PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HARRY BORTHENS VEI 11

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Festekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Langseth Grundstad	Endre Arntsberg-Aanes

Gateadresse
Harry Borthens vei 11

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7040

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 5474170

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260118

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av toalett, servant og skap.
Arbeid utført av	Unitek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornyelse i blokka på oppdrag fra borettslaget.
Arbeid utført av	Unitek

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av nye garasjeporter til garasjene som disponeres av borettslaget.
Arbeid utført av	Ligaard

Document reference: 164260118

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planlagt installasjon av elbilladere til borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260118

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Grundstad	04c00ee3a4c99ca1b9f69934708c91965eaa0d8a	20.04.2026 19:23:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Arntsberg Aanes	6f1614d951c1a050ce0481ed171647e9b28d6f92	20.04.2026 19:48:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260118

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Harry Borthens vei 11

7040 TRONDHEIM

5001/413/0/25/7/0

Rapportdato

09.06.2026

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	0

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Befaring utført den 12.05.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

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.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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.

TG 2

Vesentlige avvik

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.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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.

TG IU

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.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

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 bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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 taktekking 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.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

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 bygningssakkyndige 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.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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 befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Harry Borthens vei 11 , 7040, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/413/0/25/7/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

Tomt: 6 061.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger, Østmarknesset Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet beliggende i betongblokk, utvendig fasade er fasadeplater av metall. Taket er tilnærmet flatt trolig dekket med takpapp eller gummi membran. Leilighetene har balkonger som er rehabilitert, deler er av betong med fasade materiale i metall. Balkongene er innglasset og glassene kan åpnes.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Øvrig informasjon om oppdraget

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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

2-Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
45 m^2	7 m^2	8 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, garderobe, dusj/wc, stue, kjøkken og soverom	Bod i kjeller og i 11 etasje	Innebygget balkong	

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
60 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940 Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

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.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Stuevindu og terrassedør er fra 1985 og vurderes til TG 2 utelukkende på grunn av alder og nærming til øvre sjikt av forventet levetid. Det er ikke påvist punkterte glass, og vinduene fungerer tilfredsstillende ved enkel funksjonstesting. Nyere vinduer er montert på kjøkken og soverom. Eventuell fremtidig utskifting av stuevindu/terrassedør vil sannsynligvis håndteres av samme som del av felles vedlikehold av bygget.

Dusj/wc/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men det er påvist til forhold som øker risikoen over tid: monteringshull i vegg i våtsone gir økt eksponering for fukt dersom det ikke tettes, og gulvfallet (10 mm over 80 cm i våtsone) tilfredsstiller TEK97 men er noe svakere enn datidens bransjenorm. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da dette begrenses direkte vannbelastning på veggflater. Baderommet bør påregnes oppgradert på sikt.

Dusj/wc/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fukt sikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran på betong er 20-40 år.

Dusj/wc/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Tg2 på grunn av at det ikke er etablert mekanisk avtrekk lokalt/sentralt.

Piper / ildsteder: Det er foretatt visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Tg2 på grunn av pipens alder.

Kjøkken: Kjøkkenet er fra 2021 og fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det er ikke påvist fuktskader ved stikkprøvekontroll på erfaringsmessige utsatte steder. TG 2 er satt utelukkende i henhold til forskriftskrav, da det ikke er etablert forsert/mekanisk avtrekk via vegg eller over tak – kun kullfilterventilator med resirkulering. Komfyrvakt og lekkasjevakt er etablert, noe som er positivt.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Oppgradering av kjøkken og innvendige overflater er opplyst/dokumentert av selger. Oppgradering av bad referer til opplysninger i salgsoppgave fra da boligen ble kjøpt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
20.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Helt spesifikt, det finnes bekreftelse på at brukstillatelse blir gitt (Datert 11.04.1960)

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere 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
2 lags isolerglass vinduer fra 1985. Nyere vinduer på kjøkken og soverom, vinduene er på en enkel måte funksjonsprøvet. Vinduene er i funksjonsmessig bra stand

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår. Døren er brann og lyd klassifisert. Døren er aldrings slitt men i bra stand

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdør er byttet etter byggeår, årstall for når dette er gjort er ikke kjent.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Stuevindu og terrassedør er fra 1985 og vurderes til TG 2 utelukkende på grunn av alder og nærming til øvre sjikt av forventet levetid. Det er ikke påvist punkterte glass, og vinduene fungerer tilfredsstillende ved enkel funksjonstesting. Nyere vinduer er montert på kjøkken og soverom. Eventuell fremtidig utskifting av stuevindu/terrassedør vil sannsynligvis håndteres av samme som del av felles vedlikehold av bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

Bilde



Stuevindu er fra 1985. Tg2 gr. Alder

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Boligen har innglasset balkong. Himling og vegger av plate materiale, det er lagt vinylbelegg på gulvet

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Høyde på rekkverk er i henhold til gjeldende forskrift.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

5 Dusj/wc/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er himlingsplater i innvendig himling, flislagte vegger og flislagt gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderom er senest oppgradert i 2006

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Innvendige overflater er kontrollert, det anmerkes monterings hull på vegg i våtsone. Det benyttes dusjkabinett, dette gjør at rommet i dag ikke er utsatt for direkte vann påkjenning

Bilde



Monteringshull på vegg i våtsone

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt kontrollmåling av gulvfall mot sluk ved bruk av krysslaser.
Målingen er utført fra overflate ved dørterskel til overflate ved sluk. Det registreres ca 5 mm. fall fra dør en og til våtsone. I våtsone er det målt 10 millimeter fall (80 cm fra sluket)

Fall i gulvet er vurdert opp mot teknisk forskrift gjeldende på etablerings tidspunktet, hvor det stilles krav om tilstrekkelig fall mot sluk i arealer som utsettes for vann påvirkning. Fall i våtsone tilfredsstiller kravene i TEK97, men er svakere en datidens bransjenorm.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men det er påvist til forhold som øker risikoen over tid: monteringshull i vegg i våtsone gir økt eksponering for fukt dersom det ikke tettes, og gulvfallet (10 mm over 80 cm i våtsone) tilfredsstiller TEK97 men er noe svakere enn datidens bransjenorm. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da dette begrenses direkte vannbelastning på veggflater. Baderommet bør påregnes oppgradert på sikt.

Levetid:

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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen, dette er under dusjkabinettet. Kabinett er flyttet for å gi tilgang for kontroll.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av slukmansjett.

Bilde



Bildet fra sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fukt sikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran på betong er 20-40 år.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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:
Baderommet har naturlig avtrekk over taket via felles ventilasjons kanal, det er etablert spalte mellom dør terskel og dør for tilførsel av til luft til baderommet. Denne type ventilasjon fungerer greit, men det anbefales at leiligheten eller sameiet etablerer mekanisk avtrekk.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Tg2 på grunn av at det ikke er etablert mekanisk avtrekk lokalt/sentralt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert. Det presiseres at dette er en begrensning kjøper bør være klar over.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

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:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk med fuktmåler på vegger i våtrommet ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at muligheten for å etablere mekanisk ventilasjons avtrykk sjekkes med sameiet

6 Piper / ildsteder

TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Tg2 på grunn av pipens alder.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er foretatt målinger ved bruk av krysslaser for og kontrollere skeivheter i gulvet. Målinger er foretatt på de største gulvflatene. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skeivhet innenfor et enkelt rom er i underkant av 10 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fukt måler foran kjøkkeninnredningen og i benkeskap, det ble ikke registrert indikasjon på fukt..

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter, anlegget er på enkel måte funksjons prøvet. anlegget fungerer som forutsatt

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken innredningen er fra 2021, det er folierte skrog og fronter. Innebygde hvitevarer er oppvaskmaskin, kjøleskap, plate topp, stekeovn og ventilator. Innredningen er på enkel måte funksjonsprøvet og vurderes å være i god stand.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet er fra 2021 og fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det er ikke påvist fuktskader ved stikkprøvekontroll på erfaringsmessige utsatte steder. TG 2 er satt utelukkende i henhold til forskriftskrav, da det ikke er etablert forsert/mekanisk avtrekk via vegg eller over tak – kun kullfilterventilator med resirkulering. Komfyrvakt og lekkasjevakt er etablert, noe som er positivt.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

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:
Det er utført arbeider på VVS i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom dette er henholdsvis 2021 og 2006

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk ble kontrollert ved tapping på to tappesteder samtidig. Trykket vurderes som tilfredstillende

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Bereder opplyses å være skiftet i forbindelse med bytte av kjøkkeninnredning 2021. (bereder er ikke synlig uten demontering av kjøkkeninnredning) Avløp fra overløp ventil til kjøkkenets avløp.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
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.
Avløpsrør er rehabilitert med innvendig rørfornying i 2025

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert innvendig i boligen i entré.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Innmat i sikringsskap er byttet, det er automatsikringer. Det er uklart hvilket år dette er utført. Det er montert ekstra kurs i forbindelse med nytte av kjøkken i 2021

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring fra 30.01.22, dette gjelder alrbeider i forbindelse med nytt kjøkken

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer normalt ikke løser ut.

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

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann, brann tilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

11 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukkings apparat finnes i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Felles anlegg for bygningen installert i 2025

12 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Laminatparkett, malte plater, malt betong

Overflater vegg / himling
Det er malt betong/malte plater i himling og på vegger

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater i boligen framstår i bra stand dette kvalifiserer til Tg1

HARRY BORTHENS VEI 11 - 5001/413/0/25/7/0

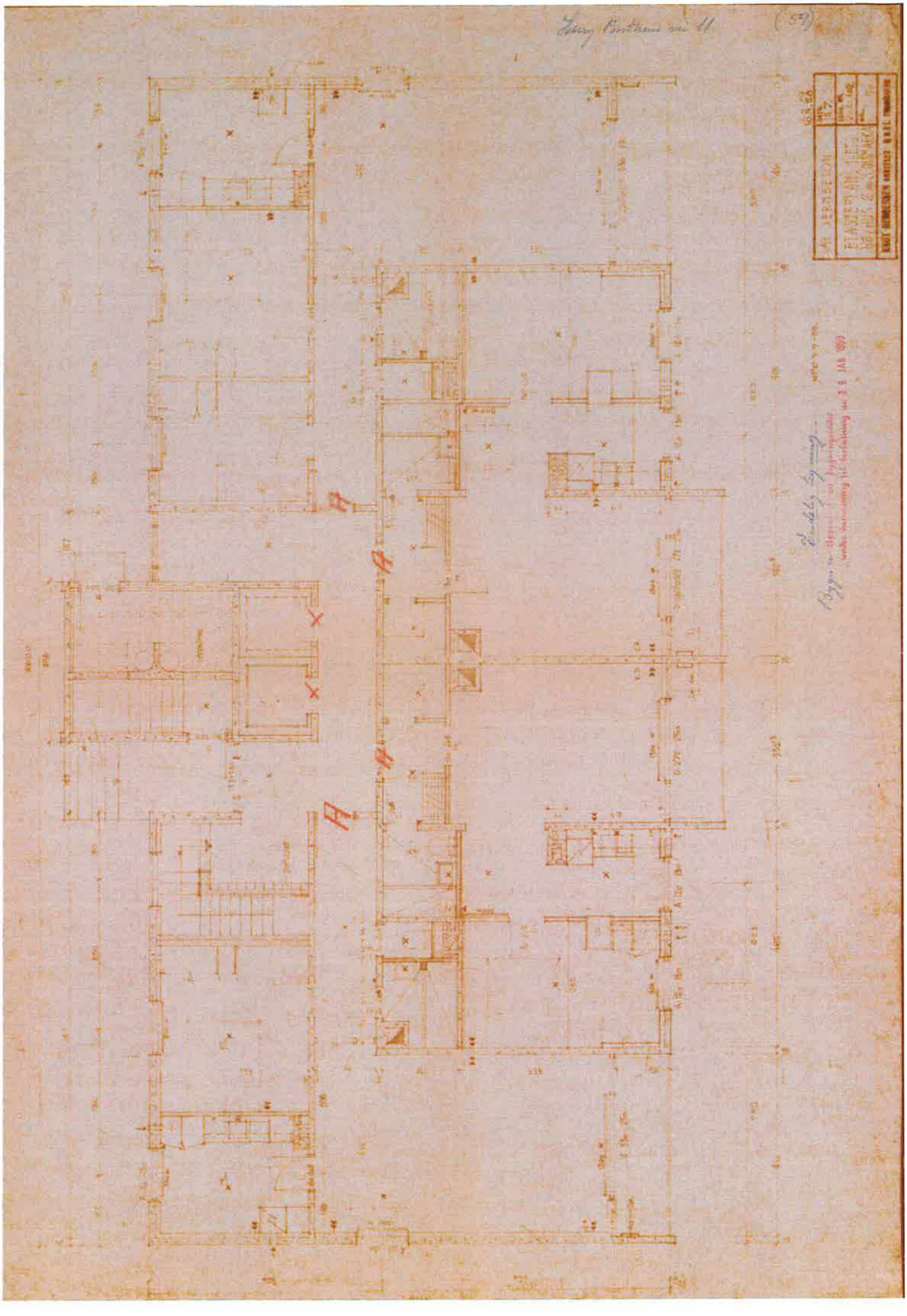
Aktiva EiendomsTakst

Harry Borthens v 11

2.Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.



enova

Energiattest



Adresse **Harry Borthens vei 11, 7040 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283838**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182065471**
Gårdsnummer **413**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **251,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 112 kWh**



Harry Borthens vei 11, 7040 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Harry Borthens vei 11, 7040 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

HARRY BORTHENS VEI 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 12.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Georg Høin.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harry Borthens vei 11, 7040 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1960

GNR 413 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ØSTMARKA

Verdivurdert til

2 700 000

259 676	2 959 676	65 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 800
Formue	8 732
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harry Borthens vei 13 47 m² 1962 7. etg 1 sov	13.08.2025	2 890 000	**3 150 000**	190 857	3 340 857	**71 082**
2	Harry Borthens vei 2 B 38 m² 1957 1. etg 1 sov	09.07.2025	2 700 000	**2 730 000**	61 394	2 791 394	**73 458**
3	Harry Borthens vei 11 47 m² 1960 7. etg 2 sov	14.06.2024	2 890 000	**3 000 000**	73 318	3 073 318	**65 390**
4	Harry Borthens vei 13 47 m² 1962 10. etg 1 sov	09.10.2025	2 890 000	**2 890 000**	190 857	3 080 857	**65 550**
5	Harry Borthens vei 9 47 m² 1957 10. etg 1 sov	26.09.2025	2 790 000	**2 790 000**	145 384	2 935 384	**62 455**

