

Harry Borthens vei 9

1 soverom | 48 kvm | Aksjeleilighet





Velkommen til

Harry Borthens vei 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Stilfull og energisk leilighet i 3.etg -
Meget attraktiv beliggenhet - To boder
- Kort vei til Ladestien- Heis i bygget

Prisantydning	2 990 000,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	3 148 989,-
Fellesgjeld	144 796,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 745,-
BRA-i	48 kvm
Soverom	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1957
Eierform	Aksje

Kort fortalt

Velkommen til Harry Borthens vei 9 -Eksepsjonelt stilfull og energisk leilighet med en helt unik atmosfære. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Lade. Her har man alt av servicefunksjoner og rekreasjonsområder innen kort rekkevidde.

Kvaliteter:

Rørfornyning utført i regi av aksjelaget i 2023.

Brannvarslingsanlegg installert i 2024.

Kjøkken fra 2021.

Bad pusset opp i 2008.

To boder på hhv. 4 og 2 kvm. En bod på loft og en i kjeller.

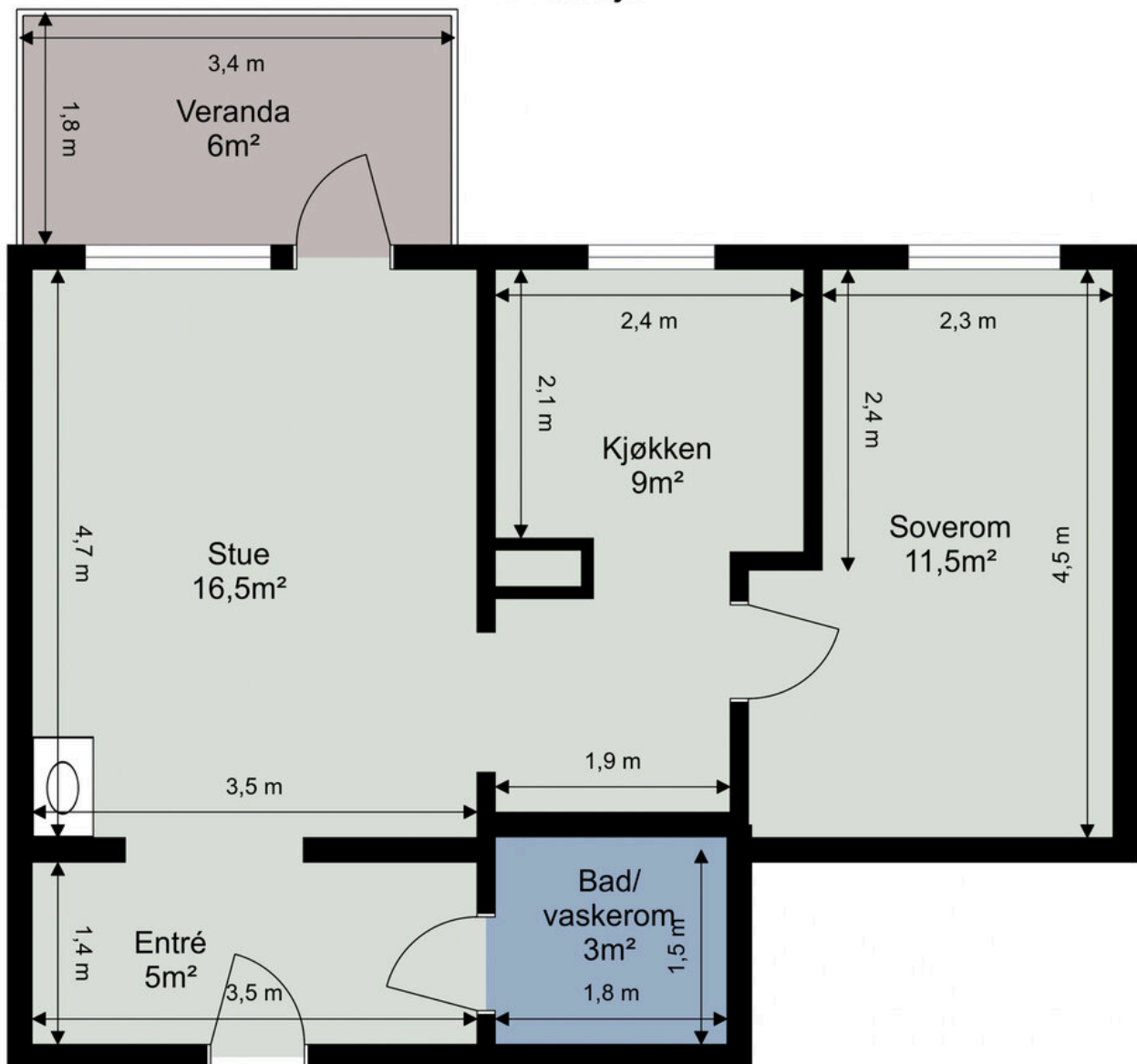
Heis i bygget.

For mer informasjon kontakt eiendomsmegler
Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller
p.westermann@nordvikbolig.no



Harry Borthens vei 9

3. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0116/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Hans Erik Lomtjernbakken Møller

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
144 796,- (Andel av fellesgjeld)

3 134 796,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 693,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 148 989,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 158 489,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

11. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Selger informerte om at det er planlagt utskifting av vinduer og verandadør i nærmeste framtid. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god

stand.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fallforhold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 eller TGIU.

Parkering

Garasjer og parkeringsplasser leies av aksjeeierne. Selskapet bekoster vedlikehold, og garasjene inngår i selskapets forsikring. Parkering/Garasje: leies ut, kontakt styret. Kontaktinfo: 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Odin Vedlikehold AS, Rehabilitering av skorstein i hele blokka, utført februar 2024. 2) Aalmo AS Elektriker, installering av nye porttelefoner, utført 7. april 2025 3) Ikke kjent med hvilket elektrikerfirma borettslaget har benyttet, ny belysning i boder, utført juni 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Svar: Nei.

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier skrev i egenerklæringskjema at alt var nytt på det elektriske anlegget, og at kontroll var utført av Sønnico.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aqua Rørservice AS, Rørfornyning av hele blokka tilknyttet både bad og kjøkken, utført august 2023.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Svar: Ja.

Beskriv: I toppleilighetene (ikke denne leiligheten) var det problemer med litt røyk ved fyring. Etter rehabilitering av skorstein er ikke dette lenger et problem.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Svar: Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny måling av leiligheten ble målt av takstmann 3. januar 2025 og samsvarte med målene som stod i salgsoppgaven ved kjøp i 2021.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Svar: Ja.

Beskriv: Bygging av bofelleskap (Østmarkveien, gnr/bnr 413/58 mfl.) Denne er ikke tett inn denne høyblokka, men fått innsyn siden den er nærmere tilknyttet de andre blokkene i borettslaget <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoringarealplan/offentlig-ettersyn/ostmarkveien-gnr-bnr-413-58-mfl-detaljregulering/>.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Boligblokk oppført i 10 etasjer over kjeller + loft. Grunnmur er oppført av betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller av betong. Utvendige kledd med fasadeplater. Taket er flatt og teknet med papp eller lignende. Vinduer av 2-lags isolerglass. Bygget har heis.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for 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 godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Energikarakter: E. Oppvarmingskarakter: ORANSJE.

