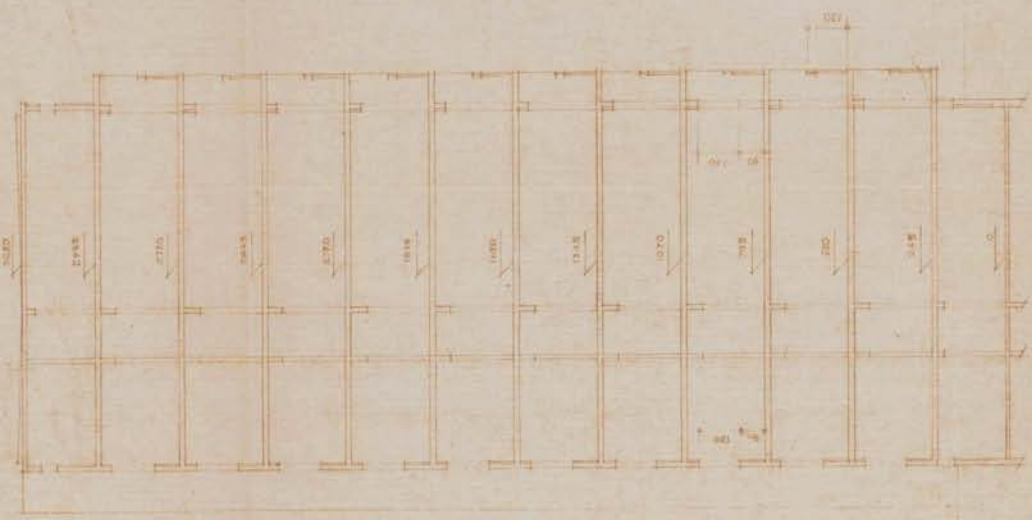
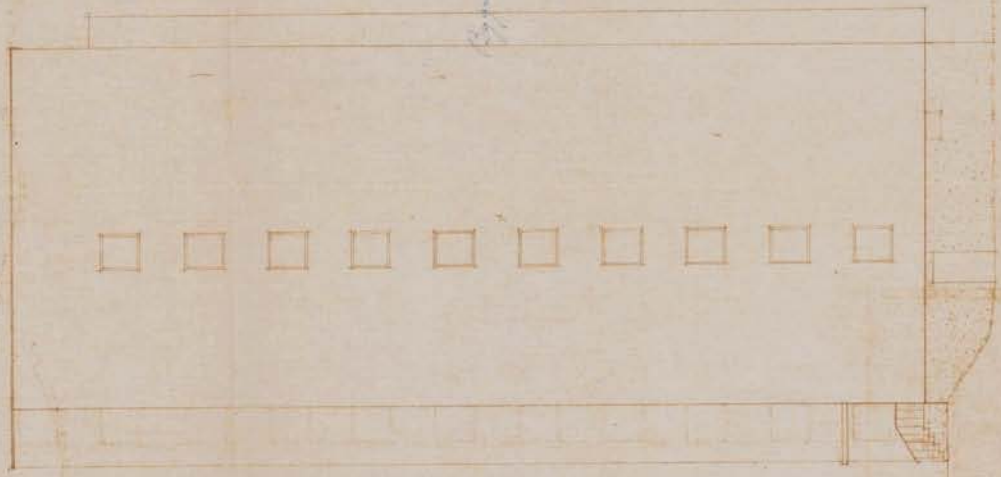
(50)

Henry Bathman no 9

*Handwritten notes:*  
Bathman is - Bathman in the original  
and is represented as building on 17th St