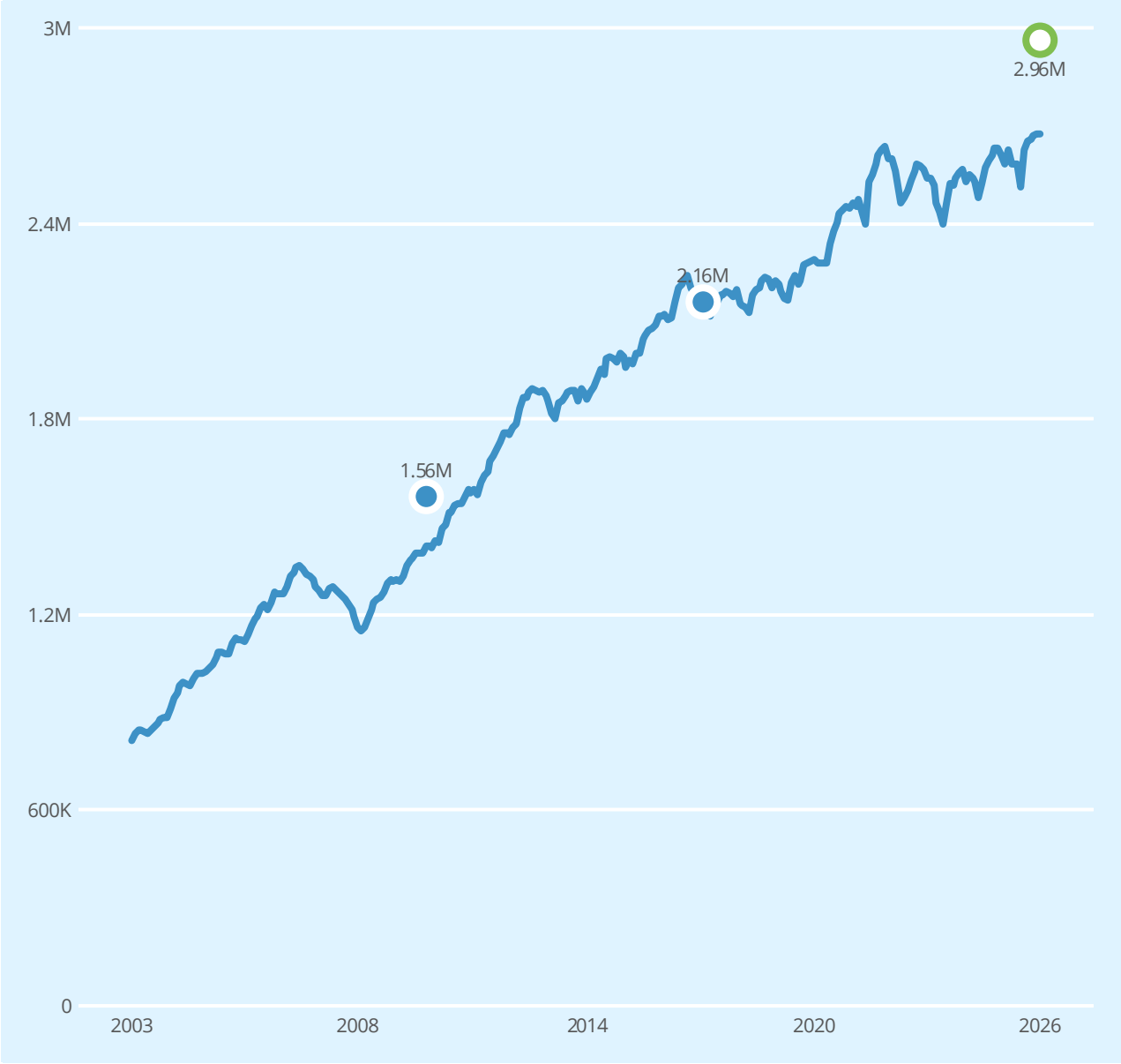
Fin leilighet i 2. etasje med nyere kjøkken og fine overflater.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2017	13.10.2017	07.12.2017	2 150 000	2 075 000	83 600	2 158 600	3
19.08.2010	25.08.2010	01.11.2010	1 390 000	1 470 000	93 042	1 563 042	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nytt kjøkken

Leiligheter til salgs i ØSTMARKA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.1M
2 989 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i ØSTMARKA grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

3.0M
2 958 000 Salgspris i snitt
2 904 000 Prisantydning i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 184 Østbyen bydel i snitt siste 12 mnd
65 778 Harry Borthens vei 11
Totalpris 2 960 000

53 278 ØSTMARKA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren

Ref: 164-26-0118

Tiller, 24. april 2026

Østmarknesset Borettslag – org.nr. 964918457 – gnr.413, bnr. 25
Andel nr. 7 – Silje Langseth Grundstad og Endre Arntsberg-Aanes

- Andel inntekter: kr. 206,- andel utgifter: kr. 13.492,- pr. 31.12.25
  andel formue: kr. 8.732,- andel gjeld: kr. 259.676,- pr. 31.12.25
  Borettslaget skal låne opp kr. 1 mill. nå våren 2026.
  Andel gjeld vil da øke med kr. 23.100,-
- Felleskostnader kr. 4.800,-
  Renter utgjør ca, kr. 1.150,- avdrag ca. kr. 320,- tv/bredbånd kr. 505,-
  drift ca. kr. 2.825,-
- Fremtind Forsikring – 29480534/8
- Forkjøpsrett praktiseres – frist forhåndsprøving satt til 03.05.2026.
- Meglerpakke kr. 3.500,-
  Eierskiftegebyr kr. 3.500,-
  Faktura sendes etter bekreftet salg.
- Bygningsmassen står på festet grunn (Ringve Museum)
- Lån i Terra Boligkreditt – rente 5,45% flytende – siste avdrag i 2054
  Lånt opp med kr. 5 mill. i januar 2024 (inngår i andel gjeld pr. 31.12.2025).
  3,5 mill. gikk til ny heis og 1 mill. til brann- og elanlegg, pipehatter, gar.porter.
  Lånt opp kr. 3.750.000,- i februar 2025 til nye vinduer og utbedring piper.
- Borettslaget har ikke forsikring mot ubetalte fellesutgifter
- Borettslaget har ikke IN-ordning (individuell nedbetaling).

Styreleder: Trude Fostad – tlf. 93201477
Mail: post@ostmarknesset.no

Med hilsen
Trio Eiendomsservice AS
Svein Lilleberg

Tlf. 72899070

Vedtekter
for
Østmarknesset Borettslag

Vedtatt på Generalforsamling i 1960 med endringer sist vedtatt 30.04.2013

§1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

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

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

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

§ 2. Andeler – Ansvar

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

§3. Adelseiere

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

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

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

§ 4. Overføring av andel

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

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

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

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

§6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseier i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten følger det som er beskrevet i gjeldene lov om borettslag. Retten kan ikke gjøres gjeldene ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektene § 5 tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiniteten hvilken andelseier som skal få overdra andelen. Ansienniteten regnes fra innflyttingsdato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregelen når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overdra ny andel må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andelen etter regelen i første og andre ledd. Dersom ingen ønsker å overdra en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd skal andelen omsettes av styret.

Løsningsummen skal betales innen 14 dager etter at andelen er endelig omsatt.

§ 7. Styre.

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

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

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

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

§8 Styrets vedtak

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

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

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

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

§10 Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes vært år innen utgangen av juni måned

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet skal på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det seinest 5 fem dager før general-forsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11. Saker som skal behandles på generalforsamling.

På ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles

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

§12 Bygningene, vedlikehold, endringer, ansvar

§12.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Det skal ikke gjøres endringer på borettslagets felles hovedvannledninger eller strømnett. uten at styret på forhånd har godkjent dette. Dersom det ved et godkjent tiltak allikevel skulle oppstå skader på felles ledningsnett for vann eller strøm kan andelseier som står for tiltaket bli pålagt

dekke å eventuelle kostnader, dersom styret finner at dette ikke omfatter det som normalt er borettslagets ansvar.

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

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

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

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

§12.2.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

§13. Møteledelse og avstemming

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

§14. Framleie

Leilighet kan framleies i henhold til lov om borettslag kap. 5

Ved framleie er andelseier ansvarlig for skalder voldt av leier, i leiligheten eller på borettslagets eiendom uten for leiligheten, jfr lov om borettslag kap. 5 §5-8 og §5-9.

Ved framleie skal styret til en hver tid vite hvem som bor i leiligheten.

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

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

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

§17. Garasjeleie og parkering

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

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

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
TID: TIRSDAG 19. MAI 2026 KLOKKA 18-20
STED: Møterom kjeller, Birkehaug Senioboliger, Harry Borthens vei 20

Møterett, talerett og stemmerett

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

Fullmakt

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

Dagsorden

I Konstituering og godkjenning av innkalling og dagsorden

A) Valg av møteleder, protokollfører samt to vitner til å undertegne protokollen
Vedtak:
B) Orientering om antall oppmøtte stemmeberettigede og fullmakter
Opptelling:
C) Saker til behandling. Orientering om saker.
D) Valg. Valgkomiteens innstilling presenteres av Valgkomiteen.

E) Opplesning og godkjenning av protokoll

Saker

1. ***Resultatregnskap vedlagt, signert. Til godkjenning.***
   Vedtak:
   Revisjonsberetning blir lest opp.
   Budsjett 2026 vedlagt. Orientering.
   Gjennomgang og orientering ved forretningsfører Svein Lilleberg, Trio Eiendomsservice
2. ***Styrets årsberetning vedlagt, orientering og utfyllende opplysninger***
3. ***3.1 Vedtekter, styrets endringsforslag vedlagt.***
   Vedtak:
   3.2 Husorden, styrets forslag til ny Husorden vedlagt.
   Vedtak:
   3.3. Velkomstskriv vedlagt.
   Presentasjon. Eventuelle nye forslag tas med til styrebehandling for tilpasning i aktuelle skriv.

Vedlegg nr. 2 Styrets årsberetning

2. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for perioden mai - 2025 til mai 2026

Administrasjon

Generalforsamling. Sist avholdt i mai 2025. Det har ikke vært behov for ekstraordinær generalforsamling. Det ble holdt beboermøte med pølse- og kakeservering høsten 2025, med god oppslutning.

Styret har bestått av fire styremedlemmer, en styreleder og to varamedlemmer.

Styremøter er holdt en gang i måneden. Det er avholdt ekstraordinære styremøter ved behov, blant annet for å holde frister for behandling av budsjett, vedlikehold og ved andre hastesaker med tanke på drift. Oppmøte har vært godt.

Kommunikasjon. Styret sender ut "Nytt fra styret" til alle, oftest etter styremøter, ellers ved behov.

Tavleoppslag brukes for beskjeder om aktiteter og vedlikehold. Av andelseiere ved oppussing.

Vi har lagt vekt på å få til god og forutsigbar informasjon. Ellers mottar styret mange henvendelser i møter med andelseiere ute, eller etter avtale. Noen bruker også styremailen, eller tar direkte kontakt på SMS eller privatmail til styreleder. Styret sørger for at styremailen leses og besvares innen samme dag/neste dag. Når det er helg, venter vi til neste hverdag så sant det ikke haster.

I løpet av året kobler vi oss på nytt system i år, Styreportalen. Det vil lette kommunikasjonen og informasjon i borettslaget.

Ekstern kommunikasjon: vi har noe kontakt med styrelederne i nabolaget. Ellers har vi kontakt med offentlige instanser og jevnlig med våre servicepartnere.

Kjøp og salg av andeler. De siste 3 årene har det vært jevn aktivitet med 3-4 leilighetssalg i året. Ingen har gått på forkjøpsrett. Salgene har gått raskt sammenlignet med salg i vårt område.

Vi har ingen på framleie nå.

Leie av garasjeplasser. Alle garasjeplassene har raskt blitt leid ut på nytt ved oppsigelser. Styret valgte å leie ut to garasjer eksternt til naboer i mangel på venteliste til garasje. Fra 1. juni har vi en garasje til ekstern utleie. Denne tilbys forlenget hver 6. måned dersom ingen andelseiere står på venteliste. Vi har god erfaring med denne ordningen.

Parkering ute. Styret organiserer parkering i garasjer og på uteparkeringen. Nå har alle som ønsker fått parkeringsbevis utstedt av styret, også de som har en ekstra bil/arbeidsbil. Styret har laget retningslinjer for prioritering av parkering når vi må begrense plass ift vedlikehold, container o.l Erfaringene med ordningen er god. Det er på det jevne god plass til alle, de som har våre parkeringsbevis, servicebiler og gjester.

Vedlikehold.

I 2024 og 2025 ble de store vedlikeholdsprosjektene gjennomført.

Ny heis, rørfornyelse, utskifting av alle gamle vinduer og inngangsdør kjeller, nytt brannalarmanlegg installert i leilighetene. Alle portene i garasjene er nå byttet. All lysarmatur i fellesarealet er byttet ut.

Vedlikeholdstiltak 2025 - 2026, ble satt på planen fra 2023 og 2024, og ble planlagt, med gjennomføring nå i år: Nytt nøkkelsystem er gjennomført.
Elinntak og tavle, utvidet strømkapasitet, pipefornyelse etter avviksmelding i 2024/25, elbillading.
Elektriske tiltak venter på Tensio sin tilførsel med ekstra strømkabel. De regner nå med å montere nytt skap og ekstra tilførsel i løpet av mai måned.
Vi har en kundeavtale med firmaet Din Vaktmester. De har byttet garasjebordene som løsnet.
Styret har vedtatt å koble på direkte alarm til TBRT Brannvesenet. Dette er anbefalt fra branninspektør, og varslet som råd etter service fra Firesafe.
Vi har et vedtak fra beboermøte om oppgradering av postkassene, også om ringeklokkesystemet ute. Dette står på vent med tanke på prioritet og nødvendig annet vedlikehold, og blir vurdert kommende år ut fra kostnad og den økonomiske utviklingen for øvrig, særlig rentekostnadene.
Det har også det siste året vært stor frivillig innsats, både i styret og fra andelseiere. Montering av ny utetrapp, reparering av gjerdet, maling av utetrappene, utbedring i flere garasjer. Beplanting og hagestell. Vi har fremdeles ingen vaktmester, sjekk og oppfølging av bygninger- og uteareal og påfølgende vedlikehold, har blitt besørget av styremedlemmer og med bidrag fra andelseiere. Vi fikk midler fra Urban hagedyrking i kommunen. Det er kjøpt inn og plantet trær og busker fra disse midlene, og kjøpt inn materiale til nye blomster/krydderkasser. Hagegruppen er aktiv og har økende tilslutning. Den er fortsatt åpen, men formaliseres nå som egen arbeidsgruppe, knyttet opp mot styret.
Det er kjøpt inn maling til alt fellesareal (fellesganger, kjeller og loftsganger samt vaskerom. 10. etasje er malt, de andre fellesgangene er sparklet og klare for å bli malt. Det satses på maling på dugnad. Styret prioriterer første etasje og vaskerommet. De øvrige fellesgangene kan males når det er tilstrekkelig med malere i aktuelle etasjer.

Vedlikeholdsperioden 2028-2032

Styret har startet arbeidet med utarbeiding av neste vedlikeholdsperiode: 2028-2032.
TBRT Feiervesenet har i år gitt avvik på pipeløpene 02 og 03. Det er nå kun en bruker påkoblet på disse løpene. Styret har etter avslag på utsatt frist og øvrige råd fra Feiervesenet samt etter samtaler med den ene bruker det gjelder valgt å stenge disse to løpene midlertidig. Pipefornyelse av disse to løpene er satt på prioritert plass for neste vedlikeholdsperiode.
Annet aktuelt vedlikehold for neste periode vil bli kartlagt nøyere og prioritert. Noen aktuelle områder er utvidelse av nøkkelsystemet (kodebrikker, nytt ringeklokkesystem ute, koble på alle for å åpne dør til trappeløp fra leilighetene, nye postkasser). Utvendig låsbar sykkelbod. Utvendig maling/flikking av mur mm. Nye maskiner på vaskerom, særlig vaskemaskinen som har nådd sin levetid, settes på planen. Dører i trappeløp

Økonomi

Styret har også det siste året hatt fokus på å holde kostnadene nede. Erfaringene er at borettslaget har fått til omfattende vedlikehold preget av solide firma, gode priser og godt samarbeid, og ikke minst med all innsats fra mange andelseiere og alle i styret. Vi erfarer at alt monner, og er takknemlig for liten og stor innsats, og at alle andelseiere samarbeider godt i forbindelse med vedlikehold.
Alle serviceavtaler er vurdert de siste 2-3 årene. Vi er godt fornøyd med kvalitet, pris og kommunikasjon og samarbeid med de firmaene som arbeider for oss nå.
Nytt i år er noe økt kostnad i forbindelse med service av felles brannalarmsystem. Det blir en månedlig kostnad med direkte melding til brannvesenet, leie av elbil-ladesystemet øker månedskostnadene noe.
I samråd med forretningsfører har vi vedtatt å øke låneopptaket med 1 million for gjennomføring av de noe større vedlikeholdstiltakene. Rentenedgangen som har vært, dekker opp for å betale for denne økningen i lån. På grunn av økningen i blant annet kommunale avgifter samt noe lav beholdning på driftsbudsjettet, ble det vedtatt økning på 5 % i husleien fra 1.1. i år. Garasjeleien ble økt fra kr. 290 til kr. 350 etter at alle portene var montert.