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3825 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 745,- pr. mnd.

Inkluderer: Kapitalkostnader 552,00

Felleskostnader 2 689,50

Kabel-TV/internett 503,00

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig strømforbruk i 2024; 3825 kwh/år.

- Årlig strømkostnad i 2025: 5400,-

- Kabel-tv/internett inkludert i felleskostnader

-Innbo-forsikring årlig kostnad: 1908,-

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 728 268,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 913 071,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne

boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/Internett inkludert i felleskostnader.

Aksjeselskapet

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 144 796,-pr. 22.12.2025

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208614037

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,55%

Restsaldo: 30 674 765,00

Innfrielsesdato: 30.07.2055

Type 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.

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap viste et underskudd på kr 11 013 179,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 7 606 364,- i underskudd. Grunnen til dette er større vedlikeholdarbeid i forbindelse med blant annet rørfornyning i bygget.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5798676

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 796 kvm (Festetomt)

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 262 228,- pr. år
Festekontrakt datert: 28.01.1957
Festetid: Festetiden ble satt til 60 år, regnet fra 01.01.1955.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt til på Lade.

Servicefunksjoner:

På Lade er ikke servicetilbud en mangelvare. Her har du et rikt tilbud på alt fra store kjøpesentre og bransjeforretninger til restauranter, kafeer og dagligvare. Av kjøpesentre har du City Lade og Lade Arena med et utvidet tilbud på detaljhandel. I tillegg har du Ladetorget med bla. dagligvare, apotek og frisør. Det som er så ekstra fint er at alt du trenger i hverdagen er innen gangavstand.

Offentlig kommunikasjon:

Det er et godt utbredt busstilbud med hyppige avganger som fører deg til alle kanter av byen. Togstasjon i nærhet og kort vei til E6, veldig lettvinnt bussforbindelser fra Gildheim eller tog fra Leangen.

Treningstilbud:

Lade idrettsanlegg er byens største arena for fotballaktivitet. Her arrangeres årlig Scandia Cup, og er året rundt et populært mål for trening og gøyale aktiviteter. Idrettsanlegget har over tid blitt videreutviklet og forbedret, og holder nå bane for flere ballaktiviteter, som bla. basketball og volleyball. Ladestien er en ypperlig destinasjon for fine joggeturer. Om du foretrekker å trene innendørs har du flere gode treningscentre å velge mellom, som Impulse, 3T Leangen og Lade, Flex Gym, Fresh Fitness, Speed treningscenter, og CrossFit. Er du ikke redd høyder kan du prøve deg i klatrevæggen på klatresenteret UTE.

Turmuligheter - Ladestien:

Langs sjøen kan du spasere langs idylliske Ladestien, som er et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Ladestien passer utmerket til gå- og joggeturer, samt at deler av stien er velegnet til sykkel og barnevogner. Det finnes mange gode muligheter for rasteplasser, enten du besøker Sponhuset, Ladekaia Kafé eller setter deg på en av de mange bordene langs stien. Her finner du de fleste av Trondheims strender, som bla. Ringvebukta, Djupvika og Korsvika, og er ypperlige til bading. Det er også flere flotte gressområder for soling og rekreasjon, sandvolleyballbane, ballplasser og lekeplasser. Du kan også se flere krigsminner langs stien; rester etter underjordiske huler, fundament for kanonoppstillinger og løpeganger. Ladestien byr på den aller tidligste våroplevelsen i Trondheim. Dette er en utrolig fin turdestinasjon og byr på fine opplevelser og vakker natur med fantastisk utsikt utover fjorden - må oppleves!

Bebyggelse

Bebyggelsene i området består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det 4 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, "Østmarkneset". Herifra går linje 13 som går med jevne mellomrom.

Skoler og barnehager

- Østmarkneset barnehage (1-2 år) 0,2 km.
- Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 0,7 km.
- Stabburet barnehage (2-5 år) 0,8 km.

- Lade skole (1-10 kl.) 1,1 km.
- Lilleby skole (1-7 kl.) 1,8 km.

- Cissi Klein videregående skole.
 - Lukas videregående skole, 4,1 km.
- Barne- og ungdomsskolekrets: Lade.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen

datert 12.01.1959. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har undersøkt tegninger datert 25.03.1952. Det foreligger kun tegninger for av 1.etg. Disse stemmer overens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietelieborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bla. framtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et regulert område med planid r0519a og r0519c. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Disse har planid r20220026 og r20250014. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Øvrige kjøpsforhold

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 boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 44 027,-
Grunnpakke Leilighet (Storebrand) kr. 8 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar max 1. (Storebrand) kr. 3 900,-

Utlegg:

Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 285,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 119 912,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mars 2026

Ansvarlig megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Harry Borthens vei 9

Nabolaget Korsvika/Østmarka - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	12 min
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	22 min

Cissi Klein videregående skole	8 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	10 min

Ladepunkt for el-bil

Sjømannsveien 14	8 min
------------------	-------

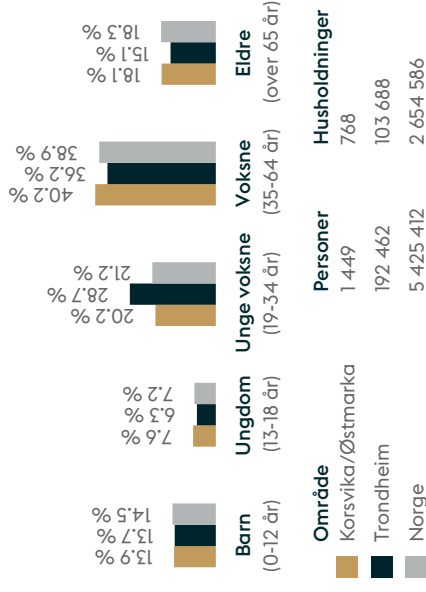
Offentlig transport

Østmarkneset Linje 13, 15	4 min	0.3 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	5 min	2.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	3.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	12 min	4.8 km
Trondheim Værnes	33 min	

Barnehager

Østmarkneset barnehage (1-2 år... 27 barn	2 min	0.2 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	10 min	0.7 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	9 min	0.8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

🏐 Djupvika friomr. - sandvolleyb...	8 min	🚶
🏐 Korsvika balløkke (Wembley)	10 min	🚶
🚶 Impulse Treningssenter Lade	14 min	🚶
🚶 Flex Gym	18 min	🚶

«Harmonisk, idyllisk og stuemiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 96/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Harry Borthens vei 9
7040 TRONDHEIM
5001/413/112/0/0/0

Rapportdato

07.01.2026

TG 0		1
TG 1		3
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

HARRY BORTHENS VEI 9 - 5001/413/112/0/0/0

Befaring utført den 03.12.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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 bygningsfagkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfagkyndige 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Harry Borthens vei 9 , 7040, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/413/112/0/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957