PLANNING DEPARTMENT  
CITY OF PHOENIX  
1911

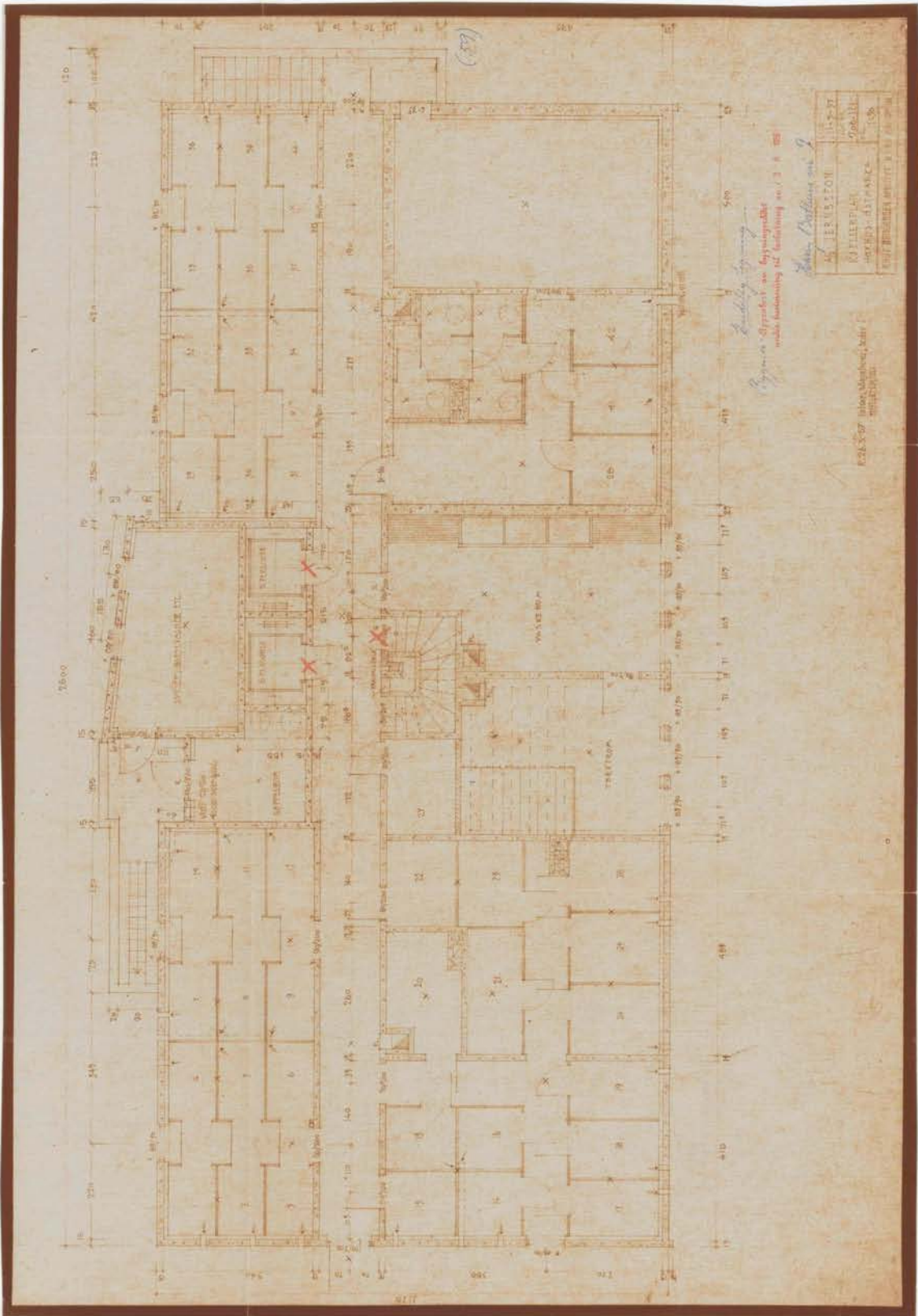
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| PLANNING DEPARTMENT | FILE NO.            |
| PLANNING DEPARTMENT | PLANNING DEPARTMENT |
| PLANNING DEPARTMENT | PLANNING DEPARTMENT |
| PLANNING DEPARTMENT | PLANNING DEPARTMENT |