Lov og forskrifter, vedtekter og vedtak

Styret har arbeidet med kompetanseheving og oppgradering av juridiske forhold som berører driften.

Vi mener lov, vedtekter og husorden og vedtak fra generalforsamling og styremøter, også beboermøtene er sentrale verktøy for å sikre god drift, trygghet og trivsel i borettslaget. Dette bør gjenspeile seg i at alle kjenner bestemmelsene og forholder seg til disse.
Styret er opptatt av at nye beboere skal tas godt imot og få den orienteringen de trenger for å ha det greit og forutsigbart.
Styret har oppdatert og vedtatt at Vedtekter og Husorden/Ordensbestemelser skal gjennomgås og legges fram på generalforsamling, og de blir gitt ut til alle som flytter inn.
Vedtekter: Vi har gjennomført en harmonisering i forhold til lovbestemmelser, og vi har forslag til noen endringer til generalforsamling.
Husorden: Vi har lest korrektur, og oppdatert og harmonisert innhold i forhold til vedtektene og andre bestemmelser. Husorden/Ordensbestemmelsene tas også som sak til generalforsamling.
Nytt skriv til nye andelseiere/beboer om praktiske forhold tas som orientering til generalforsamlingen.
Styret har ellers vært opptatt av å følge lov og bestemmelser som gjelder all drift. Vi har blant annet fulgt informasjon fra og hatt kontakt med Huseiernes Landsforbund hvor vi er medlemmer.

Velkomstskriv: vedtatt på styremøte 9.3.26, sist revidert 14.04.26

VELKOMMEN TIL ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

Revideres minimum årlig og i tråd med nye vedtak og bestemmelser

ØVERSTE BESLUTNINGSORGAN

Generalforsamlingen.
Generalforsamlingen er borettslagets øverste beslutningsorgan.
Ordinær generalforsamling gjennomføres årlig innen juni måned
Ekstraordinær generalforsamling kan gjennomføres ved behov og i tråd med lovbestemmelsene

DRIFT AV BORETTSLAGET

Borettslaget driftes av et styre valgt på generalforsamling og består av:
Styreleder og 4 styremedlemmer, 2 vara medlemmer
Kontaktperson: styreleder Trude Sølvi Fostad
Mail: post@ostmarknesset.no
Telefon: 932 01 4 77
Styret avholder styremøter månedlig
Styret inviterer til Beboermøter ved behov
Styret utarbeider hvert år en oversikt over aktiviteter ved Årskalender/se vedlagt Årskalender

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører: Trio Eiendomsservice ved Svein Lilleberg
Kontaktinformasjon: post@eiendomsservice.no
Telefon: 72 89 90 70

JURIDISK GRUNNLAG

Lov om Borettslag:
Juridisk grunnlag for borettslaget er Lov om Borettslag

PARKERING

Parkering: borettslaget har 20 plasser i garasjene som tildeles etter søknad og ledig kapasitet, og 20 uteplasser hvor det er parkering med Parkeringsbevis utstedt av styret.
Styret organiserer parkeringen.
Sykkelparkering i kjeller og sykkelstativ bak blokka. En utebod er prioritert småbarnsfamilier og ellers elsykler.
Større og låsbar sykkelbod er satt på plan for Vedlikehold, de nærmeste 3 -7 årene

ARBEIDSGRUPPER

Arbeidsgrupper, opprettes i samråd med styret:
Hagegruppe. Gruppen organiserer pallekarmer og bær- og frukt-trær, er en egen gruppe, åpen for alle, har en leder som er knyttet til styret. Hagegruppen kan organisere sine egne møter. De avklarer kostnader med styret.

Kaffe-gruppe. Kaffegruppen sørger for servering ved arrangementer som dugnad, beboermøter og adventsmarkering. Kaffegruppen er åpen for alle.
Malingsgruppe. Malingsgruppen velger ut maling og organiserer maling i fellesarealet ute og inne.
Arbeidsgruppene har kontaktpersoner i styret.
Nye arbeidsgrupper kan opprettes ut fra ønsker og behov, og varer så lenge de har en funksjon og det er ønske og interesse for dem.

UTSTYR TIL FELLES BRUK

Felles vaskerom med industrimaskiner for vask og tørk. Myntautomat.
Utlån av verktøy: hageredskaper, høytrykksspyler, småverktøy.
Pause-nøkkel for heisen. Kan lånes hos styret under lassing/lossing, for å unngå at heisen stopper opp.

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG		
		BUDSJETT
		2026
INNTEKTER		
FELLESKOSTNADER		2 115 264
TV/BREDBÅND		196 320
GARASJELEIE		66 120
INNTEKT VASKERIAUTOMAT		10 000
SUM INNTEKTER		**2 387 704**
UTGIFTER		
STYREHONORAR		−76 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		−10 700
STRØM		−38 000
REVISJONSHONORAR		−13 500
REGNSKAPSHONORAR		−62 895
FORSIKRING		−129 000
EIENDOMSAVGIFTER		−460 000
FESTEAVGIFTER		−75 000
- VEDLIKEHOLD BYGNINGER	−100 000	
- VEDLIKEHOLD HEIS	−90 000	
- VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG	−125 000	
- VEDLIKEHOLD VASKERI	−20 000	
SUM VEDLIKEHOLD		−335 000
- DIVERSE GEBYRER	−6 000	
- DIVERSE UTGIFTER	−21 000	
- SERVICEAVTALE BRANN	−13 000	
- TV/BREDBÅND	−207 000	
- MØTER OG TILSTELNINGER	−7 000	
- CONTAINERTØMMING	−18 000	
- RENHOLD	−75 000	
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER		−347 000
SUM UTGIFTER		**−1 547 095**
DRIFTSRESULTAT		**840 609**
FINANSINNTEKTER/UTGIFTER		
RENTEINNTEKTER		500
RENTEUTGIFTER		−609 000
NETTO FINANSPOSTER		**−608 500**
RESULTAT		**232 109**
AVDRAG LÅN		−163 000
ØKNING DISPONIBLE MIDLER		**69 109**

REGNSKAP 2024
FOR

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

FORETAKSNR. 964 918 457

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

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

RESULTATREGNSKAP

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

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

ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

PRINSIPPNOTE

BORETTSLAGETS ÅRSREGNSKAP ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVENS OG GOD REGNSKAPPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK SAMT FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG.

NOTE 1 - BANKKONTI / KASSE

DRIFTSKONTO	2 229 998
DANSKE BANK	25
SPAREKONTO DANSKE BANK	239 037
SKATTETREKKSKONTO	13 226
SUM	**2 482 286**

NOTE 2 - OPPLYSNINGER OM LÅN

NOMINELL RENTE: 5,45%
LÅNET FORVENTET NEDBETALT I 2054.

LÅN REFINANSIERT I 2010 MED NYTT LÅN KR. 4 030 000,-
TATT OPP NYTT LÅN I 2012 KR. 360 680,-
LÅN REFINANSIERT I 2017 MED NYTT LÅN KR. 3 632 691,-
LÅNET BLE ØKT I AUGUST 2019 MED KR. 303 373,-
FORMÅL: REHABILITERING AV FASADE.
LÅNET ER SIKRET MED PANT I EIENDOMMEN.
LÅN REFINANSIERT I 2022 MED NYTT LÅN KR. 3 300 000,-
LÅN REFINANSIERT I 2024 MED NYTT LÅN KR. 7 646 000,-

ANT. ANDELER, ANDEL GJELD OG SUM AV FELLESGJELD LÅN PR. 31.12.24

ANT. ANDELER	**ANDEL GJELD**	**FELLESGJELD**
18 (437006)	175 652	3 161 736
17 (437005)	205 308	3 490 236
2 (437002)	174 892	349 784
1 (437001)	202 266	202 266
1 (437004)	188 579	188 579
1 (437008)	211 391	211 391
SUM	**1 158 088**	**7 603 992**

NOTE 3 - ANLEGGSMIDLER

EIENDOM	1 532 574
BRANNSIKRING 2011 - 2012	360 480
REHABILITERING 2011	70 775
GARASJEANLEGG	22 368
REHABILITERING ÅR 2000	3 439 412
REHABILITERING ÅR 2009	654 125
ETABLERING GANGVEI ÅR 2013	20 875
SYKKELSTATIV	63 905
SUM ANLEGGSMIDLER	**6 164 514**

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAG FOR EVT. AVSKRIVNINGER.
DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024.
DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 4 - UDEKKET TAP

ANNEN EGENKAPITAL 01.01.2024	3 109 926
UNDERSKUDD I 2024	-3 714 983
UDEKKET TAP PR. 31.12.2024	**-605 057**

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP UNDER FORUTSETNING AV FORTSATT DRIFT.
BOKFØRT EGENKAPITAL ER TAPT, MEN ANLEGGSMIDLENES VERDI ER LANGT HØYERE ENN BOKFØRT VERDI SLIK AT EGENKAPITALEN I VIRKELIGHETEN ER POSITIV.
FORTSATT DRIFT ER TILSTEDE DA DET BUDSJETTERES MED OVERSKUDD I 2025.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

REKVISITA OG FORBRUKSVARER	-6 501
ÅRLIG KONTROLL BRANN 2024	-7 579
TAKHATTER	-42 240
BRANNSIKRING	-18 375
BRANNPLAN	-9 375
SJEKK ÅRSAK TIL UTLØST BRANNALARM	-3 031
UTBEDRING SIKRINGSKAP (kjeller og vaskerom)	-11 629
OVERGANGSBESLAG	-4 166
OPPFØRING BYGGETEKNISK	-25 060
MONTERING AV PORT	-178 221
ELEKTRIKER	-6 090
FLYTTE SIKRINGSSKAP I GARASJE	-19 971
ÅRSKONTROLL BRANNSLOKKERE OG NYE SLUKKERE	-58 361
NØKLER	-8 741
VIDEREFAKTURERT NØKLER	3 578
UTSTYR TIL BRANNALARMANLEGG	-142 063
NYE VINDUER	-1 016 928
SERVICEAVTALE VENTILASJON	-39 991
VEDLIKEHOLD HEISER	-2 775 739
SNØRYDDING / STRØSAND	-44 375
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG	-110 623
SUM VEDLIKEHOLD	**-4 525 481**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

CONTAINERTØMMING	-34 504
RENHOLD	-70 750
MATTEVASK	-8 477
KONTORUTGIFTER	-995
UTSTYR OG INVENTAR	-34 305
KONTINGENT	-3 600
HJEMMESIDE	-253
TV/BREDBÅND	-210 124
MØTER OG TILSTELNINGER	-9 045
DIVERSE GEBYRER	-7 074
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**-379 127**

NOTE 7 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**567 363**
ÅRETS RESULTAT	-3 714 982	
AVDRAG LÅN	-95 462	
INNFRIDD LÅN I MELHUS BANKEN	-3 120 481	
NYTT LÅN I MELHUSBANKEN	7 646 000	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**715 075**
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2024		**1 282 438**

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PARKERING OG BILHOLD
Borettslaget har en parkeringsplass for hver andel, hvorav 20 i garasje. De 20 garasjene er fulle.
Styret har valgt å organisere parkeringen ute med Parkeringsbevis til alle som trenger det med ett bevis pr. andel. Det er gjort for å sikre beboerne parkeringsplass, særlig under vedlikeholdsperioden hvor det var begrensede plasser, men også grunnet ulovlig parkering på området. Ikke alle i borettslaget har bil nå. Gjester og servicebiler er velkommen til å parkere der det er ledige plasser. Dette ser ut til å fungere greit så lenge reglene følges, noe de fleste gjør.
Flere i borettslaget bruker leiebiler eller Bilkollektivordning. Det legges til rette for økt og utvidet bruk av kollektivordninger i

byen.
Styret ønsker å få innspill og ønsker vedrørende videre bilhold og parkering i borettslaget. Vi ønsker også å få oversikt over hvor mange som ser for seg et behov for el-billading de kommende 5-10 årene.
Er det ønsker om å søke å få en leiebil/kolletivbilordning på parkeringsområdet vårt?
Vedtak:
Parkering forbudt-skilt på vegg mot HB9 flyttes til en mer synlig plassering ved innkjøring til parkeringsplassene.
El-billading utredes av styret, som innhenter konkrete tilbud.

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

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

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

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

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

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

Sittende valgkomité fortsetter til generalforsamlingen i 2026.

7. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL FOR GENERALFORSAMLING 19.0.2025

Vedtak: Protokoll godkjennes av generalforsamlingen.

SIGNERING AV PROTOKOLL
Trondheim dato:

20.05.2025 Trude Nyrvdal Johnsen

20/05.2025

underskrift *underskrift*

~~1275~~ Tilbakekalt: ~~##~~ Nytt attest nr. 12521.

Ideal bilhotell.

J.-nr. 606/58 nr. 1275

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

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

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 11 Harry Borthens vei

Boligområde "Östmarka" aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Oppföring av 2.höyhus.

Trondheim, den 22.oktober 195 58

Byggherre: O.R.sakf. Kaare Tapper (egenhendig underskrift).

Adresse: Söndre gt. 14.

Anmelder: Knut Bergesen, ark. MNAL

Adresse: Sandgt.2.

Ansvarshavende: A/S Jernbeton Trondhjem.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse Inngår i större boligområdet m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 303 m² pr. blokk

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved: Planer, mål: 1:50
Snitt, fasader mål: 1:100
Situasjonsplan " : 1:1000

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

Fjellgrunn

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

Tilknyttes offentlige ledninger

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

Se situasjonsplan

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

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

Iflg. fasadetegninger

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

1 stk. utv. kjellertrapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Iflg. vedtatt reguleringsplan

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)

Dekker, bærende vegger av armert betong.
Yttervegger isoleres innvendig med glassvatt-
matter og gipsonit-plater.
Lettvegger av bindingsverk m/gipsonitplater.

§ 81. Isolasjon 2.g.smöring under terreng
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekking: Varetak av tre med dobb. paptekking.
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)

§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)

Bredde 1,10 m. opptr. 18 cm., inntr. 25 cm.

§ 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)

Elektrisk oppvarming med panelovner + 1 stk. ovn pr.
leilighet.

§ 104—107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

Fri höyde 2.50 m.
Alle oppholdsrom over 6,0 m2, lysflate over 1/10.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)

Maskinelt vaskeri i kjeller. Matboder i kjeller.
Rom for klær i leilighet og på loft.

§ 109. Klosetter:
1 stk. WC pr. leilighet.

§ 110. Oppbevaring av søppel: Sjakt, og söppelrom i 1.etasje, direkte
(Spesielle forskrifter.) adgang til friluft.

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Sendes helserådet til uttalelse.
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 25. oktober 1958.
For bygningssjefen:

Byggesak 606/58.
Harry Borthens vei nr 11.
Oppföring av 2 höyhus, Östmarka .

Sendes Trondheim bygningssjefskontor.