Tomt: 20 796.80 m²

Hjemmelshaver(e): Hans Erik Lomtjernbakken Møller

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført i 10 etasjer over kjeller + loft. Grunnmur er oppført av betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller av betong. Utvendige kledd med fasadeplater. Taket er flatt og teknet med papp eller lignende. Vinduer av 2-lags isolerglass. Bygget har heis.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad pusset opp i 2008. - Nytt kjøkken i 2021. - Rørfornyning utført i regi av borettslaget i 2023. - Brannvarslingsanlegg installert i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

HARRY BORTHENS VEI 9 - 5001/413/112/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

3.etasje			
Primærrom 48 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 48 m ²	BTA 52 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 48 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 6 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

11.etasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 4 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

HARRY BORTHEIS VEI 19 - 5001/413/12/0/0/0

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 48 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 6 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 54 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

HARRY BORTHEIS VEI 9 - 5001/413/112/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Selger informerte om at det er planlagt utskifting av vinduer og verandadør i nærmeste framtid. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fallforhold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

08.12.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det foreligger brukstillatelse datert 12.01.1959. Det foreligger ferdigattest for brannsikring datert 10.08.2010.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

HARRY BORTHEIS VEI 19 - 5001/413/112/0/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollerer vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurderer om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer på kjøkken og soverom er fra 1972. Verandadør er eldre dato. Glass på vindu på stue er datert 1985.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Selger informerte om at det er planlagt utskifting av vinduer og verandadør i nærmeste framtid.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble pusset opp i regi av en tidligere eier i 2008.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 10 mm fra underside terskel til topp slukrist. Fallforhold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Fallforhold på gulvet oppfyller ikke dagens krav.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk i dusjsone med synlig mansjett. Klemring er derimot ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørbled for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HARRY BORTHEIS VEI 19 - 5001/413/112/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Vegger på badet er murvegger.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett på sikt.

HARRY BORTHEUS VEI 9 - 5001/413/12/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Lokale endringer ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2021 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

HARRY BORTHEUS VEI 19 - 5001/413/12/0/0/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Nye kurser og punkter på kjøkken ifm oppussing i 2021.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2

Tilstandsgrad 2 gis når 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.

Tilstandsgrad 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Møller, Hans Erik Lomtjernbakken

9578-5993-4-2885312

2025-12-08 21:48:43



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. des. 2025

Oppdragsnummer
42-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Harry Borthens vei 9, 7040 TRONDHEIM	Meglerfirma Nordvik Trondheim
Selgere Hans Erik Lomtjernbakken Møller	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. desember 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 90807832 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Odin Vedlikehold AS, Rehabilitering av skorstein i hele blokka, utført februar 2024
2) Aalmo AS Elektriker, installering av nye porttelefoner, utført 7. april 2025 3) Ikke kjent med hvilket elektrikerfirma borettslaget har benyttet, ny belysning i boder, utført juni 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier skrev i egenerklæringskjema at alt var nytt på det elektriske anlegget, og at kontroll var utført av Sønnico.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aqua Rørservice AS, Rørfornyng av hele blokka tilknyttet både bad og kjøkken, utført august 2023

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: I toppleilighetene (ikke denne leiligheten) var det problemer med litt røyk ved fyring. Etter rehabilitering av skorstein er ikke dette lenger et problem.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny måling av leiligheten ble målt av takstmann 3. januar 2025 og samsvarte med målene som stod i salgsoppgaven ved kjøp i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Bygging av bofelleskap (Østmarkveien, gnr/bnr 413/58 mfl.) Denne er ikke tett inn denne høyblokka, men fått innsyn siden den er nærmere tilknyttet de andre blokkene i borettslaget <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/offentlig-ettersyn/ostmarkveien-gnr-bnr-413-58-mfl-detaljregulering/>

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0116/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Møller, Hans Erik

Lomtjernbakken

Dato

2025-12-08

Identifikasjon

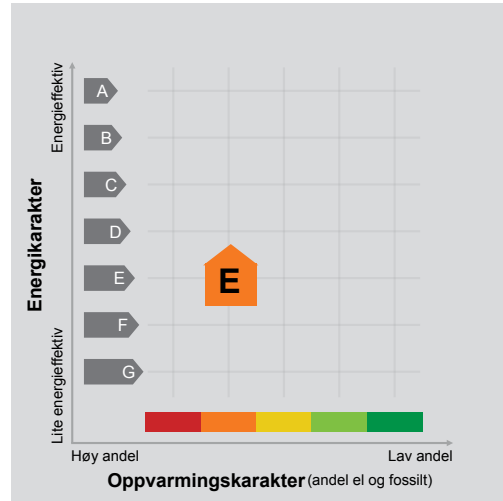
 **bankID** Møller, Hans Erik
Lomtjernbakken



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	Harry Borthens vei 9
Postnummer	7040
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	413
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182065463
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-196357
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Organisasjonsnummer: 921240643

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. oktober kl. 09:00 til 27. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Per Broch Blomsø er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ann Therese By er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Låneopptak for nødvendig vedlikehold

Vi har mange prosjekter pågående nå som er nødvendig å fullføre for å holde eiendomsmassen vår vedlike.

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,-.

Det er da opp til generalforsamlingen å beslutte hvordan dette finansieres.

Vi har fått et godt lånetilbud av OBOS-banken med 30 års nedbetaling som har en månedlig kostnad per andel på gjennomsnittlig 220,-

Alternativet er kapitalinnkalling der alle andelseierne må betale sin del av summen fordelt på brøk: det tilsvarer i underkant av 60.000 per andel i gjennomsnitt.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å øke lånet til det som trengs for å ferdigstille nødvendige rahabiliteringer i boliglaget.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**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 helligdager

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 gårds plasser, 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 strømmettet 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.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 356
AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Velkommen til generalforsamling i AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. oktober kl. 09:00 og lukker 27. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/356>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Låneopptak for nødvendig vedlikehold

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ann Therese By er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Låneopptak for nødvendig vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har mange prosjekter pågående nå som er nødvendig å fullføre for å holde eiendomsmassen vår vedlike.

Det er satt i gang strøpping av rør, rehabilitering av pipeløp, skifte av ytterdører og skifte av vinduer.

For å gjennomføre dette mangler vi 10.000.000,-.

Det er da opp til generalforsamlingen å beslutte hvordan dette finansieres.