PHOENIX ARCHITECTURE  
1911

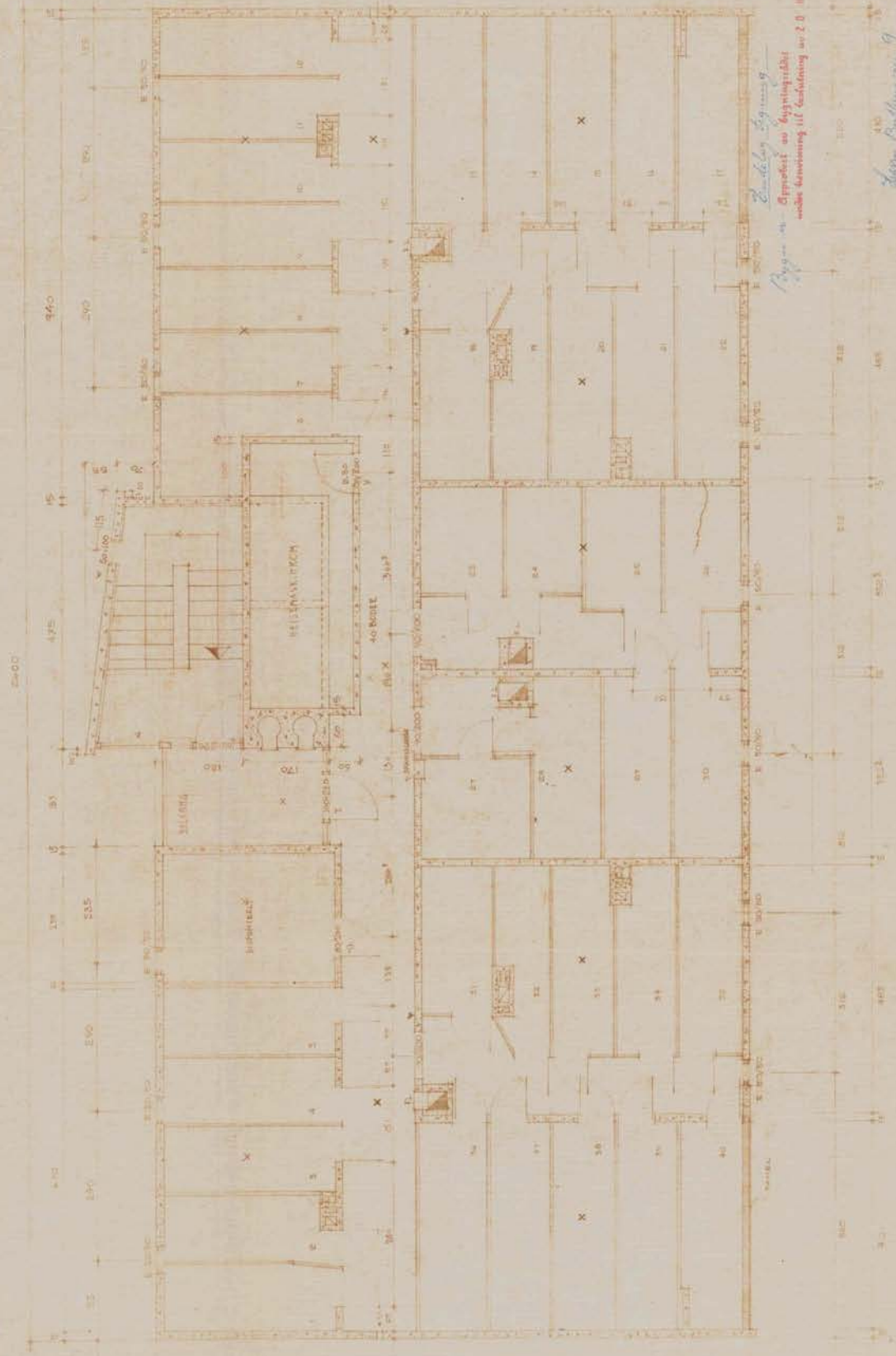
PLANNING DEPARTMENT  
CITY OF PHOENIX

PLANNING DEPARTMENT  
CITY OF PHOENIX





(49)



*Handwritten notes:*  
 1. *Handwritten:* *Handwritten by 1889 g*  
 2. *Handwritten:* *Handwritten an Apparat*  
 3. *Handwritten:* *Handwritten 111 Gestaltung am 2.0. 1889*

*Handwritten:* *Handwritten 1889*

|          |       |
|----------|-------|
| NO. 1000 | 20.00 |
| NO. 1001 | 20.00 |
| NO. 1002 | 20.00 |
| NO. 1003 | 20.00 |

*Vertical handwritten note:* *Handwritten 1889*



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2806/10

Blix Arkitektkontor AS  
Nygata 24

## FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Kristian Tanum

Vår ref.  
10/5922  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
11.08.2010

### Harry Borthens veg 9, ferdigattest - tiltak for brannsikring

Byggested: **Harry Borthens veg 9** Gnr./Bnr.: **413/112**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Blix Arkitektkontor AS**  
Tiltakshaver: **Østmarka boliglag**  
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**  
Bygningstype:

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 04.08.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 1589/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Kristian Tanum  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Østmarka B/L AS v/Roy Hansen, Postboks 3016, 7441 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.

### Retten 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.

### Retten 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

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



Firesafe As  
Kristian Fiskvik  
Robsrudskogen 15 15  
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler  
Milkyas Bahlbi

Saksnummer  
BYGG-23/83863  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Kristian Fiskvik

Dato  
26.11.2025

### Harry Borthens vei 9, ferdigattest for installasjon og rehabilitering av brannalarm- og nødløsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 413/112/0/0  
Bygningsnummer: 182065463  
Ansvarlig søker: Firesafe As  
Tiltakshaver: AS Østmarka Boliglag

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Milkyas Bahlbi  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: AS Østmarka Boliglag

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.11.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket slik det er beskrevet i vedtak BYGG-23/83863-5, datert 03.01.2024.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

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

### Klagefrist

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

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

**Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

*Skru. 510/52*      *Sept. kr. 2400.-*

# FESTEKONTRAKT

Ringve Museum som grunneier fester med dette bort til.....