De planlagte fellesboder for mat og brensel i kjeller er for små (1.5 - 2 m^2). En må forlange at de minste krav som er angitt i vedtektene til bygningslovens § 108 blir overholdt.

Det planlagte fellesrom for barnevogner, sykler, kjelker, sparker, ski etc. ansees utilstrekkelig.

Det er inntegnet söppelnedkast over trapp, dette må om mulig plaseres over repos.

Det forutsettes forskriftsmessig ventilasjon av kjökken, bad, w.c., som ventilasjon av kottplass i soverom.

Trondheim helseråd 28/10 1958.

A. Weidemann

O. Kjöllesdal
helseinspektör

HARRY BORTHENS VEI 11.

Etter departementets brev av 5/1-59 godkjenner bygningsrådet planene.

Man viser til brannstyrets uttalelse av 28/11-58. og helserådets uttalelse av 28/10-58 og de krav som der er satt, - og som må fölges. Videre vises til byingeniörens uttalelse av 4/12-58.

Röppiper må utföres av velbrent teglsten.

For leilighet i 1. etasje ved "postkasser" må entreveggen varmeisoleres på indre side mot kjellertrapp og postkasser. Forövrig må varmeisolasjonen utföres på en slik måte at huset at kuldebroer undgåes.

Planer for ventilasjonsanlegget må sendes inn for behandling. Kott i entreer må ventileres effektivt.

Tegninger og beregninger av konstruksjonene må sendes inn for kontroll.

På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Innflyttingstillatelse vil ikke bli gitt för vannverksforholdene er blitt utbedret. Aktietr. i T.hjem

Entrévegger må utföres av brannfast materiale. Dör fra entre inn til stue i 2-romsleilighetene må ikke slå mot ildsted.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 28. januar 1959.

Harry Bothens vei 11. (59)

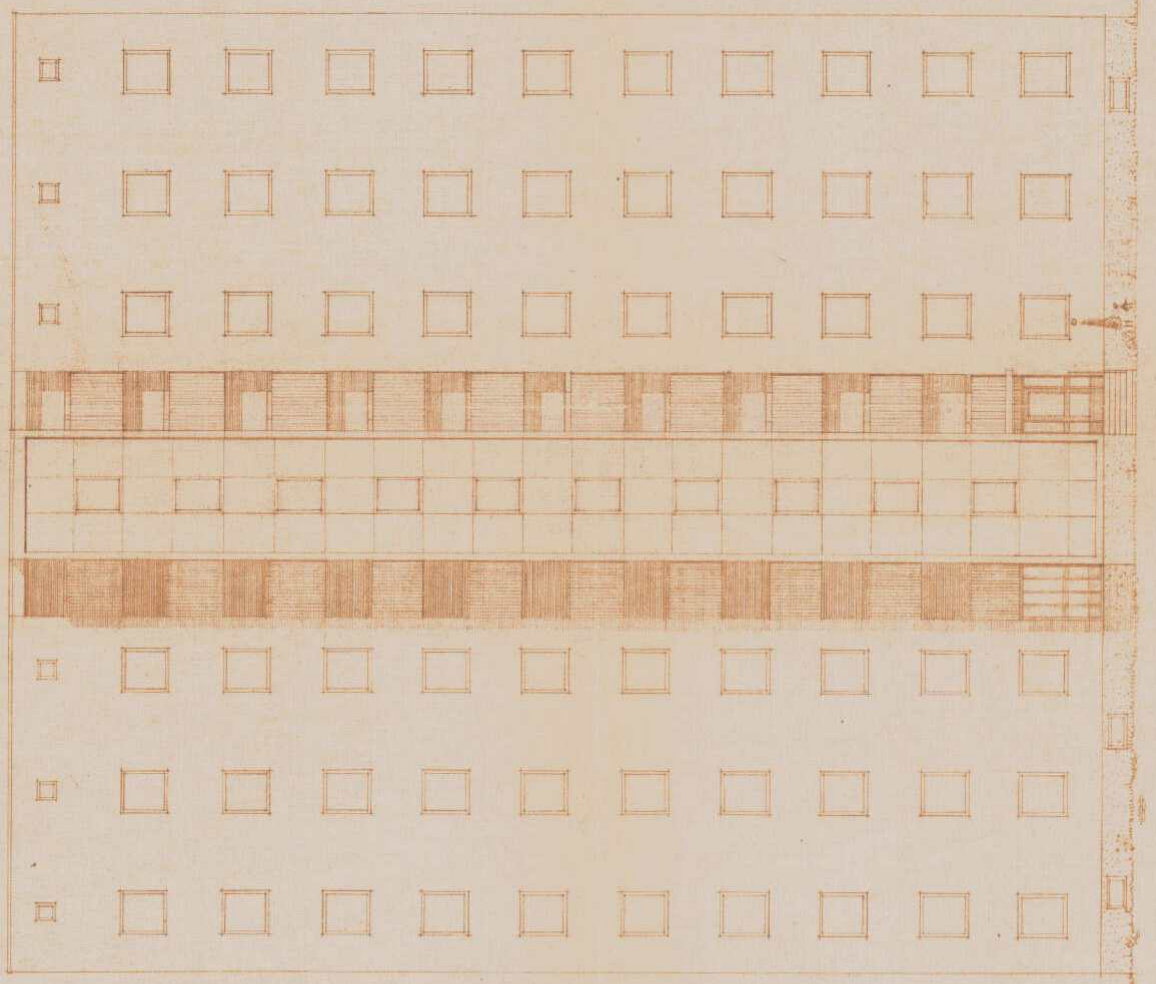
604.

A/S JERNBETONG	DATO 25.3.57	
	TEGN. NR. 206.105	
FASADE MOT	MÅL 1:100	
HØYHUS, ØSTMARKA		
KNUT HEMMERSEN ARKITEKT MNAL TRONDHEIM		

K. 9.9.58.

Endelig tegning.

Byggn.sr - Approbert av bygningsrådet
under forutsetning til godkjenning av 28 JAN 1959



Harry Borthens vei 11. (59)

Endelig tegning
Bygn. u. godkjent av bygningsrådet
under henvisning til vedtatning av 28 JAN 1959

A/S JERNBETON	DATO 11.11.58		
FASADE ØST	TEGN. NR. 206.106		
HØYDE/ØSTMARKA	MÅL 1:100		
KNUT BERGESEN ARKITEKT MNAL TORGHUTT			

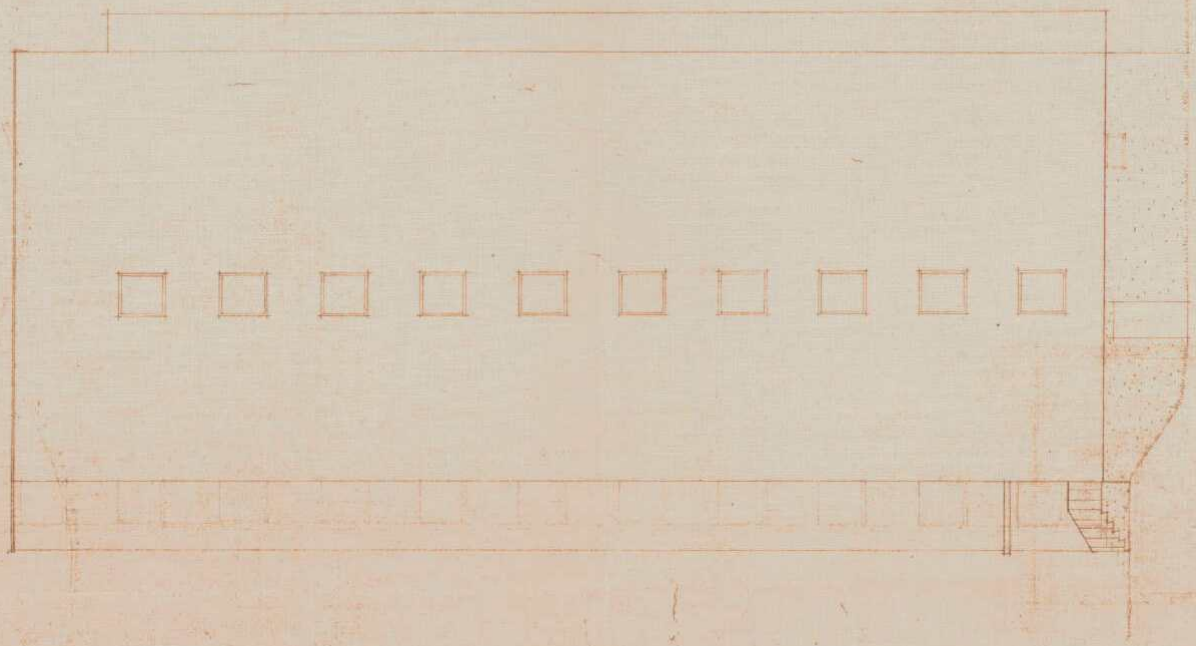
9.11.58
9.9.59

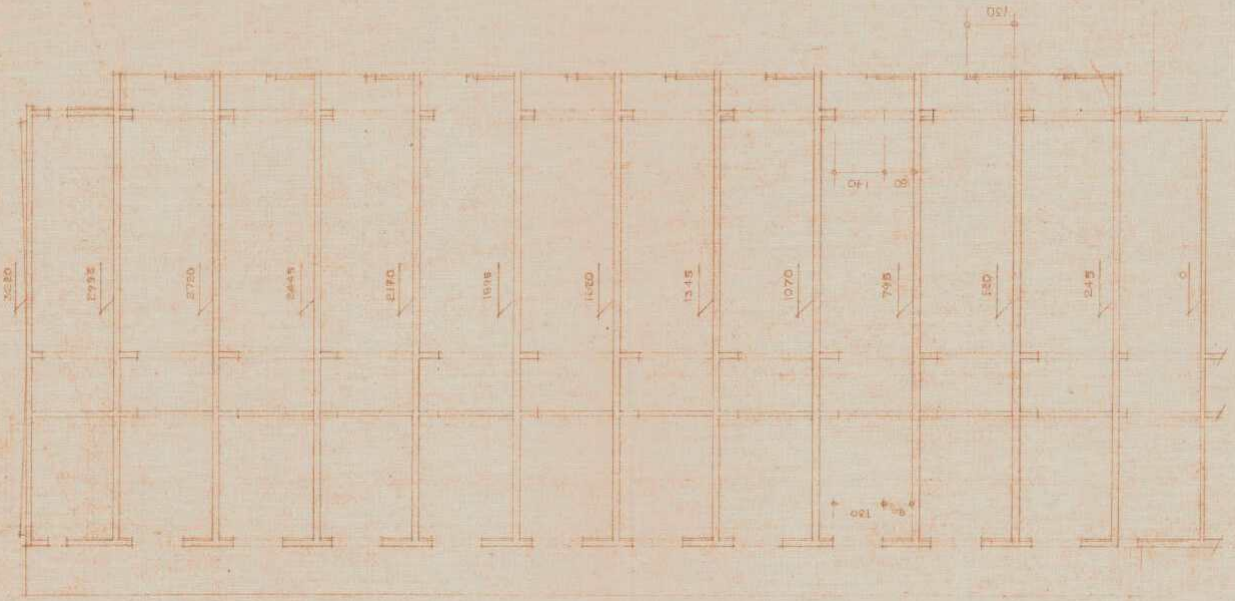
NB! DET ANTYDEDE PANELET PÅ BALKONGENE ERSTATTES AV KORRUGERTE METALLPLATER.

Harry Berthens vei 11. (59)

Endelig tegning

Bygn.nr. Approbert av bygningsrådet under henvisning til beslutning av 28 JAN 1959





FASADE VEST (FASADE MOT SPEILVEIEN)