Vi har fått et godt lånetilbud av OBOS-banken med 30 års nedbetaling som har en månedlig kostnad per andel på gjennomsnittlig 220,-

Alternativet er kapitalinnkalling der alle andelseierne må betale sin del av summen fordelt på brøk: det tilsvarer i underkant av 60.000 per andel i gjennomsnitt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å øke lånet til det som trengs for å ferdigstille nødvendige rehabiliteringer i boliglaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.10.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.10.24

Selskapsnummer: 356 Selskapsnavn: AS ØSTMARKA BOLIGLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Per Broch Blomsø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ann Therese By er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Låneopptak for nødvendig vedlikehold

Styret får fullmakt til å øke lånet til det som trengs for å ferdigstille nødvendige rahabiliteringer i boliglaget.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til generalforsamlingen 2025 for AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Organisasjonsnummer: 921240643

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62

Antall aksjer representert: 62

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Per Broch Blomsø er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Håvard Heringstad og Ann Therese By er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 300.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Heringstad (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håvard Heringstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Broch Blomsø (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Broch Blomsø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Kåre Eriksson Klausen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Kåre Eriksson Klausen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Per Broch Blomsø /s/

Protokollvitne: Håvard Heringstad /s/

Protokollvitne: Ann Therese By /s/



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549643842

Dokument

0356 AS Østmarka årsmøteprotokoll

Hoveddokument

2 sider

Initiert 2025-06-17 09:31:51 CEST (+0200) av Stig Tore
Vigdal (STV)

Ferdigstilt 2025-06-17 09:33:26 CEST (+0200)

Initiativtaker

Stig Tore Vigdal (STV)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

stig.tore.vigdal@obos.no

+4790883775

Underskriverne

Møteleder: Per Broch Blomsø /s/ (MPBB/)

+4746930927

Signert 2025-06-17 09:32:53 CEST (+0200)

Protokollvitne: Håvard Heringstad /s/ (PHH/)

+4748126833

Signert 2025-06-17 09:32:35 CEST (+0200)

Protokollvitne: Ann Therese By /s/ (PATB/)

+4797524939

Signert 2025-06-17 09:33:26 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 356
AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Velkommen til årsmøte i AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 09:00 og lukker 6. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/356>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ØSTMARKA BOLIGLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Broch Blomsø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håvard Heringstad og Ann Therese By er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
 2. Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Heringstad
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Broch Blomsø
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Kåre Eriksson Klausen
-

Styrets årsrapport

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 12 styremøter.

Perioden har vært travel med mange jern i ilden. 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.
- HBV 2 og 4 har i løpet av denne perioden fått strømpet avløpsrørene.
- HBV 8 og 10 har rehabilitert pipeløpene med stålrør.
- Alle blokkene har fått nye ytterdører etter dagens standard.
- Alle låser er byttet og nytt låssystem er installert.
- Det er etablert 20 el-bil ladere som inntil videre dekker behovet boliglaget har i dag.
- Det er gjort en stor oppgradering på brannsikkerheten og alle bygg er nå godkjent for dagens krav til brannsikring.
- 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.
- Nye postkasser er kjøpt inn og montert i alle oppganger. De gamle var ødelagt og kunne ikke bestilles opp nye nøkler til. Dette problemet er nå løst.

For neste år vil 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.

Styret har valgt å selv stå ansvarlig som prosjektleder i alle våre rehabiliteringssaker. Dette er ikke en oppgave som går under styrearbeid eller styrets ansvar, men på grunn av kompetansen som er i styret så har styret tatt beslutningen om å ha ansvaret og oppgaven selv.

Dette har spart boliglaget for mange tusen kroner. En time prosjektledelse koster ca. 1.575,- og det estimeres at det er brukt rundt 150 timer på prosjektledelse i tillegg til vanlig styrearbeid i perioden som har gått.

Det estimeres da at boliglaget har spart 236.250,- på dette.

For øvrig har styret også inngått avtaler på leveranse med rabatt.

Markiser for de som ønsker det.

Aalmo for elektrikerarbeid som skifting av sikringsskap m.m.

Søppelsekk.no for henting og kasting av avfall som materialer, oppussings avfall, møbler o.l.

informasjon om dette ligger på vibbo.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 899 150	7 080 926	0	8 917 000
Andre inntekter	3	22 458	2 686 962	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 921 608	9 767 888	0	8 917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 073 505	-11 114 808	0	-15 640 364
DRIFTSRESULTAT		-10 151 897	-1 346 920	0	-6 723 364
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 292	199 740	0	0
Finanskostnader	12	-1 004 574	-505 695	0	-883 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-861 282	-305 955	0	-883 000
ÅRSRESULTAT		-11 013 179	-1 652 874	0	-7 606 364
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-222 268	-1 652 874		
Udekket tap		-10 790 911			

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 979 677	8 060 280
Tomt		329 060	329 060
Andre varige driftsmidler	14	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		8 308 837	8 389 440
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		130 643	7 759
Forskuddsbetalte kostnader		176 524	619 341
Andre kortsiktige fordringer	15	-4 523	287 161
Driftskonto OBOS-banken		7 907 286	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 548	0
Sparekonto OBOS-banken		14 991	0
Innestående i andre banker		0	9 316 153
SUM OMLØPSMIDLER		8 233 469	10 230 413
SUM EIENDELER		16 542 306	18 619 853
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 800	100 800
Opptjent egenkapital		0	222 268
Udekket tap	17	-10 790 911	0
SUM EGENKAPITAL		-10 690 111	323 068
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 951 054	14 882 299
Borettsinnskudd	19	1 177 000	1 177 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 128 054	16 059 299
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 805	134 571
Leverandørgjeld		925 718	2 058 366
Skyldige offentlige avgifter	20	13 129	100 261
Påløpte renter		8 317	1 773
Annen kortsiktig gjeld	21	40 395	-57 484
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 104 363	2 237 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 542 306	18 619 853
Pantstillelse	22	26 177 000	16 059 299
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.05.2025
Styret i AS Østmarka Boliglag

Håvard Heringstad /s/

Per Broch Blomsø /s/

Ann Therese By /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader ²	6 209 416
Lånekostnad ³	1 403 077
TV/Internett	1 014 048
Garasje ³	212 709
Garasje	59 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 899 150

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ukjent innbetaling	2 462
Diverse	19 996
SUM ANDRE INNETEKTER	22 458

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-109 870
Påløpte feriepenge	-11 207
Arbeidsgiveravgift	-59 542
Pensjonskostnader	-6 339
LO/NHO-ordningen (AFP)	-36
SUM PERSONALKOSTNADER	-186 994

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 689, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 44 899.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-825
Boligbyggelaget TOBB	-80 932
OBOS Prosjekt	-3 510
Erland Olsen	-1 488
SUM KONSULENTHONORAR	-90 006

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Låssenteret AS	-737 530
R Daaland AS	-375 000
Belfor Norge AS	-2 948 557
Auqua Rørfornyere	-1 467 250
Odin Vedlikehold AS	-617 464
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 145 801
Drift/vedlikehold bygninger	-5 189 329
Drift/vedlikehold VVS	-1 103 637
Drift/vedlikehold elektro	-33 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 742
Drift/vedlikehold brannsikring	-284 081
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 844 619

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-804 225
Kommunale avgifter	-1 265 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 069 445

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	50
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 058
Annen leiekostnad	-32 998
Datautstyr	-1 122
Annet driftsmateriale	-2 981
Vaktmestertjenester	-715 772
Renhold ved firmaer	-409 436
Andre fremmede tjenester	-36 870
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 689
Andre kontorkostnader	-14 596
Porto	-1 466
Drivstoff	-355
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-13 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 260 831

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	23 784
Andre renteinntekter	119 508
SUM FINANSINNEKTER	143 292

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 004 499
Renter på leverandørgjeld	-75
SUM FINANSKOSTNADER	-1 004 574

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	7 979 677
SUM BYGNINGER	7 979 677