..... A/S. J. e. r. n. b. e. t. o. r. n. ..... parsell nr. I av "Østmarkjør  
det I".

areal ..22.504,85...m<sup>2</sup> Målebrev dagsatt 20. april. 1955.... og tinglyst

3. september. 1955. følger som vedlegg til festekontrakten. Kontrakten må være godkjent av Nidaros Stiftsdireksjon for å være gyldig og bindende.

For øvrig skal følgende vilkår gjelde:

### § 1.

Festetida er 60 år rekna fra 1. januar. 1955......  
Festeren har rådvelde over arealet så snart kontrakten er skrevet under av begge parter.

### § 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 0,42 pr. kvadratmeter......

Festeavgifta betales ukrevd til Ringve Museum forskottsvis i halvårlige terminer, første

gang 1. januar. 1955......

Enhver av partene skal kunne kreve regulering av festeavgifta, likevel ikke oftere enn tillatt etter gjeldende regler, jfr. kgl. res. av 19/12 1947. Grunnlaget for omrekning av festeavgifta skal være grunnverdien på arealet og rentenivået på det tidspunkt omrekning finner sted.

Festerens egne tiltak på eiendommen, t. d. oppdyrking eller annen forbedring, blir ikke å rekne med i grunnlaget for høgre festeavgift, men bare tilhøve av annen art slik som verdauk som følge av bedre kommunikasjoner eller tiltak av samfunnsmessig art m. v.

Dersom partene ikke blir enige om ny avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, ett medlem nevnt opp av styret for Ringve Museum og ett medlem av festeren med byfogden i Trondheim som formann. Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til skjønnnet deles likt mellom dem. Retten fastsetter sjøl godtgjørsele til rettens medlemmer.

### § 3.

Med festekontrakten følger ingen rett utafor parsellen. Denne bortfestes i den stand den er og med de forpliktelser som kviler på den på det tidspunkt kontrakten blir utferdiget. Ringve Museum har ikke noe ansvar for skjulte feil.

### § 4.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet, til stemping og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og andre kostnader som måtte påløpe i sammenheng med bortfestingen.

### § 5.

Festeren utreder alle skatter og avgifter m. v. og går god for alle forpliktelser som kviler på eller blir pålagt parsellen og husene på den. Han må såleis utrede alle utgifter til å arbeide opp gater og veger, til anlegg av vassledninger og kloakkledninger o.s.v., og finne seg i enhver bestemmelse som kommunal bygnings- og reguleringsmyndighet måtte utferdige om parsellen, og det uten å kunne kreve vederlag av Ringve

Museum. Avståing av gategrunn som det etter bygningsloven ikke skal ytes vederlag for er Ringve Museum uvedkommende. Festeren må enn videre finne seg i at kommunen på og over den ubygde del av tomte sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeid med vedlikehold som er nødvendig for bruk av eller bygging på andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og vøling av slike tiltak. Mulig ulempe og skade som voldes av disse tiltak — anlegg, tilsyn og vøling m. v. — er Ringve Museum uvedkommende.

#### § 6.

Til sikring av at festeavgifta blir betalt i rett tid har Ringve Museum 1. prioritetspanterett i de bygningene som til enhver tid blir oppført eller er under oppføring på parsellen. På søknad kan denne retten fravikes til fordel for 1. prioritets pantelån og med opptrinnsrett når Stiftsdireksjonen finner å kunne gi sitt samtykke.

Dersom det blir tatt opp lån på bygningen(e) på parsellen, og så lenge det kviler lån på disse i Den Norske Stats Husbank, skal:

- a) festekontrakten ikke løpe ut,
- b) tomte ikke kunne kreves ryddet,
- c) festeavgifta ikke kunne forhøyes uten samtykke av Husbanken. og/eller Trondheim Kommune/
- d) Husbanken har rett til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetida eller av lånets løpetid dersom festet blir ledig.
- e) Ringve Museum skal bare ha prioritet foran Husbankens lån for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.