SNITT HØYDE

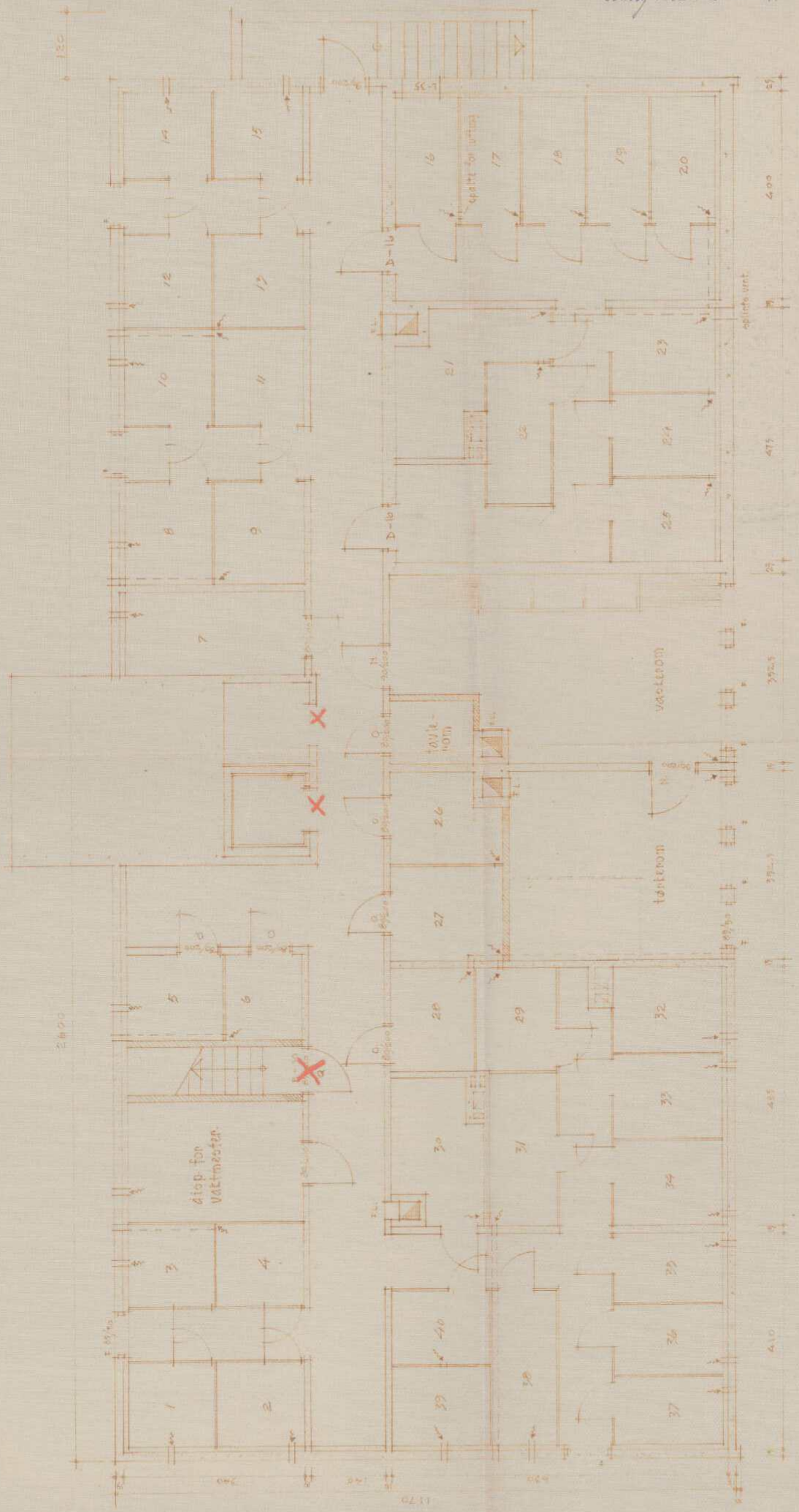
BRYSTNINGSHØYDE ER 90 CM
BRYSTNINGSHØYDE VINDU MOT BALKONG ER 80 CM

R. 24.3.57 TAKFOT
K. 15.1.57 INNKJØRSEL
Z. 21.12.56 HEISER

A/L JERNBETON
FASADE. SNITT
HØYHUS/GARASJER
KNUT BERGERSEN ARKITEKT MNAL I TRONDHEIM

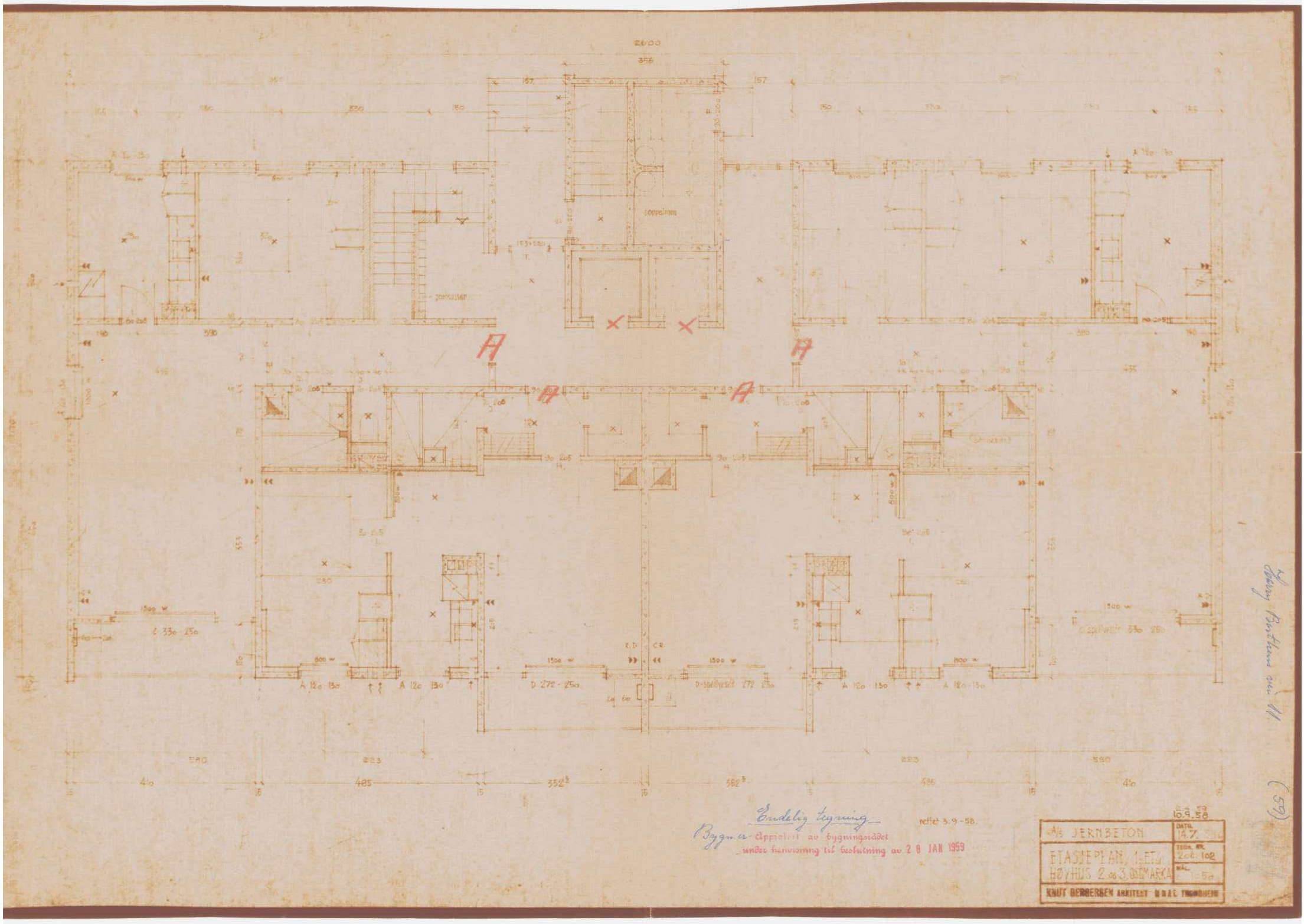
Harry Berthelsen nr 11.

(59)



Godkjent tegning
Bygn.- og Eiendomsvesenet
Byggesaksavdelingen
28 JAN 1959

Kjellerplan



Endelig tegning

Bygn.r. - ekspedert av bygningsrådet under henvisning til vedtakelse av 2 0 JAN 1959

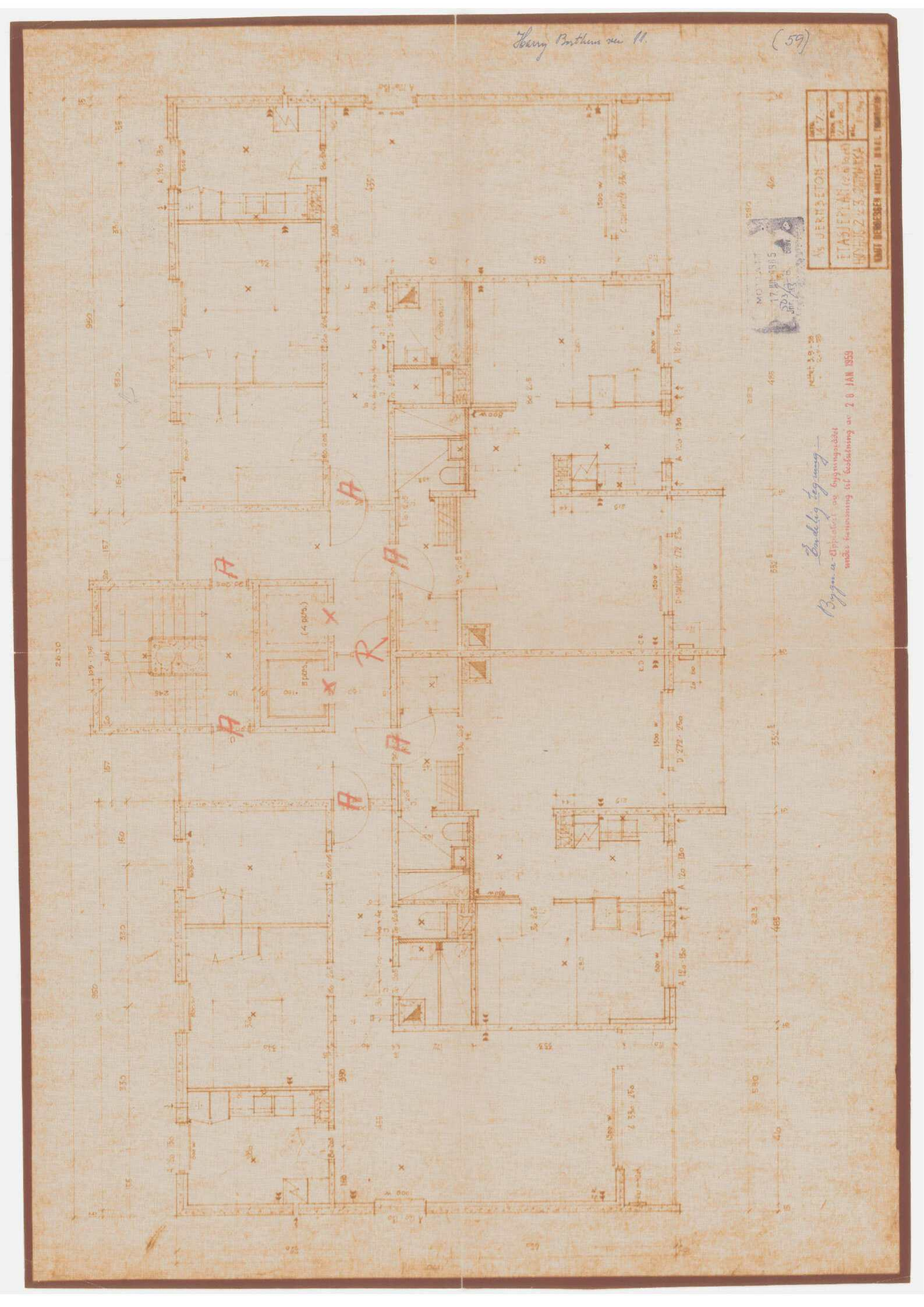
rettet 3.9.-58.

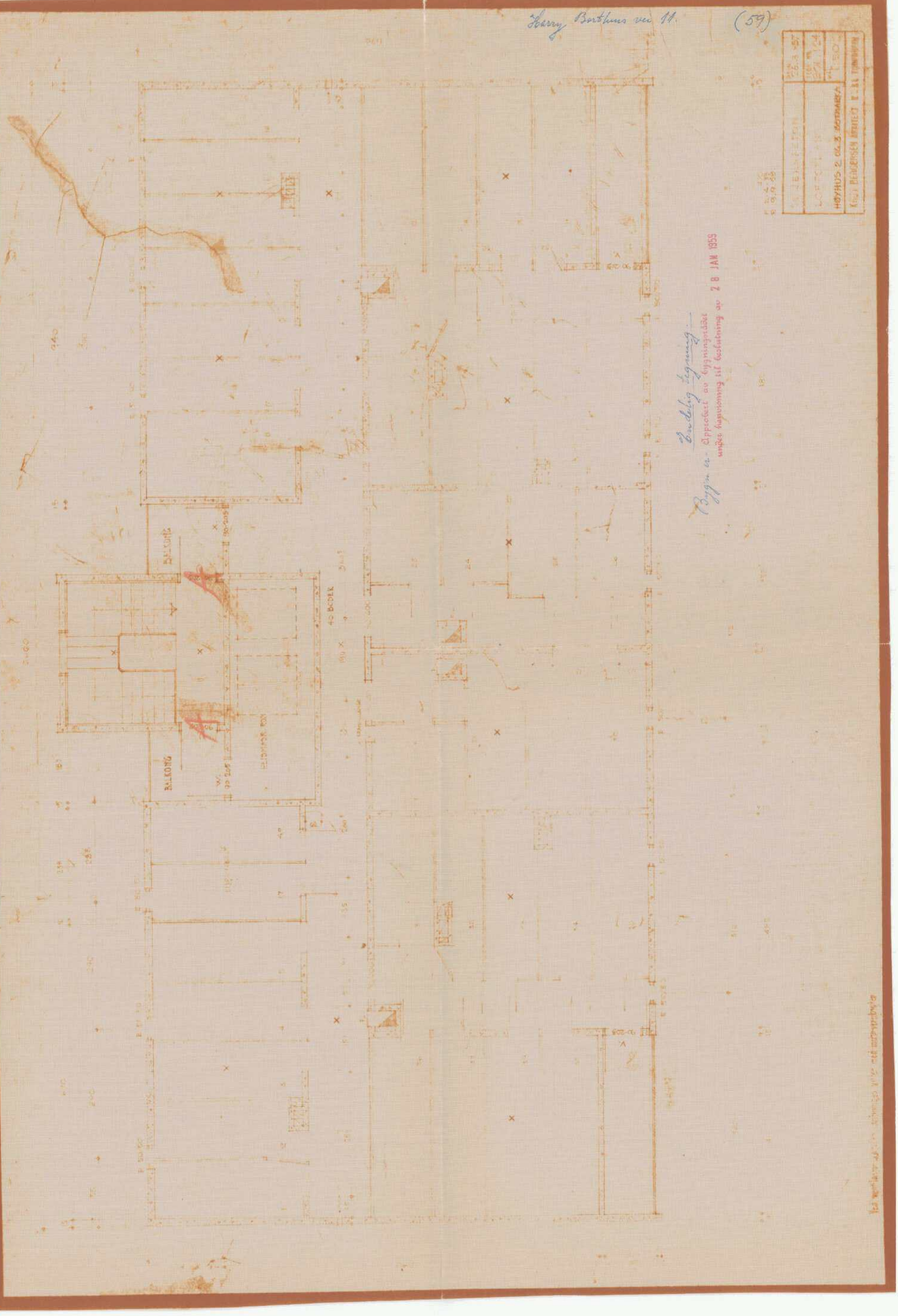
A/S JERNBETON	DATO 14.7.58
ETASJEPLAN, 1.ETG. HØYHUS 2 og 3. OSTMARKA	TEGN. NR. 206 102
	MÅL 1:50
KNUT BERGERSEN ARKITEKT MNAL TRONDHEIM	

Sidsel Berthelsen arc. M.

(59)

Herry Bostrøm nr. 11. (59)




Harry Berthus vej 11.
(59)
HØJHUS 2 OG 3 SOVERUM
BALKONG
BALKONG
40 BADER
VÆRELSE
VÆRELSE

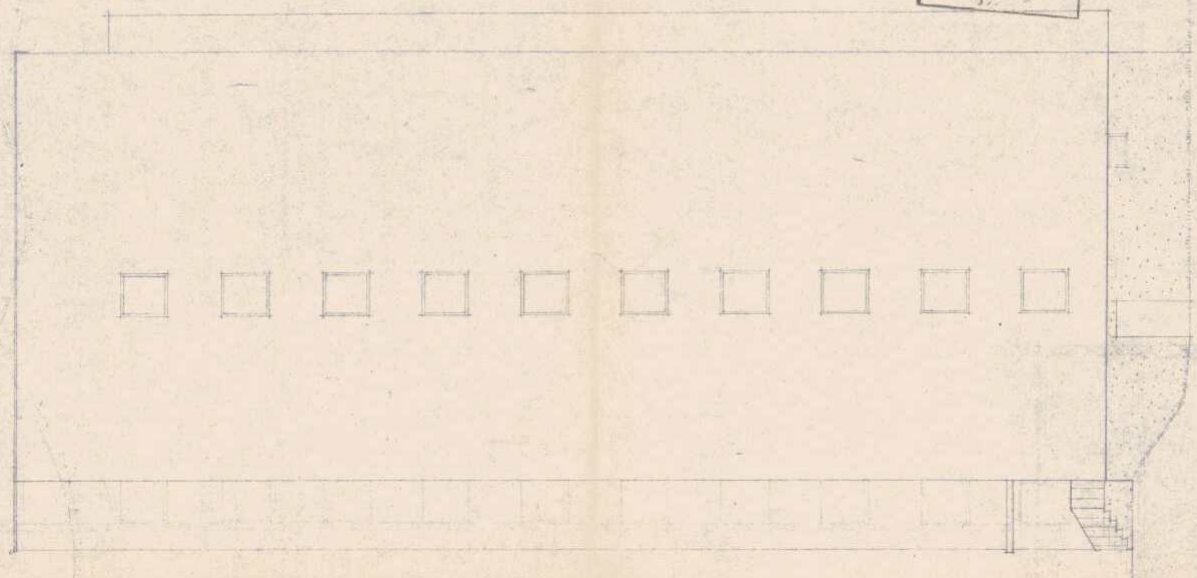
Harry Berthens vei 11. (59)

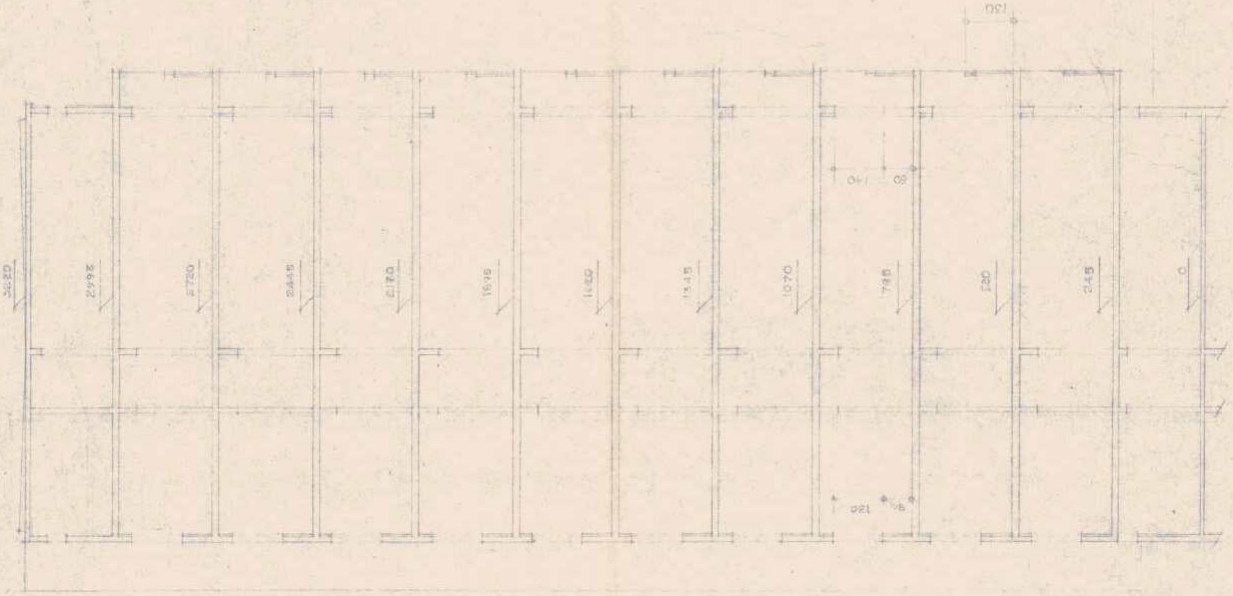
Approbert av byggningsrådet
under henvisning til beslutning av 14.3.62.