Gnr.413/bnr.112 M. flere

Tomten er festet av Stiftelsen Ringve Museum i 60 år fra 1955.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning	8060281	
Avgang 2024	-80 603	7 979 677
Andre anleggsmidler	100	100
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7 979 777

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-80 603****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	-4 523
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-4 523

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 800 fordelt på 168 aksjer à kr 600.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2023	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	117 699
Nedbetalt i år	14 882 301

OBOS-banken

Opprinnelig 2024	-25 000 000
Nedbetalt i år	48 946

-24 951 054**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-24 951 054****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-1 177 000
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-1 177 000****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 548
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 581

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-13 129****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-11 207
Annen påløpt kostnad	-29 188

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-40 395****NOTE: 22**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 177 000
Pantelån	14 533 410
TOTALT	15 710 410

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 979 677
Tomt	329 060
TOTALT	8 308 737

Resultatanalyse 2024

As Østmarka Boliglag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	8 899 150	0	-8 899 150	100 %
Andre inntekter	22 458	0	-22 458	100 %
Sum driftsinntekter	8 921 608	0	-8 921 608	100 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-186 994	0	186 994	100 %
Styrehonorar	-300 000	0	300 000	100 %
Avskrivninger	-80 603	0	80 603	100 %
Revisjonshonorar	-44 899	0	44 899	100 %
Forretningsførerhonorar	-185 494	0	185 494	100 %
Konsulenthonorar	-90 006	0	90 006	100 %
Drift og vedlikehold	-12 844 619	0	12 844 619	100 %
Forsikringer	-551 413	0	551 413	100 %
Festeavgift	-262 228	0	262 228	100 %
Kommunale avgifter	-2 069 445	0	2 069 445	100 %
Ladekostnader EL-bil	-13 413	0	13 413	100 %
Energi/fyring	-238 834	0	238 834	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-944 726	0	944 726	100 %
Andre driftskostnader	-1 260 831	0	1 260 831	100 %
Sum driftskostnader	-19 073 505	0	19 073 505	100 %
Driftsresultat	-10 151 897	0	10 151 897	100 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	143 292	0	-143 292	100 %
Finanskostnader	-1 004 574	0	1 004 574	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-861 282	0	861 282	100 %
Årsresultat	-11 013 179	0	11 013 179	100 %

151/57.
7. august 1958.

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

Ad: Midlertidig innflytting i høyhus Østmarka.

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

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte igår med følgende 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 strømming av fjærene på de selvlukkende entredører må utføres før innflytting.

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

I henhold til foranstående gis herved midlertidig innflyttings-tillatelse.

H. Semmelmann

151/57

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:

- h 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 inn-siden.

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.

K. A. Nielsen

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 11635.

Byg.jnr. 151/57.

Til Helserådets formann.

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

byggningsarbeidet 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.

Jug. Maats



Det forutsettes forøvrig av branntekniske hensyn, at alle balkongdekkene utføres av armert betong eller annet brannherdig materiale.

Reviderte fasadetegninger for alle bygningene i henhold til det som er nevnt ovenfor forutsettes sendt Byggesakskontoret for godkjenning.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt
- A2 - Reviderte tegninger og forslag til fargebruk i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.
- A3 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

- C1 - Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
Kfr. kap. 43:31.



Sak nr.:
DB 0212/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

af
Sak nr.:
DB 0212/92

Referansnr.:
T/04299/91

Saksbehandler:
Alf Nasvik

G.Nr. 00000 Br.Nr. 0000 Byggested: HARRY BORT.V. 2,4,5,7-10

SAKEN GJELDER:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONGER

BYGGHERRER: Østmarka Boliglag A/S
ANMELDER: Bergersen Knut Ark.ktr. A/S

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak

Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.

Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 16.12.91.

Søknaden omfatter nye balkonger for fire tre-etasjes boligblokker, to fireetasjes boligblokker samt et høyhus.

Det er beskrevet ubehandlede galvaniserte plater som kledning av balkongenes ytterside.

Denne materialbruken er ønsket for at balkonene i størst mulig grad skal innordne seg den fargebruken som ellers preger deler av bebyggelsen.

Byggesakskontoret mener at rehabiliteringen med nye balkonger gir muligheter for å bryte opp det fargeløse og tildels gråtriste fasadeuttrykket som preger bebyggelsen i området. Variasjon i fargebruk og materialbruk gir også mulighet for å gi de forskjellige bygningene identitet.

Planene ble drøftet med arkitekten for prosjektet i telefonsamtale 26.02.92, og det ble anmodet om å finne fram til en alternativ kledning for balkongene. Byggesakskontoret mottok 27.02.92 skisse for en løsning der balkongenes konstruksjon er basert på et bærende stål rammeverk med innvendig montert platekledning av herdet glass, acryl eller metall.

Byggesakskontoret mener dette visuelt vil gi balkongene bedre uttrykk og forutsetter at denne løsningen benyttes.

Forslag til fargesetting må sendes Byggesakskontoret for godkjenning.

For høyblokk bør det av hensyn til beboere med latent høydeskrekk benyttes ugjennomsiktige plater.



TRONDHEIM KOMMUNE

DB 212/92

ANDRE VILKÅR:

D1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

BYGESAKSKONTORET 03.03.92.