#### § 7.

På parsellen skal festeren ha rett til å føre opp:

Bløkkbebyggelse i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Andre hus må ikke føres opp på parsellen, og denne må heller ikke nyttes til annet formål, uten samtykke av styret for Ringve Museum. På parsellen må ikke finne sted offentlig dans eller annen forlystelse, ikke drives handel, beverting eller fabrikk- og opplagsvirksomhet, eller settes i verk tiltak som volder plagsom støy, larm, lukt, røyk eller sot.

Før tegninger, byggehøyder og plasering av hus blir sendt inn til godkjenning av bygningsrådet, skal styret for Ringve Museum ha uttalt seg.

Festeren har plikt til å sette byggearbeidet i gang innen ett år etter at han har mottatt melding om at bygningsrådet har gitt godkjenning i samsvar med denne paragraf, eller snarest mulig etter at byggeløyve er gitt. Han plikter å fremme byggearbeidet så vidt kontinuerlig og ha det fullført innen ytterligere ett år. For begge frister gjelder atterhold om forse majeure. Oppfyller ikke festeren sine plikter etter denne paragraf kan Ringve Museum heve festekontrakten og gå fram etter reglene i § 14.

#### § 8.

Sei nest 2 år etter innflytting må parsellen være opparbeidd med veger og plener m. v. og gjerdet inn i samsvar med gitt godkjenning av styret for Ringve Museum, bl. a. for gjerdetype. Herunder has for øye mulige bestemmelser av rett kommunal myndighet om inngjerding. Utgiftene til gjerde mot naboeiendom deler festeren likt med naboen. Planting av større trær kan bare finne sted med godkjenning av styret for Ringve Museum.

#### § 9.

Festeren plikter å sørge for godt vedlikehold av både bygningene og gjerdet omkring parsellen, og må herunder finne seg i de pålegg som blir gitt av styret for Ringve Museum av kommunal myndighet eller av panthavere.

Ringve Museum har ubindra høve til å komme inn på eiendommen og inn i husene til å øve kontroll med vedlikeholdet.

## § 10.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig trygdet i et branntrygdslag som styret for Ringve Museum godkjenner. I tilfelle av brann har festeren plikt til snarest mulig å utbedre skaden eller å føre opp ny bygning med samme formål som den brente.

## § 11.

Festeren har ikke rett til bortleie av noen del av parsellen til annet formål enn det som følger av tomtens bruk som boligtomt.

## § 12.

Når festet av en eller annen grunn opphører, har Ringve Museum ikke innløsningsplikt for hus, gjerde etc. eller plikt til å yte vederlag for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale, t. d. bortfeste av parsellen til ny eier av husene, kan Ringve Museum kreve at festeren ryddiggjør parsellen innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre mens det kviler 1. prioritets pantelån på hus og anlegg på parsellen eller 1. prioritet for avgift er frafalt, jfr. § 6, skal styret for Ringve Museum ha rett til å sette festeren ut av såvel parsellen som husene på den. Herunder skal ikke ryddiggjøring bli krevd, men adgang holdes åpen for långiverne til å føre festeretten over til ny leier.

## § 13.

Blir ikke festeavgifta betalt i rett tid, har Ringve Museum rett til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygningene festeren har ført opp til tvangsauksjon.

## § 14.

Dersom festeren misligholder sine plikter etter denne kontrakt, kan Ringve Museum heve kontrakten og overta husene etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 2, på grunnlag av den verdi husene har når de blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt steg til tvangsinn driving eller å heve kontrakten skal Ringve Museum i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboka. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving av festekontrakten ved innen en måned etter at varsel er gitt å betale inn skyldig festeavgift med påløpne kostnader og renter fra forfall, eller innen samme tid si seg villig til å oppfylle de plikter festeren har misligholdt.

## § 15.

De rettigheter og plikter festeren har etter denne kontrakten tilkommer og påkvi-  
ler også hans bo eller arvinger og kan overføres til andre på vilkår av at de tar over  
forpliktelsene etter denne festekontrakt, og godkjennes av styret for Ringve Museum.

## § 16.

Dersom Ringve Museum noen gang kommer til å ville selge parsellen, har feste-  
ren fortrinnsrett til å kjøpe. Prisen blir å fastsette ved overenskomst med godkjenning  
av prismyndighetene.

Trondheim, den 24. mars 1956.

Som grunneier:

Ringve Museum

*Victoria Paakk*

A.S. JERNBETON TRONDHJEN  
Fester.

Vi så at festeren skreiv under kontrakten, og vi går god for at han har fylt 21 år.