KOMM. DEP. TET
02393 | 24. APR 62
D.

KOMM. DEP. TET
0529[illegible] | 13. SEP 62
D.

A/S JERNBETON
FASADE. SNITT
HØYHUS / 06 - ÅMÅRA
KNUT BERGERSEN ARKITEKT M.N.A.L. TRONDHEIM

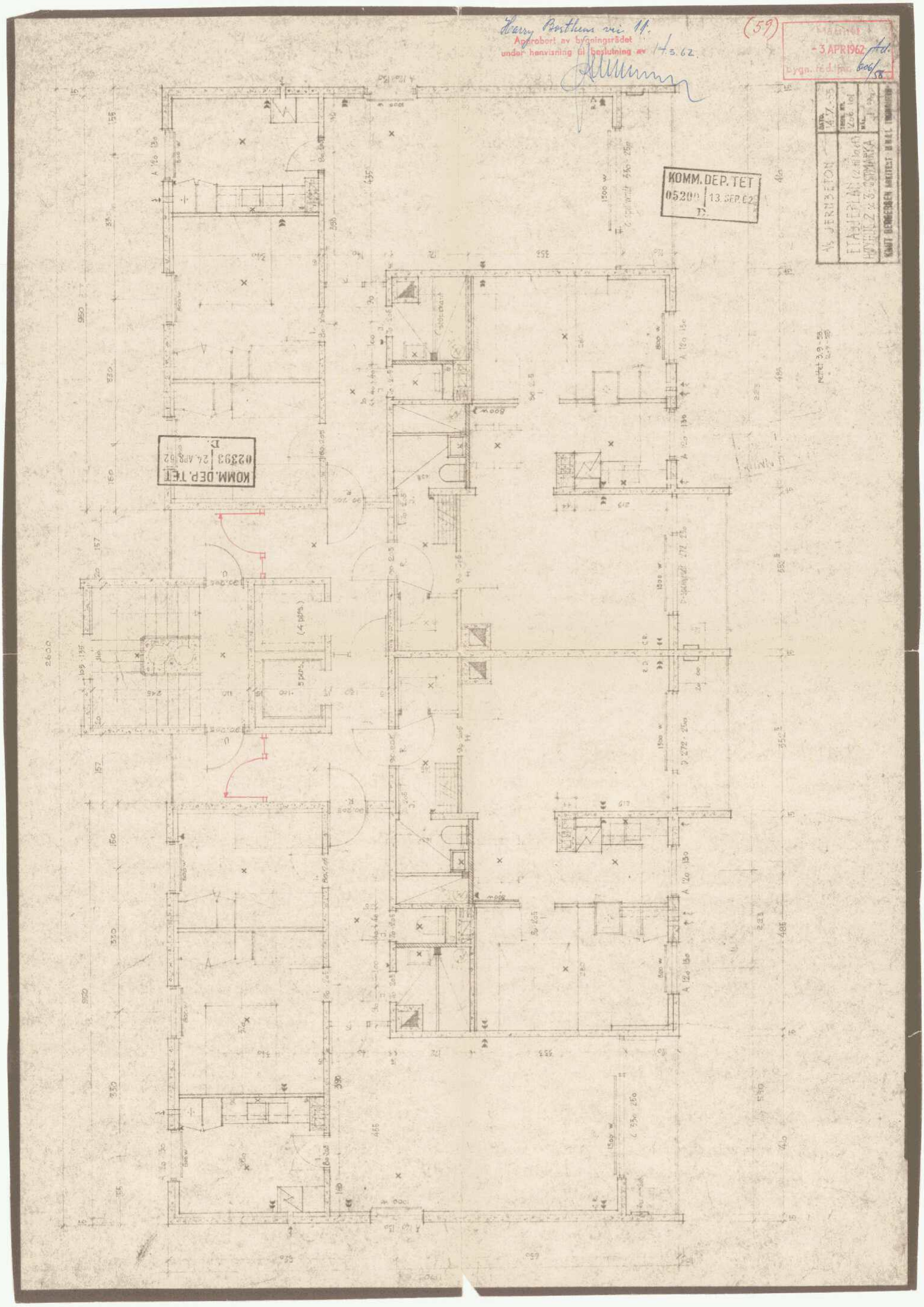




SNITT HØYHUS

FASADE VEST (FASADE MOT GRELLVEIEN)

BRYSTNINGSHØYDE ER 90 CM.
REST HUG. HØYDE VARIO
SLUTBALKONG ER 80 CM.


Harry Berthea vei 11.
Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 14.3.62.
(59)
- 3 APR 1962
Bygn. ref. nr. 606/58
KOMM. DEP. TET
05209 13. SEP. 62
KOMM. DEP. TET
02393 24. APR. 62
A/S JERNBETON
ETASJEPLAN
KJØT BERGESEN ARKITEKT MNAL

FIRESAFE AS
Kristian Fiskvik
Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-25/80067 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	24.11.2025

Harry Borthens vei 11, ferdigattest for installasjon av nytt brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	413/25/0/0
Bygningsnummer:	182065471
Ansvarlig søker:	FIRESAFE AS
Tiltakshaver:	ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØSTMARKNESSET BORETTSLAG

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.11.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder hele tiltaket slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/80067-3, datert 03.02.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5771/12

BLIX ARKITEKTKONTOR AS
Nygata 24

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 18.12.2012.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/46965	28.12.2012

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Østmarknesset BL, Vestre Rosten 78, 7075 TILLER

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

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

FERDIGATTEST

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

HARRY BORTHENS VEI 11, FERDIATTEST- BALKONGER

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

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 13.05.2002.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0442/00

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

IGANGSETTINGS-TILLATELSE I ETT TRINN

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Leif Inge Horten	00/01487 oppgis ved alle henv.		06.03.2000

HARRY BORTHENS VEI 11, SØKNAD I ETT TRINN FOR UTVIDELSE AV NÅVÆRENDE BALKONGER MED INNGLASSING

Byggested:	HARRY BORTHENS VEI 11	G.nr.: 413	B.nr.: 25
Ansvarlig søker:	PROFIL-FASADE AS		
Tiltakshaver:	Østmarknesset Borettslag		

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

Innledning:
Søknaden er mottatt 13.01.2000.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt *12.01.2000.*

Søknaden gjelder utvidelse av nåværende balkonger m/innglassing. Dette utføres ved å montere prefabrikerte elementer på fasaden.

Det foreligger ikke samtykke fra berørte naboer og gjenboere. Søknaden fyller i prinsippet ikke de formelle krav for behandling som enkelt tiltak etter plan- og bygningslovens § 95b. Da nabovarsel er sendt rekommandert den 12 januar i år har det vært rikelig med tid for å komme med eventuelle merknader. Det er ikke mottatt merknader i saken. Byggesakskontoret har av den grunn ikke krevet fornyet nabovarsling.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Profil-Fasade AS

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R570 A, og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen innvendinger til søknaden.

VEDTAK:
Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *13.01.2000*. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Godkjenningskatalogen, 2-1998.*

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:
- Profil-Fasade AS innen fagområdene: SØK.210.2, UTF.210.1, UTF.231.2, UTF.291.2, UTF.292.2, UTF.930.2, KUT.210.1, KUT.231.2, KUT.291.2, KUT.292.2 og KUT.930.2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon plan- og byggesaker

Liv Svare
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

vedlegg

524266/00

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 40 11

18

HFT/jg

G.nr. 413	Br.nr. 25	Dato:	
Matr.nr. Harry Borthens v. 11		24.09.1985	Sak nr. DB 1541/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse stemplet mottatt 08.05.1985 fra Østmarknesset Borettslag v/Ruth Brevik for gjenkledning av åpne fasadepartier ved siden av trappehus.
Det blir innsatt nye vinduer som i størrelse og form er identiske med bestående vinduer på fasaden.
Saken har vært forelagt brannvesenet til uttalelse.

Vedtak:

Gjenkledningen av fasadepartiene godkjennes på de betingelser som er satt i brannsjefens uttalelse av 02.08.1985.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

Østmarkneset Borettslag
v/Ruth Brevik
Harry Borthens v. 11

7000 TRONDHEIM

HFT/jg 04.02.86

HARRY BORTHENS VEG 11 - GJENKLEDNING AV ÅPENT FASADEPARTI

Under henvisning til brannsjefens brev av 10.12.85 omgjøres delegasjonsvedtaket av 24.09.85 slik at gjenkledningen godkjennes på de betingelser som er satt i det ovennevnte brev samt tegning datert 10.12.85 fra brannvesenet.

BYGGESAKSKONTORET

Arnulv Elsås

Harald F. Tangen

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET
ah/al

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
11 DES. 1985
SAK NR.

HARRY BORTHENSV. 11 - RUTH BREVIK - IGJENKLEDNING AV FASADE-BEFARING 6.9.85.

Sendes Byggesakskontoret.

Brannvesenet har tidligere behandlet igjenkledning av fasade i Harry Borthensv. 11, 2.08.85, j.nr. 503/85.
Ved en beklagelig feil er det oppstått en misforståelse i forbindelse med det medsendte tegningsgrunnlaget.

Harry Borthens vei har i dag en trapp utført som røykfri trapp. Denne utførelse må opprettholdes også ved igjenkledning av fasade.
Dette ble fremlagt for hr. Brevik, som representerte sin kone Ruth Brevik, ved befaring 6.9.85.
Arbeidene med igjenkledning var ikke kommet i gang, og en håper denne misforståelsen ikke medfører problemer for eieren ved gjennomføringen av prosjektet.

Igjenkledningen anbefales da på følgende betingelser: (se vedlegg).

1. Vedtak om igjenkledning av fasade i Harry Borthensv.11 behandlet av Trondheim brannvesen 2.8.85 og bygningsrådet 24.9.85, frafalles.

2. En fasade kan igjenkles og isettes vindu.

3. Trapperomsdør skal igjenkles.

4. Ny vegg må utføres branncellebegrensende og med selvlukkende B 30 dør.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR 10.12.1985

Arve Haugan
branningeniør

Kopi: R. Brevik, Harry Borthensv. 11

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

17

HFT/jg

G.nr. 413	Br.nr. 25	Dato:	
Matr.nr. Harry Borthens v. 11		24.09.1985	Sak nr. DB 1540/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse stemplet mottatt 29.07.1985 fra Østmarknesset Borettslag v/Ruth Brevik for bekledning av vestveggen og fasadeveggen mot gårdsplass med Plannjaplater farge beige.
Samtidig skal det utlektes og isoleres med 10 cm mineralull-plater.
Byggesakskontort har den 10.09.1985 mottatt detaljtegninger vedrørende oppsetningen av platene.

Vedtak:
Isolasjon og platekledning av de to fasader godkjennes som omsøkt.
Det er en forutsetning at det benyttes samme farge på de to fasader.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

944/64

Bygn.råd. jnr. 944/6

Br.nr.	G.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 64/1397
Matr.nr. 11, Harry Borthens vei		den 4.11.64	

Anmeldelse av 18.8.64 fra Östmarkneset Borettslag om oppförelse av ferdiggarasjer i 2 seksjoner - henholdsvis 14 og 6 biler (ialt 2o biler).
Saken har vært forelagt byplankontoret og brannvesenet.

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner garasjeanleggene på vilkår satt av brannvesenet i uttalelse av 26.1o.64.
Garasjene må forankres til grunnen. Rettede og fullstendig regninger må sendes inn til godkjennelse av bygningssjefen
Naboene må varsles på forhånd.

5000-3-64 Sentrum

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 12521.

Byg.jnr. 606/58.

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på Harry Berthensv. 11.

nemlig 1. bolig - höyhus av betong

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

Trondheim den 20/5 - 60.

Vh. Bekken.

606/58

A/S Jernbeton Trondhjem,

h_e_r.

Ad: nr. 11, Harry Borthens vei.

Inspeksjon er foretatt den 9. ds. sammen med helseinspektör O. Kjöllesdal og helserådets bygningstekniske kontrollör.

1) Dör til söppelrom skal være branndör 30.
2) x Noen boder mangler gjennomlufting.
3) x Styreskjerm i söppelsjakt.
4) x Inngangsparti og dör mangler belistning.
5) Delvis flikk i trapp gjenstår.
6) x Klæsstativ mangler.
7) Brystningen på gangene bör være like höy som for altan, 1,12 meter.
8) x Tomten planeres og ryddiggjöres, og huset males utvendig.

Innflytting kan finne sted. Bruksattest vil bli utstedt når ovennevnte mangler er utbedret.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11. april 1960.

For bygningssjefen:

I. Maalö K. Bekken

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 436

Arkivsak: 00/09028

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

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

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for områder innenfor reguleringsgrensene på plankartet:

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

1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER

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

Parkering skal anlegges i tråd med kommunens parkeringsnorm.

OFFENTLIGE BYGNINGER

PSYKIATRISK SYKEHUS

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

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

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

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

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

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

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

Vegetasjonsbehandling

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

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

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

Stier og gjerde

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

Parkering

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

1.4 TIDSBESTEMT REGULERING IHHT PLAN-OG BYGNINGSLOVENS §25

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

KOMBINERTE FORMÅL

1.5 KOMBINERTE FORMÅL OFF.BYGG/BOLIG.

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

1.6 BYGNINGER MED ALLMENNYTTIG FORMÅL
BARNEHAGE

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

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

3.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

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

4.0 FRIOMRÅDE

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

6.0 SPESIALOMRÅDER

6.1 FRISIKTOMRÅDER

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

6.2 BEVARINGSOMRÅDER

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

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

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

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

For øvrig gjelder pkt. 1.3 for disse områder.

7.0 FELLESAREAL

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

8.0 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

9.0 ANDRE BESTEMMELSER

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

****

Bystyrets vedtak av 22.05.2003 er som følger:
VEDTAK:

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

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

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

R 519a

R 519a
(usikkert om disse er stadfestet)

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

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje.

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

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

Blokkbebyggelsen

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

4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.

Småhus- og rekkehusbebyggelsen

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

Fellesbestemmelser

6. Takformer og takvinkler.

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

7. Garasjer og parkeringsplasser.

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

garasjedøren og gatelinjen.

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

8. Innhegning.

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

9. Planering, forstøttingsmurer, beplantning.

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 17. august 1956

Oddmund Suul.

Avskrift. R 570, stf. 28.11.58.

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

1. Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje.

2. Bebyggelsen innenfor det regulerte areal skal bestå av:

Punkthus i lo etasjer.

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

Offentlig bebyggelse.

Boligbebyggelsen.

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

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

5. For hvert punkthus oppsettes felles antenneanlegg.

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

7. Den regulerte punkthusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

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

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

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

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

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

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 7. oktober 1958

Oddmund Suul.

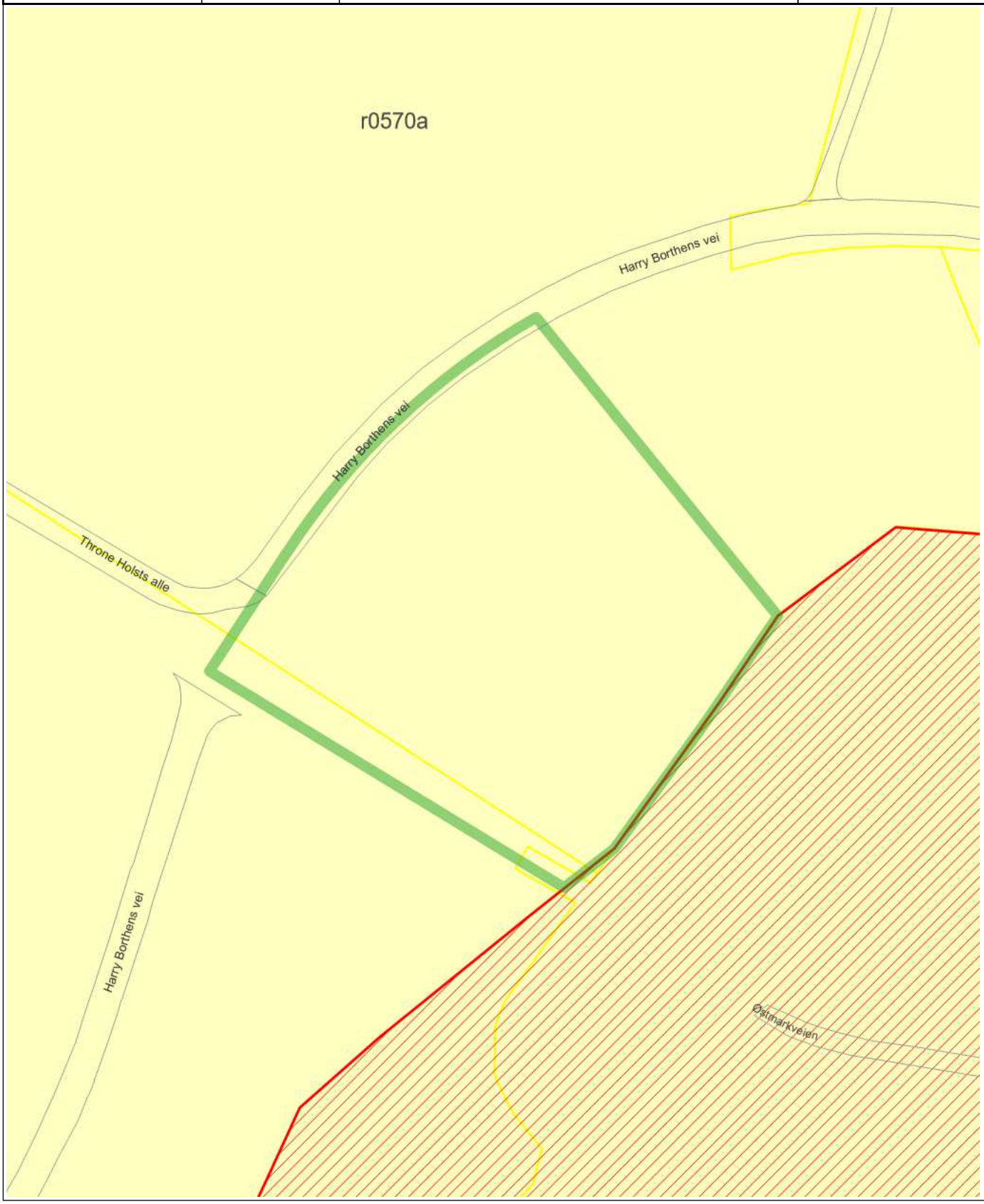
FYLKESMANNEN
28.11.58 06940 H
SØR-TRØNDELAG

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

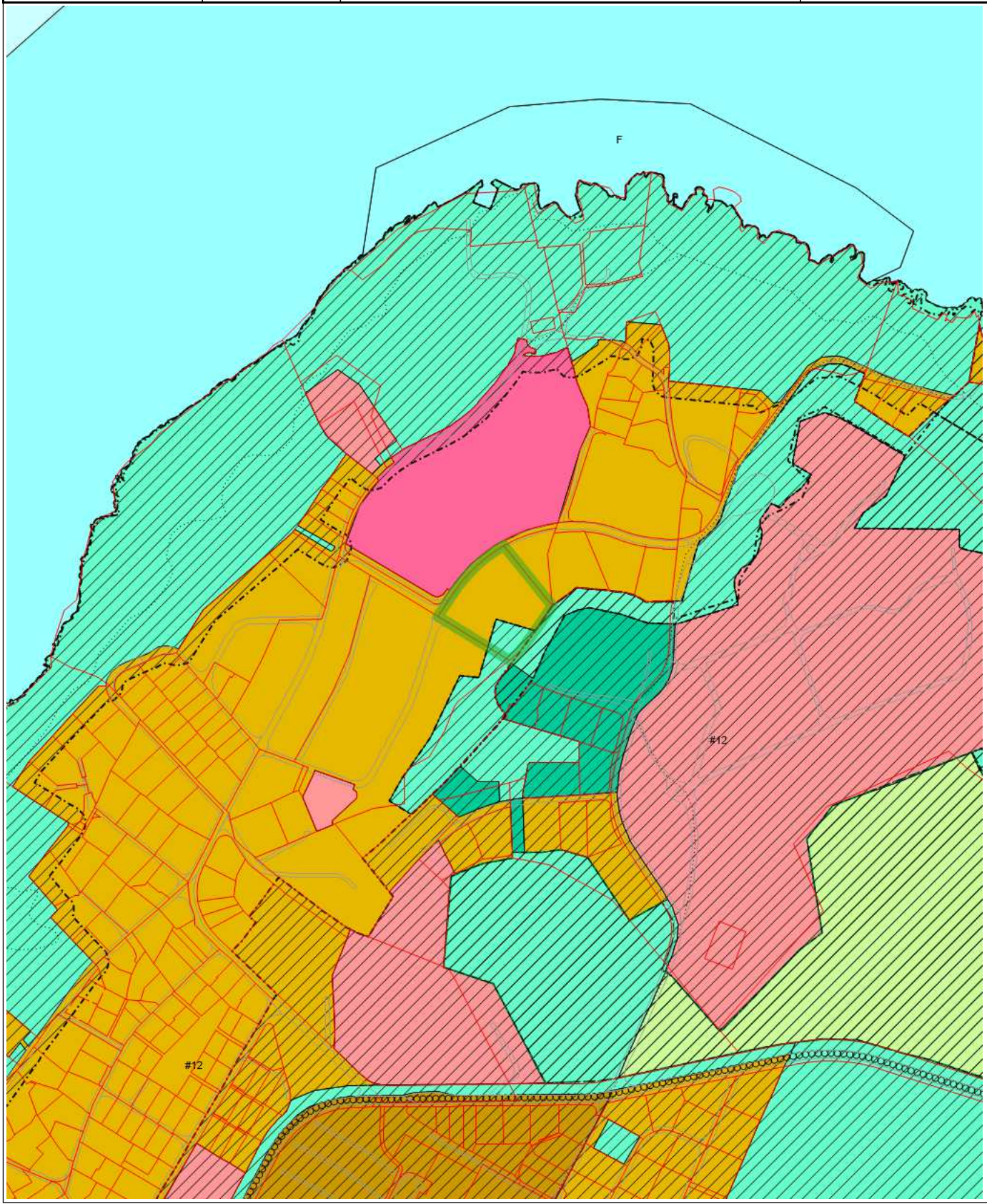
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

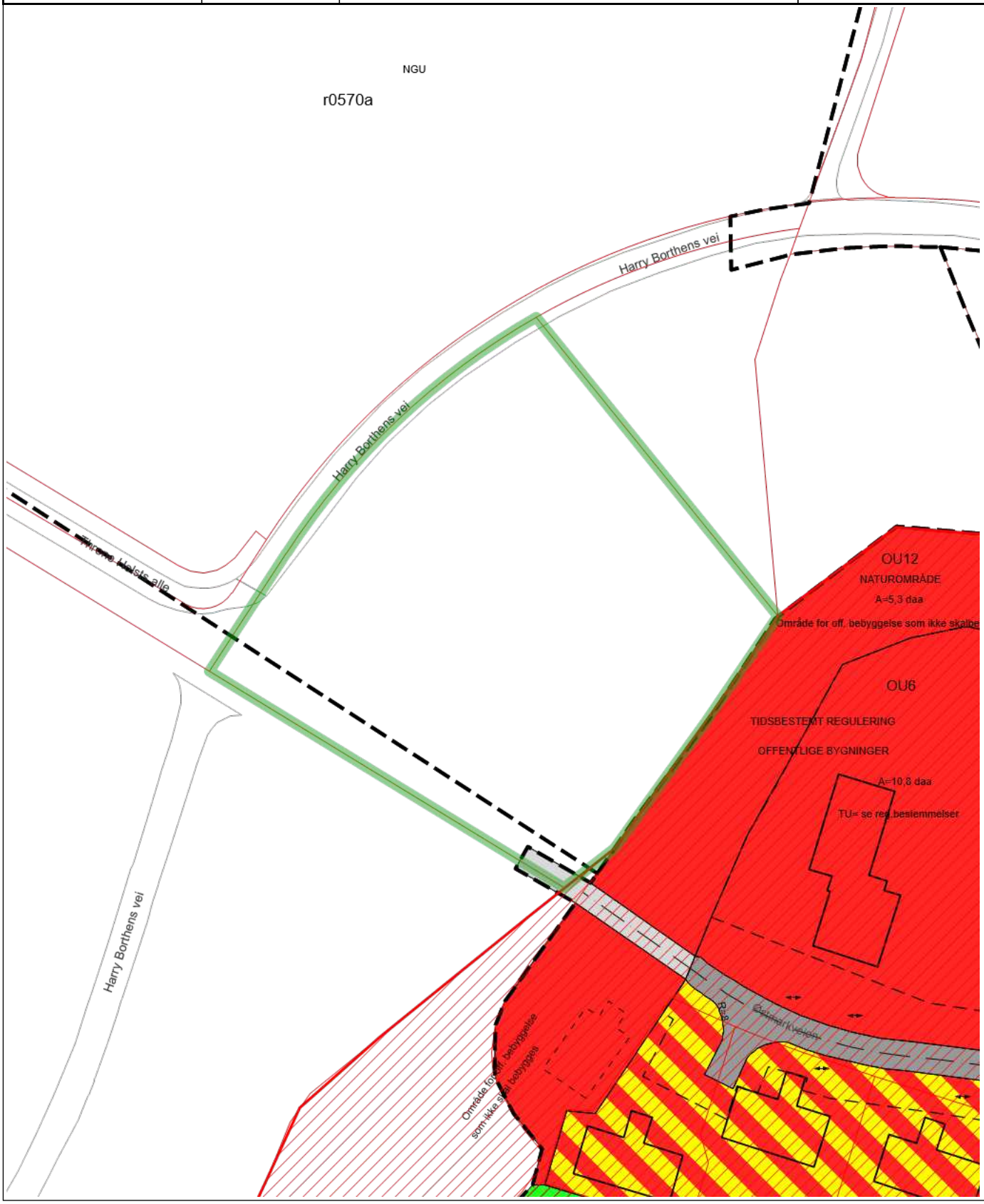
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelseområde #12 Bynaturpark
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel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

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje

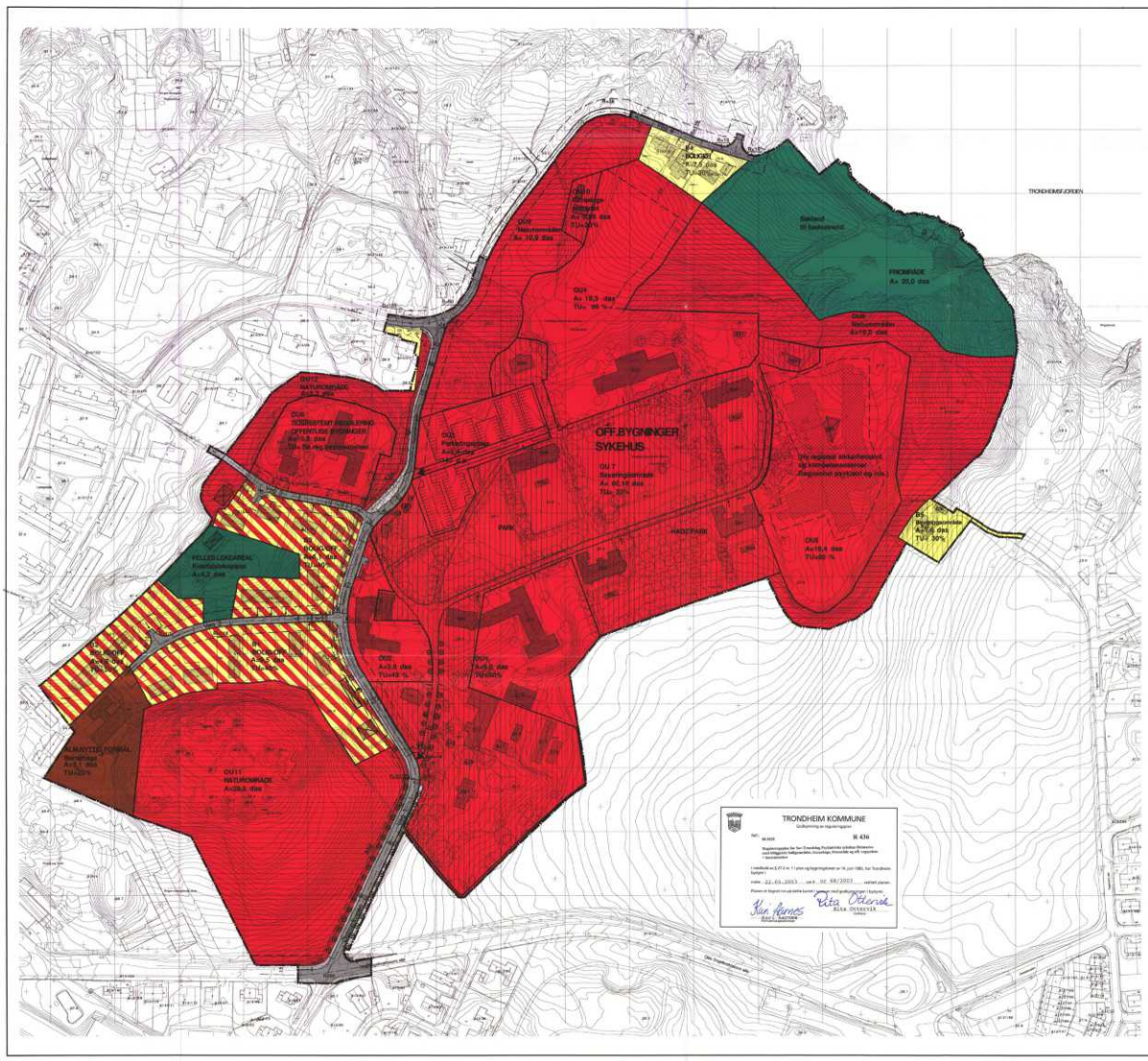

Offentlig bebyggelse


Kjøreveg

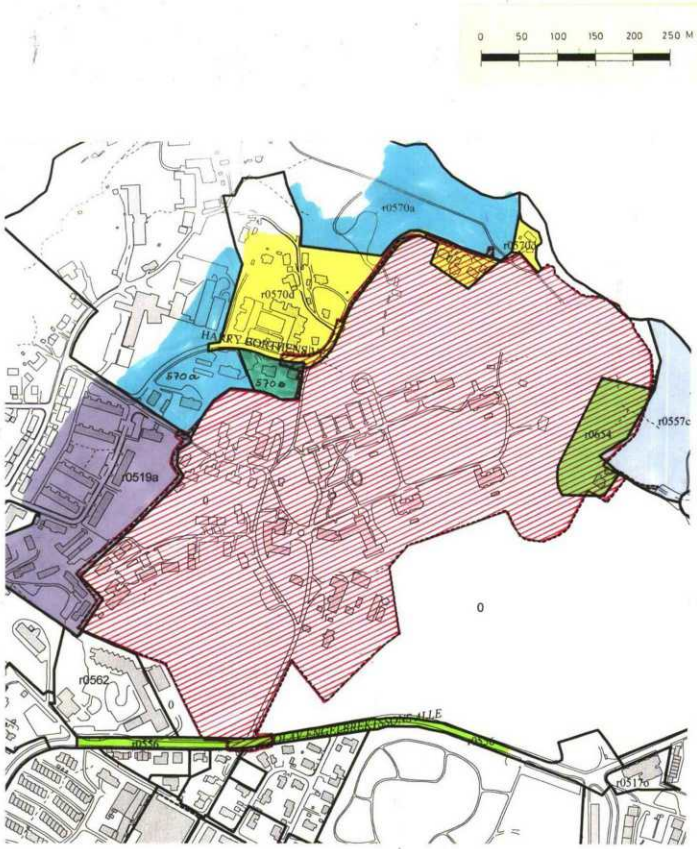

Annen veggrunn


Felles lekeareal


Bolig/Offentlig


OFF.BYGNINGER
SYKEHUS
HAGEPARK
FRIOMRÅDE
A= 20,0 daa
TRONDHEIMSFJORDEN
Parkering
Parkering
Parkering

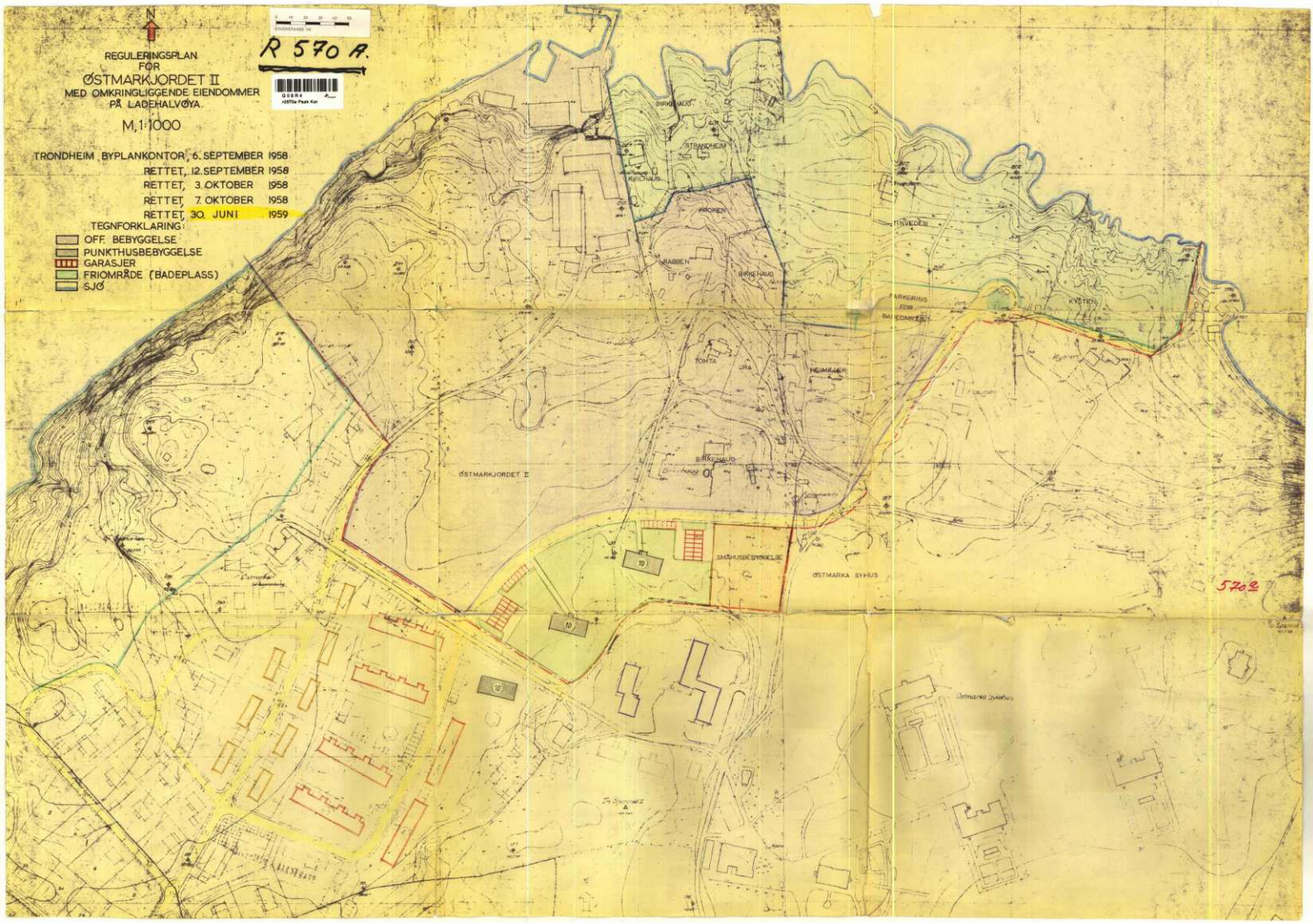
GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

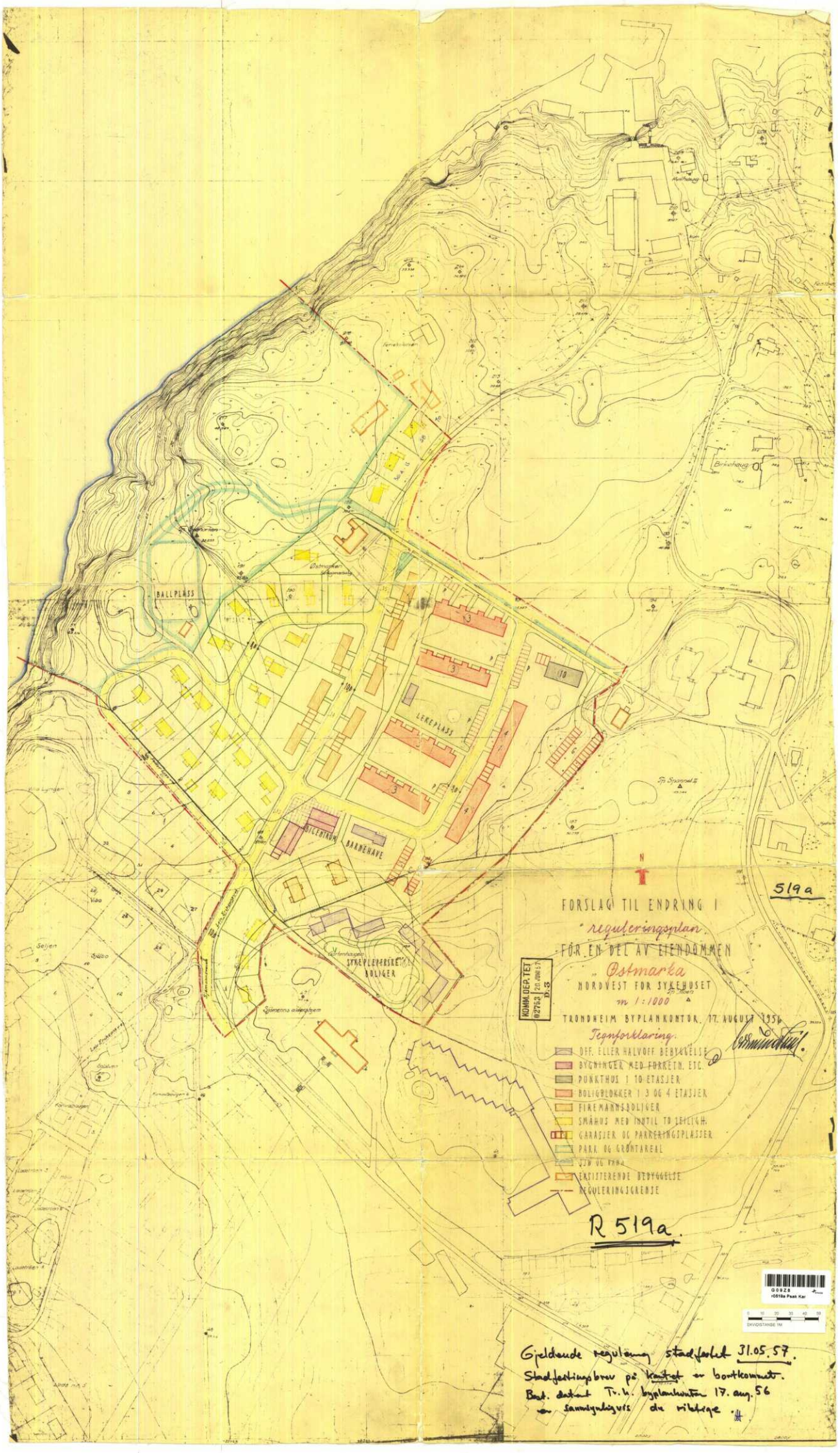


TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 519a	stf. 03.04.57 Endring i reguleringsplan for en del av eiendommen Østmarka, nordvest for sykehuset.
R 556	stf. 24.09.57 Reguleringsplan Mellomveien - Nidarholms gate - Jarleveien - Olav Engelbrektssons alle - i forbindelse med sporveislinje til Fagerheim.
R 557c	stf. 24.04.73 Regulering av friområde av eiendommen Ringvestrand.
R 570a	br. 30.06.59 Endring i reguleringsplan for ØstmarkjordetII med omkringliggende eiendommer på Ladehalvøya.
R 570e	dv. 08.12.95 Harry Borthens vei 17. Endring og fradeling.
R 570d	stf. 28.04.94 Reguleringsplan for Østmarkveien og deler av Østmarknesset.
R 654	stf. 13.02.64 Regulering av eiendommene Nordly og Nordly søndre ved Ringvebukta til off. formål .
0	Uregulert.


N
REGULERINGSPLAN
FOR
ØSTMARKJORDET II
MED OMKRINGLIGGENDE EIENDOMMER
PÅ LADEHALVØYA
M, 1:1000
R 570 A.
TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 6. SEPTEMBER 1958
RETTET, 12. SEPTEMBER 1958
RETTET, 3. OKTOBER 1958
RETTET, 7. OKTOBER 1958
RETTET, 30. JUNI 1959
TEGNFORKLARING:
OFF. BEBYGGELSE
PUNKTHUSBEBYGGELSE
GARASJER
FRIOMRÅDE (BADEPLASS)
SJØ
ØSTMARKJORDET II
SMÅHUSBEBYGGELSE
ØSTMARKA SYKHUS
KVITVEIEN
KVITEN
5702


BALLPLASS
LEKEPLASS
BARNEHAVE
SYKEPLEIERSKE BOLIGER
N
519a
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
BYGNINGER MED FORRETN. ETC.
PUNKTHUS I TO ETASJER
BOLIGBLOKKER I 3 OG 4 ETASJER
FIREMANNSBOLIGER
SMÅHUS MED INNTIL TO LEILIGH.
GARASJER OG PARKERINGSPLASSER
PARK OG GRØNTAREAL
VEI OG PLASS
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
REGULERINGSGRENSE
R 519a.
Gjeldende regulering stadfestet 31.05.57.
Stadfestingsbrev på kontoret er bortkommet.
Best. datert Tr.h. byplankontor 17. aug. 56
er sammenlignet av rikstrykk.

Dagbem. 4769/1963. Stempelkr. 765.-

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

FESTEKONTRAKT

Ringve Museum som grunneier fester med dette bort til A/L. Östmarkneset Boliglag ... Harry Borthens veg ..... parsell nr. 11 ..... areal .6.065,4 ..... m² Målebrev dagsatt 14. febr. 1959 ..... og tinglyst 27. febr. 1959 .. 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 1958 .....
Festeren har rådvelde over arealet så snart kontrakten er skrevet under av begge parter.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 0,50 pr kvm., i alt årlig ... kr. 3.032,70. .....
Festeavgifta betales ukrevd til Ringve Museum forskottsvis i halvårlige terminer, første gang .1. januar 1958. .....

Enhver av partene skal kunne kreve regulering av festeavgifta, likevel ikke oftere enn ~~hvert 10. år og da på grunnlag av endringer i tenivået og beregningsgrunnlaget (eiendommens verdi) regulert etter~~ engrosprisindeksen eller annen hensiktsmessig prisindeks.

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. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til skjønnet 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 stempling 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 unødig vanskeliggjør 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. prioritets panterett 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,
c) festeavgifta ikke kunne forhøyes uten samtykke av Husbanken.
d) Husbanken + og/eller Trondheim kommune 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:

.....et bolighus i 10 etasjer.....

.....

.....

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

Festeren har plikt til å sette byggearbeidet i gang innen ett år etter at han har mottatt melding om at bygningsrådet har gitt godkjenning i samsvar med denne paragraf, eller snarest mulig etter at byggeløyve er gitt. Han plikter å fremme byggearbeidet så vidt kontinuerlig og ha det fullført innen ytterligere ett år. For begge frister gjelder 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. Utgifter til gjerder mot naboeiendommer er Ringve Museum uvedkommende.

§ 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 uhindra 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 branntrygdelag 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 innløsingsplikt 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 tvangsinndriving 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 påkviler 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 festeren fortrinnsrett til å kjøpe. Prisen blir å fastsette ved overenskomst med godkjenning av prismyndighetene.

Trondheim, den 28. januar 1963,

A/L ÖSTMARKNESET BOLIGLAG

Willy Gokås Egil Engelsen
festere.

Som grunneier:

Ringve Museum

Victoria Brække

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

Leif Nilsen

Hans Gjerstad

KARTVERK

Godkjennes.
Nidaros stiftsdireksjon 16. oktober 1963.

T. Tønnesen
kst.

Tord Godal
Tord Godal

Framlegt ved tinglysning av

likelydende festekontrakt

Trondheim byrett den 21/10-1963.

sekretær

Sentrum Bok- og Akkidenstrykkeri — Trondheim

STATENS KARTVERK

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harry Borthens vei 11, 7040 Trondheim
Gnr. 413, Bnr. 25, andelsnr. 7 i ØSTMARKNESSET BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: georg.hoin@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