Kåre Rypdøl
Kåre Rypdøl
bygningssjef

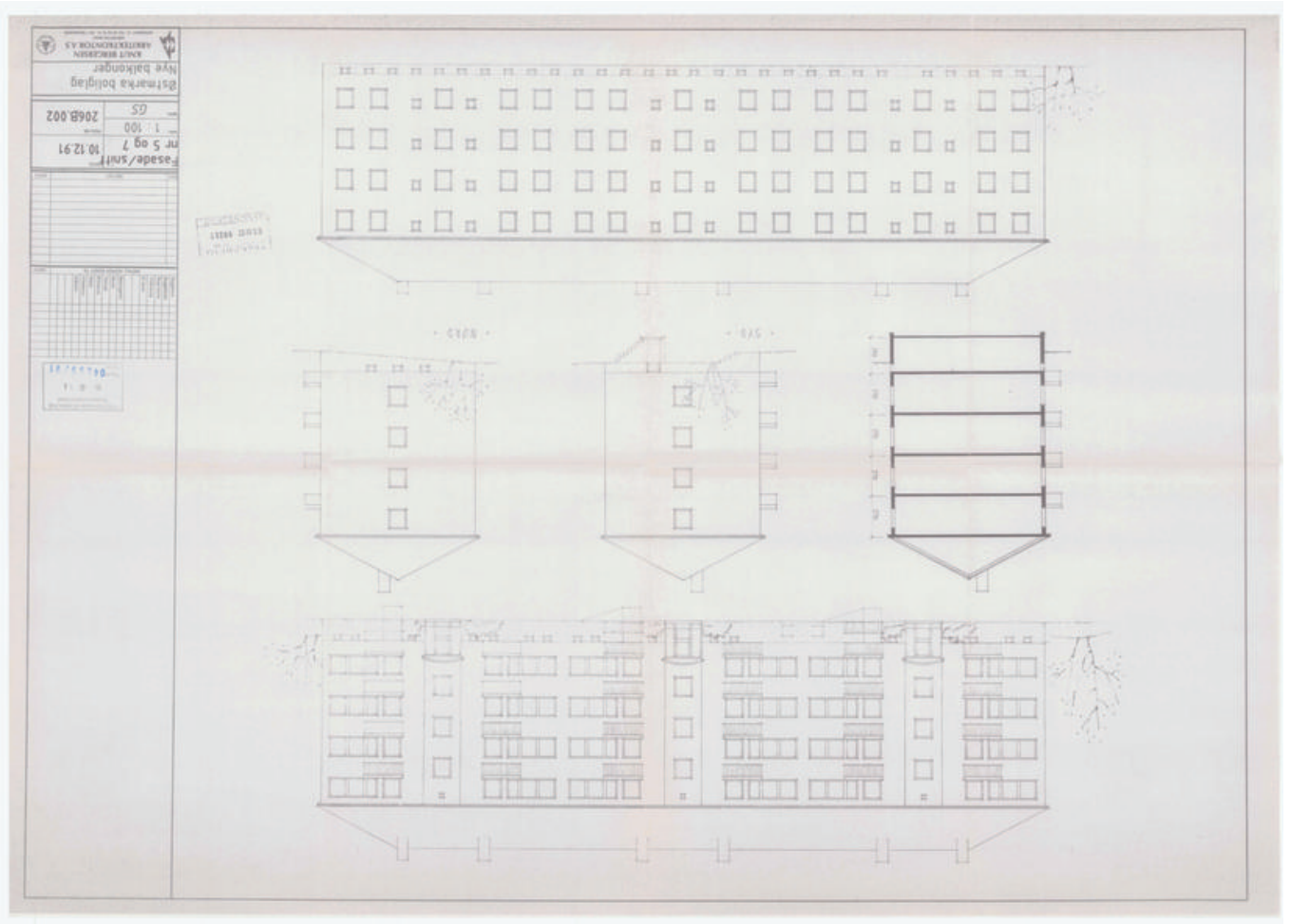
Alf Nasvik
Alf Nasvik
saksbehandler



Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret *Håve Håve*

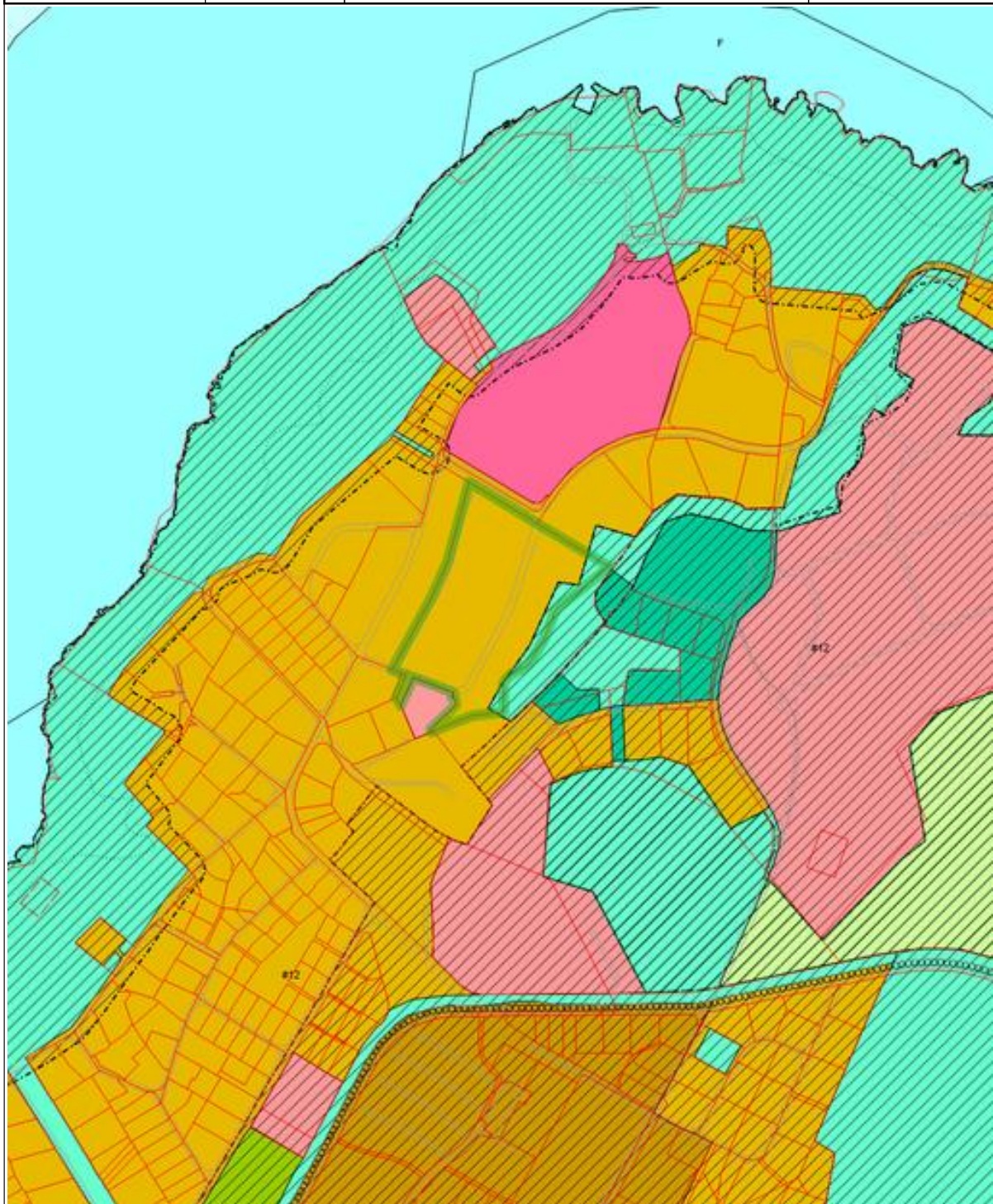
92004927/TXTBDB92

side 3

6.000.177 K. 90





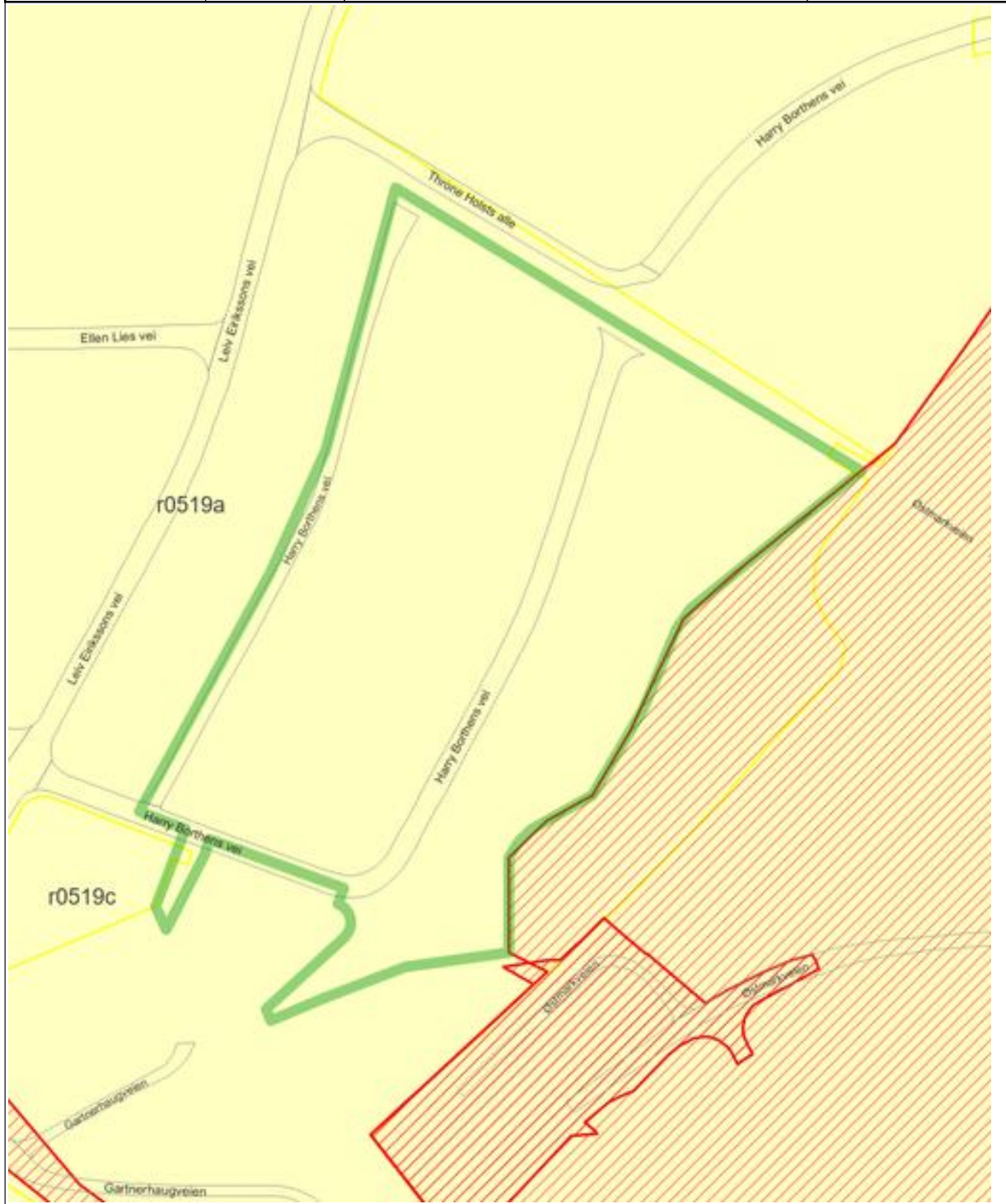
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 413	Bnr: 112	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Harry Borthens vei 9 7040 TRONDHEIM, m.fl.				
Annen info:						



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	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 413	Bnr: 112	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Harry Borthens vei 9				7040 TRONDHEIM, m.fl.
Annen info:						



Tegnforklaring



Veg



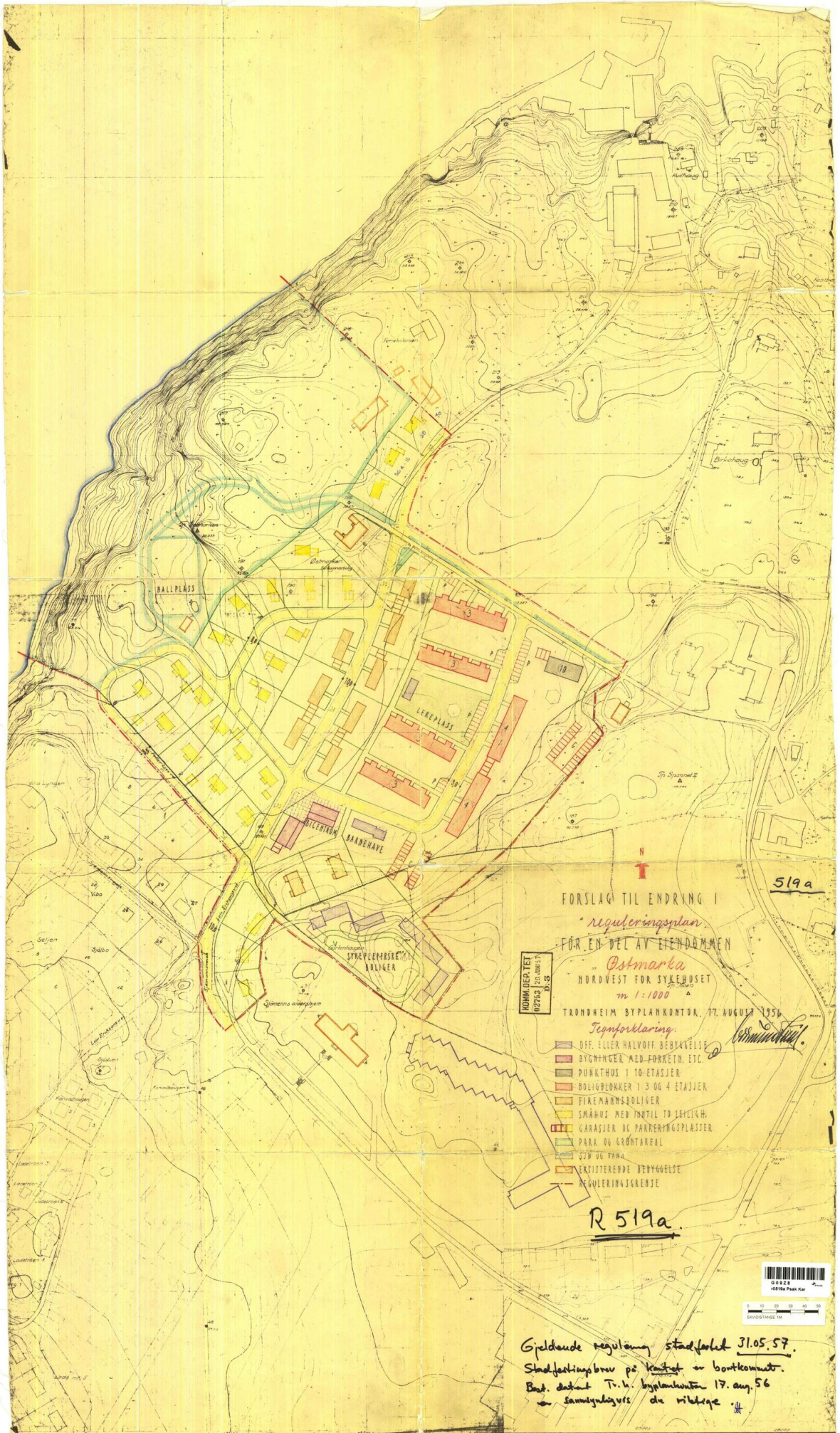
RpOmråde igangsatt



Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Privatveg gatenavn .



FORSLAG TIL ENDRING I
reguleringsplan
 FOR EN DEL AV EIENDOMMEN
Østmarka
 NORDVEST FOR SYKEHUSET
 m 1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 17. AUGUST 1956

Tegnforklaring

- OFF. ELLER HALVOFF. BEBYGGELSE
- BYGGINGER MED FORKÆTN. ETC.
- PUNKTHUS 1 TO ETASJER
- BOLIGBLOKKER 1 3 OG 4 ETASJER
- FIREMANNSSØLLIGER
- SMÅHUS MED INNTIL TO LEVEIGH.
- GARASJER OG PARKERINGSPLASSER
- PARK OG GRØNTAREAL
- VEI OG FRAK.
- EKSTISTERENDE BEBYGGELSE
- REGULERINGSGRENSE

Carminetti

R 519a

519a

Gjeldende regulering stadfestet 31.05.57.
 Stadfestingsbrev på kantet er bortkommet.
 Best. datert Tr. h. byplankontoret 17. aug. 56
 = samtykket de mitege. #



R519a

R 519a

(usikkert om disse er stadfestet)

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

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

En høyblokk i 10 etasjer.
Boligblokker i 3 og 4 etasjer.
Firemannsboliger i inntil 2 fulle etasjer.
Småhus med inntil 2 leiligheter.
De for boligene nødvendige fellesanlegg som 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.

Fellesbestemmelser

6. Takformer og takvinkler.

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

7. Garasjer og parkeringsplasser.

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

garasjedøren og 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 rekkhus.
- 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, takteking, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
 12. De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelig og således ikke bindende 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.

		<h1>Eierinformasjon</h1>					
MATRIKKELENHET							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr			
5001 - Trondheim	413	112	0	0			
EIER/KONTAKTINSTANS							
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Andel	
				Fester			
				Hjemmelshaver			
				AS ØSTMARKA BOLIGLAG	v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO	1/1	
				STIFTELSEN RINGVE MUSEUM MUSIKKHISTORISKE SAMLINGER	c/o Museene i Sør-Trøndelag, Postboks 6289 Torgarden 7489 TRONDHEIM	1/1	
KOMMENTARFELT:							
Det tas forbehold om feil og mangler							

Skau. 510/52 *skp. ka 2400.-*

FESTEKONTRAKT

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

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

areal ..22.504,85...m² 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 råvdelle 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 godtgjørsle 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 tomta 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) tomta ikke kunne kreves ryddet, og/eller Trondheim Kommune/
- c) festeavgifta ikke kunne forhøyes uten samtykke av Husbanken. ✓
- 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:

Blokkbebyggelse 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, bevertning eller fabrikk- og opplagsvirksomhet, eller settes i verk tiltak som volder plagsom støy, larm, lukt, røyk eller sot.

Før tegninger, byggehøyder og plasing 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 atterhald om force majeure. Oppfyller ikke festeren sine plikter etter denne paragraf kan Ringve Museum heve festekontrakten og gå fram etter reglene i § 14.

§ 8.

Seinest 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 tvangsinnndriving 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 Færevik

A. JERNBETON TRONDHJEN
 fester.

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

Maan J. Toppin
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.

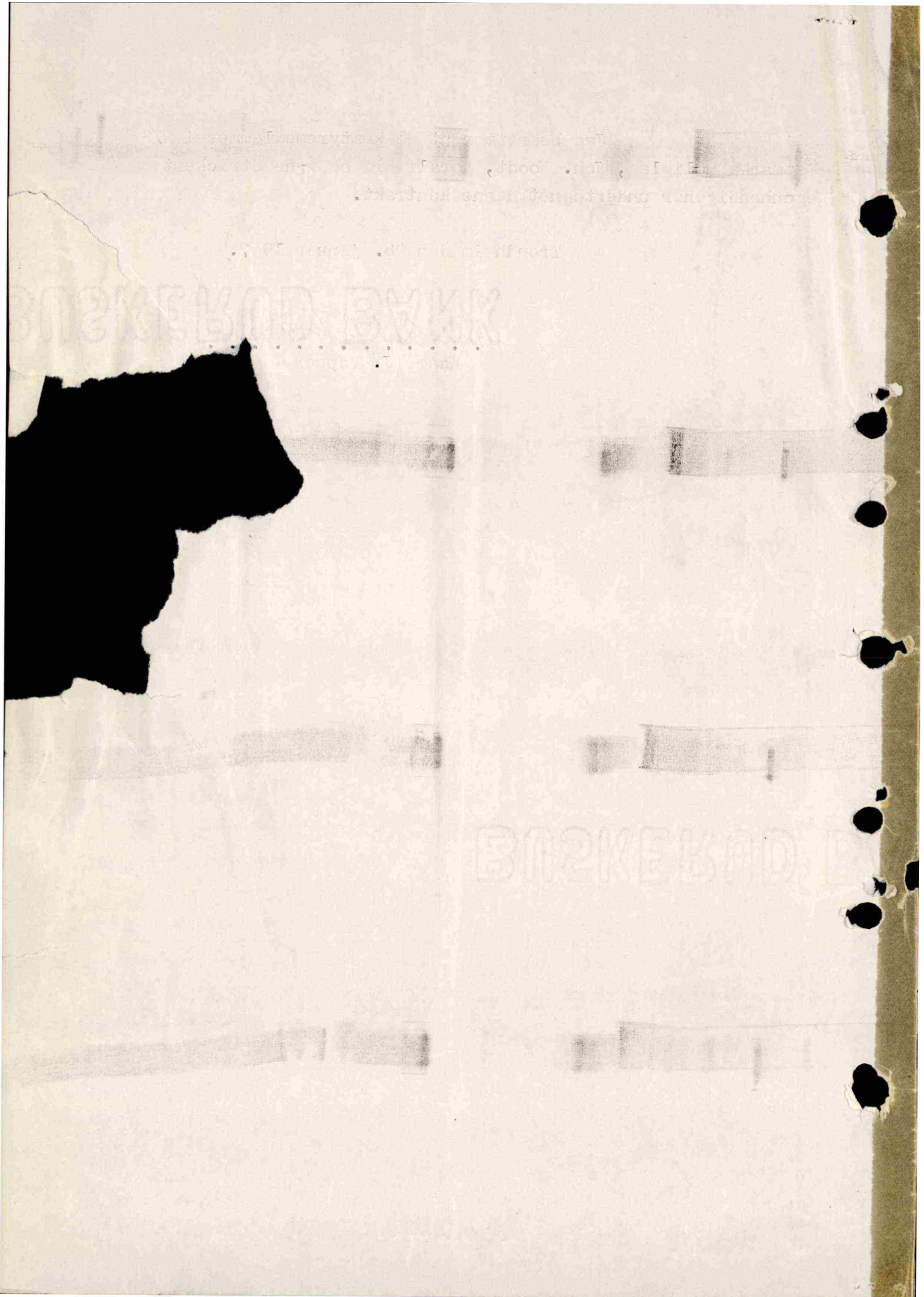
Vedtas:

A/S Jernbeton Trondhjem:

Egil Larssen
.....
Egil Larssen

A/S Östmarka Boliglag:

Joh. Nopdt
.....
Joh. Nopdt
Nora Erd
.....
Nora Erd
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

sl

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Harry Borthens vei 9 7040 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 413, bnr 112 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Petter Westermann

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Midtbyen Eiendomsmegling AS
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690