*Maan J. Topp*  
*A. N. Sævi*

*ylle*

Ringve Museum er kjent med at festeren akter å finansiere bebyggelsen ved lån i Den Norske Stats Husbank. Dersom finansieringsplanen ikke kan løses på en måte som festeren finner forsvarlig, er partene enige om at festeren skal ha rett til å si opp festekontrakten med 3 - tre - måneders varsel, dog således at Ringve Museum under enhver omstendighet har krav på festeavgift for 3 år. (tre år)

24. Mars 1956.

*Victoria Bachke*

Victoria Bachke.

Formann i styret for Ringve Museum.

Stiftsdireksjonen godkjenner denne bygselskontrakten på det vilkår at det ved forhandlinger mellom styret for Ringve Museum og A/S Jernbeton Trondhjem blir fastsatt en høyere bygselsavgift dersom bystyrevedtaket av 13. desember 1956 om endring i reguleringsplanen fører til en sterkere utnyttning av arealet - større antall leiligheter - enn forutsatt i denne kontrakten.

Nidaros stiftsdireksjon 28. januar 1957.

*Ivar Skjånes*  
Ivar Skjånes

*Sigurd Fjær*  
Sigurd Fjær  
vik.

I medhold av kontraktens § 15 transporteres våre rettigheter og plikter etter denne festekontrakt til A/S Östmarka Boliglag.

Trondheim den 28. januar 1957.

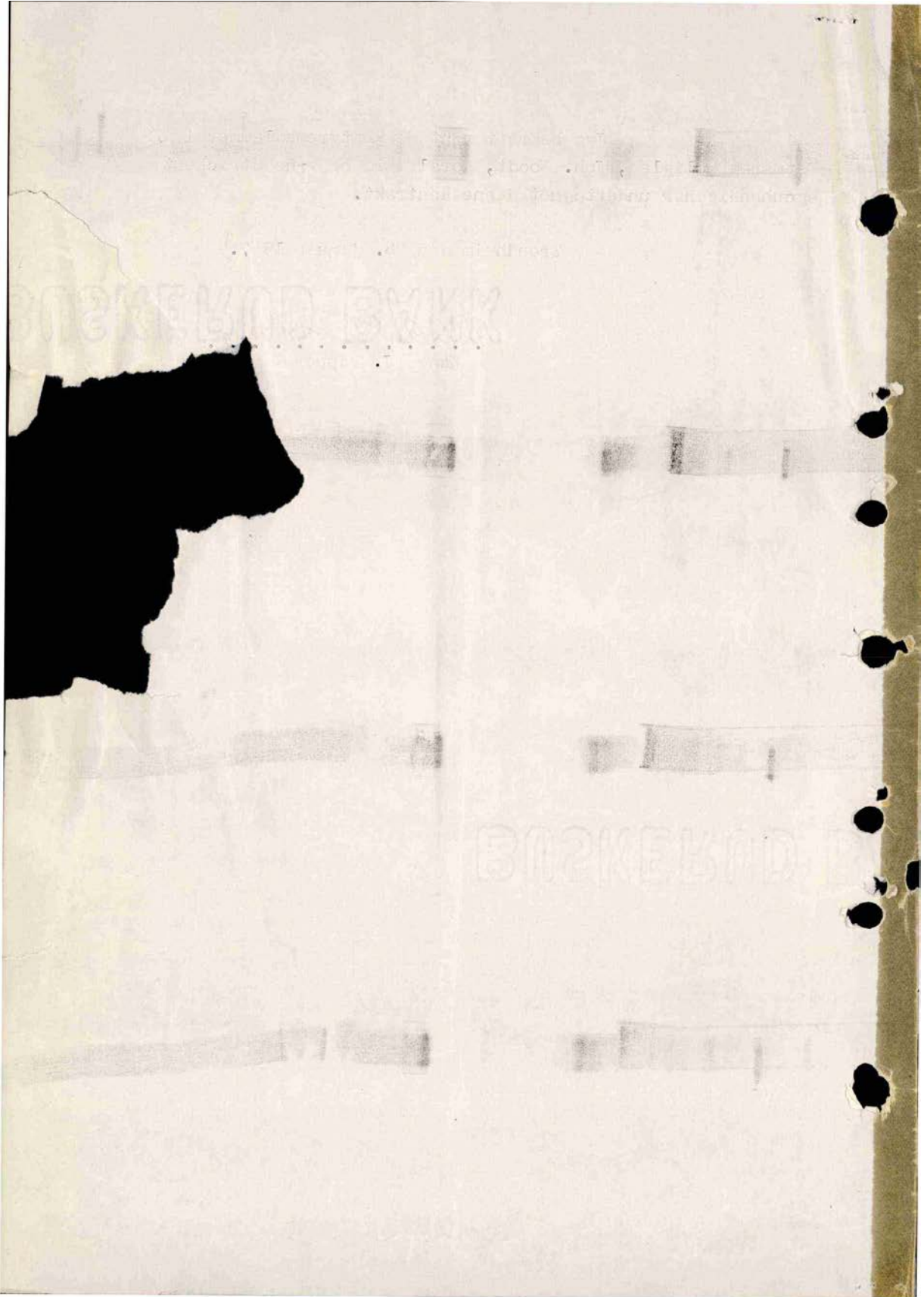
Vedtas:

A/S Jernbeton Trondhjem:

*Egil Larssen*  
.....  
Egil Larssen

A/S Östmarka Boliglag:

*Joh. Noødt*  
.....  
Joh. Noødt  
*Noralf Egd*  
.....  
Noralf Egd  
*Arne Strickert*  
.....  
Arne Strickert.



Jeg bekrefter at de 3 styremedlemmer i A/S  
Östmarka Boliglag, Joh. Noodt, Noralf Eid og Arne Strickert  
egenhendig har undertegnet denne kontrakt.

Trondheim den 28. januar 1957.

*Kaare J. Tapper*  
Kaare J. Tapper

# Nabolagsprofil

Harry Borthens vei 9 - Nabolaget Korsvika/Østmarka - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Østmarkneset<br>Linje 13, 15               | 4 min | 0.3 km |
| Lilleby stasjon<br>Linje R60, R70          | 6 min | 2.2 km |
| Strandveien<br>Buss, tog                   | 6 min | 2.6 km |
| Trondheim S<br>Buss, ferge, flybuss, tog   | 8 min | 3.7 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 9 min | 3.9 km |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Lade skole (1-10 kl.)<br>661 elever, 38 klasser   | 12 min | 1.1 km |
| Lilleby skole (1-7 kl.)<br>211 elever, 15 klasser | 22 min | 1.8 km |
| Cissi Klein videregående skole                    | 8 min  |        |
| Lukas videregående skole<br>80 elever, 8 klasser  | 10 min | 4.1 km |

«Harmonisk, idyllisk og stuemiljø»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

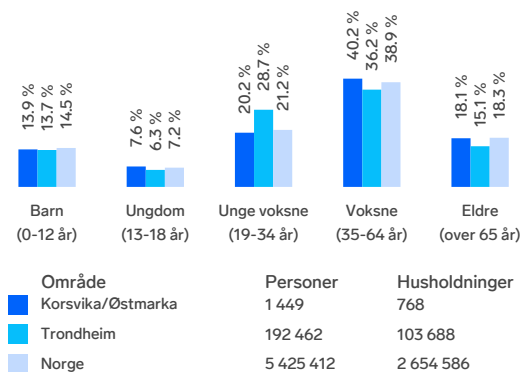
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Østmarkneset barnehage (1-2 år)<br>22 barn | 2 min  | 0.2 km |
| Tiriltoppen barnehage (1-5 år)<br>99 barn  | 10 min | 0.6 km |
| Stabburet barnehage (2-5 år)<br>79 barn    | 9 min  | 0.8 km |




## Dagligvare

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Rema 1000 Ladetorget<br>Post i butikk, PostNord | 11 min | 1 km   |
| Bunnpris Lade<br>PostNord                       | 17 min | 1.4 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

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



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Turmulighetene






Nærhet til skog og mark 89/100



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

## Sport

-  Djupvika friomr. - sandvolleybane 8 min   
Ballspill 0.7 km
-  Korsvika balløkke (Wembley) 10 min   
Ballspill 0.8 km
-  Impulse Treningssenter Lade 13 min 
-  Flex Gym 18 min 

## Boligmasse



- 10% enebolig
- 65% blokk
- 25% annet

«Hyggelige naboer, fine forhold for barna»

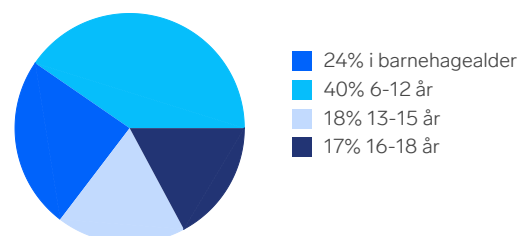
Sitat fra en lokalkjent



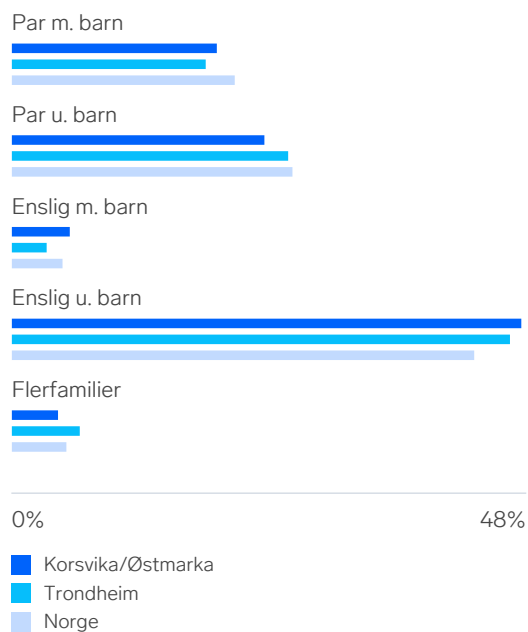
## Varer/Tjenester

-  LadeTorget 11 min 
-  Boots apotek LadeTorget 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

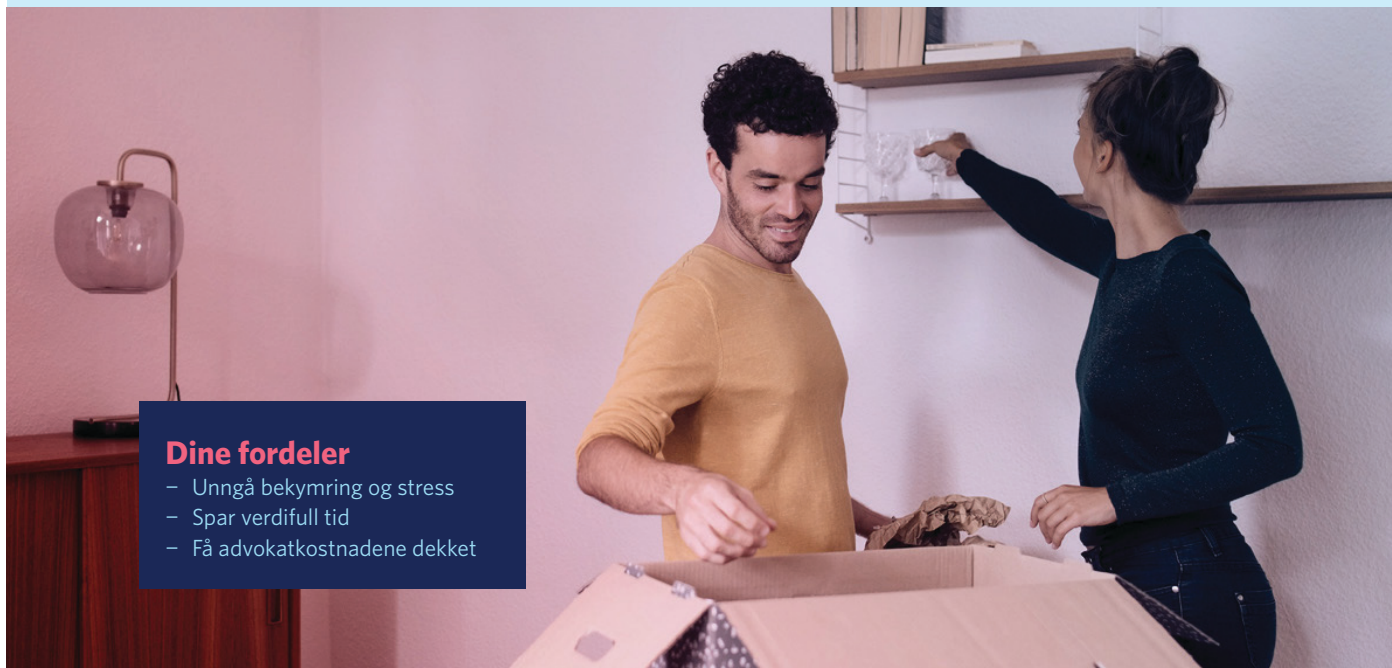


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Thomas Myhre  
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no  
+47 970 54 432

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Thomas Myhre  
thomas.myhre@emera.no  
970 54 432

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

|   |                           |      |
|---|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:  |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
|   |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:  |                           | Kr.  |
| TOTALT:   |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)  |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:  |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):  |                           |      |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| NAVN:                            | NAVN:   |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:   |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:  |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:   |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:  |
| E-POST:                          | E-POST:   |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:   |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:   |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING