

aktiv.

Østmarkveien 6J, 7040 TRONDHEIM

**Pen 2-roms med skjermet terrasse
| Strøm, vannbåren varme m.m.
inkludert i fellesutgiftene | Ingen
dokumentavgift**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 680 275,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 771 665,-
Felleskostn.: Kr 6 639,- pr mnd.
Selger: Johanne Eik Hovstein

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 40/50 kvm
Tomtstr.: 10171 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 414, bnr. 489
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1710250305

Velkommen til Østmarkveien 6J!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Østmarkveien 6J på Lade.

Dette er en pen 2-roms andelsleilighet i første etasje - utmerket for par eller deg som er førstegangskjøper. Her bor du i et sentralt, men tilbaketrukket område, like ved buss, butikker, de fleste studiesteder og Ladestien. Leiligheten ligger flott til i feltet, og terrassen fra stuen ligger skjermet til.

Verdt å merke seg:

- Bod i kjeller på ca. 5 kvm
- Solrik terrasse på ca. 9 kvm
- Oppvarming via fjernvarme
- Gode bussforbindelser like ved
- Ingen dokumentavgift og forkjøpsrett
- God internbeliggenhet med skjermet terrasse
- Ca. 15 min med sykkel til Solsiden og sentrum
- Strøm, fjernvarme, kommunale avgifter, kabel-tv, internett m.m. inkl. i felleskostnadene



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	42
Plantegning	58
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	65
Regnskap	70
Byggetegninger	80
Ferdigattest	85
Reguleringskart	86
Reguleringsbestemmelser	96
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 5 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 40 kvm - Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

BRA-b: 5 kvm - Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10171 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Lade i Trondheim kommune. Stedet har nærhet til alt du trenger i hverdagen - og mer til. Både Rema 1000 Ladetorget og Bunnpris Lade nås på få minutter til fots. City Lade og Lade Arena har et variert og rikholdig utvalg av butikker innenfor de fleste kategorier, i tillegg flere hyggelige spisesteder. På Lade finner du også store varehus som XXL, Byggmax og Elkjøp.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av småhus, eneboliger og lavblokker - omkranset av mye grønt.

Barnehage/Skole/Fritid

Ved Lade idrettsanlegg, kun 6 min unna, finner du fem store gressbaner og en stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane. Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet. Autronicahallen og flere treningssentre ligger like i nærheten, så alt er godt tilrettelagt for et aktivt liv.

Fra leiligheten er det kort avstand til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien.

Stien går forbi idylliske badeplasser, ballplasser, lekeplasser og to kafeer; Sponhuset og Ladekaia. Du kan følge stien til Grilstadfjæra, eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender som Ringvebukta, Smedstua og Fagerheimsbukta ligger langs Ladestien og innbyr til fising, bading, soling og båtliv.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser og hyppige avganger, slik at turen til sentrum er gjort på få minutter. Nærmeste holdeplass er Ringve skole, som ligger kun to minutter unna.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Leilighetsbygg oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader består av trekledning og teglstein. Taktkonstruksjonen er tilnærmet flat, antatt tekket med papp. Vinduer med 2-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vet ikke nøyaktig når servant på badet ble byttet ut, det var forrige eier som gjorde. Så før 2015 en gang. Vet ikke om det ble gjort av faglært eller ikke, så skriver derfor ufaglært.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært observert skjeggkre i fellesområder. Ble satt ut feller. Har selv ikke sett noen, og ikke sett noen i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Feller ble satt ut av styret i borettslaget. Usikker på årstall, oppgitt 2020.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ca en gang i året må filteret i blandebatteriet i dusjen vaskes/renses, da det påvirker trykket i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Filter i blandebatteri blir renses av meg ca en gang i året, senest oppgitt 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Avtrekksviften til kjøkken og bad er skiftet ut i 2025. Ble gjort med hjelp av vaktmester i borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Av vaktmester i borettslaget i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det gikk varmegang i sikringsskapet i leiligheten i 2020. Skadet komponent ble skiftet av faglærte fra Bravida.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skadet komponent ble skiftet ut i 2020.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en funksjonell og gjennomgående leilighet med fin planløsning. Leiligheten ligger fint til i første etasje og har et overbygd inngangsparti med belysning og plass til et kafésett.

Inne gir entreen et godt førsteinntrykk. Plassen i entreen er godt utnyttet, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med speilfronter.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og innbydende allrom, med klart avdelte soner og gode lysforhold via store vinduer i front. En glassdør fører ut til en herlig terrasse på ca. 9 kvm, utstyrt med belysning og murvegger på begge sider.

Her nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Det lyse gulvet komplimenteres av to kontrastvegger på stuen, og ved kjøkkenet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass - perfekt for både middager og rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.

KJØKKEN

Kjøkkenet er smart plassert rett innenfor entreen. Her er det lyse fronter og en mørk benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Over benken er det belysning og mørke fliser, og over kokesonen er ventilator installert. Integret i innredningen har kjøkkenet platetopp, oppvaskmaskin og en stekeovn i høyskap.

BAD/WC/VASKEROM

Dagene får en god start på et flott bad med hvite veggfliser og lysegrå fliser på gulvet. Downlights og gulvvarme er installert, og badet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en åpen dusjnise. Den øvrige innredningen består av servant med sorte underskuffer og et speil med belysning.

SOVEROM & GARDEROBE

Soverommet måler ca. 8 kvm, og er malt i en stilig rødtone. Det er plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet har en stor og frittstående garderobe med plexiglassfronter. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Sluket er et soilsluk med klemring i plast og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning

med fritt vann.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING - BAD

Utstyrt med dusjnise, servantskap (2015), veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8719444

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 090 000

Omkostninger kjøper

2 090 000 (Prisantydning)

680 275 (Andel av fellesgjeld)

2 770 275 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 771 665 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 780 565 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 783 365 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 935 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 741 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 437
- Felleskostnad renter: kr 2 478
- Felleskostnad avdrag: kr 423
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 510
- A konto fjernvarme: kr 791

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Bygningsforsikring
- Kommunale avgifter

- Vaktmestertjenester
- Diverse driftskostnader
- Elektroniske fellesavtaler

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 639

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 26.12.2035 utgjøre ca kr 1 530,00 per måned for denne boligen. Da vil felleskostnadene utgjøre kr 8 169,- pr mnd.

Andel Fellesgjeld

Kr 680 275

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 423

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2472

Andel fellesformue

Kr 12 804

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lade Entre Borettslag

Organisasjonsnummer

988933759

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Lade Entre borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 84261086955, Danske Bank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 4.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 13.04.2026: 49 065 231
Andel av saldo: 308 393
Første termin/første avdrag: 27.03.2015 (siste termin 27.12.2054)
Rentesikring til 27.12.24
Rentesikring 29.12.2014 - 27.12.24. 40-års nedbetaling.

Lånenummer: 84261086947, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 3.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 13.04.2026: 59 166 500
Andel av saldo: 371 883
Første termin: 26.03.2008 Neste avdrag: 26.12.2035 (siste termin 26.12.2055)
Rentesikring til 26.12.28
Rentesikring til 26.06.28, avdragsfritt til 2035 deretter 20 års nedbetaling, serielån

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 26.12.2035 utgjøre ca kr 1 530,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

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

Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2025:

- Årsresultat: kr 811 729
- Egenkapital: kr 11 594 314
- Disponible midler: kr 2 648 435
- Endring i disponible midler i 2023: kr -188 271

Styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er forbudt å holde katt i borettslaget. Ved søknad til styret kan det i spesielle tilfeller gjøres unntak, jmfør borettslagsloven §5-11 pkt 4. Utover dette er det ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes dersom styret etter samlet interesseavventing finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke blir fulgt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kan avholdes inntil to dugnader i borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne. Fravær fra dugnad kan medføre til plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 414, bruksnummer 489 i Trondheim kommune. Andelsnr. 35 i Lade Entre Borettslag med orgnr. 988933759

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2006 for nye boliger. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende gangvei og boligbebyggelse. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Østmarkveien 6c" med planID r1024g, datert 24.04.2003.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boliger.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20220026

Plannavn: Østmarka, gnr/bnr 413/50, 111, 124 og 125 og 414/6 m.fl

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

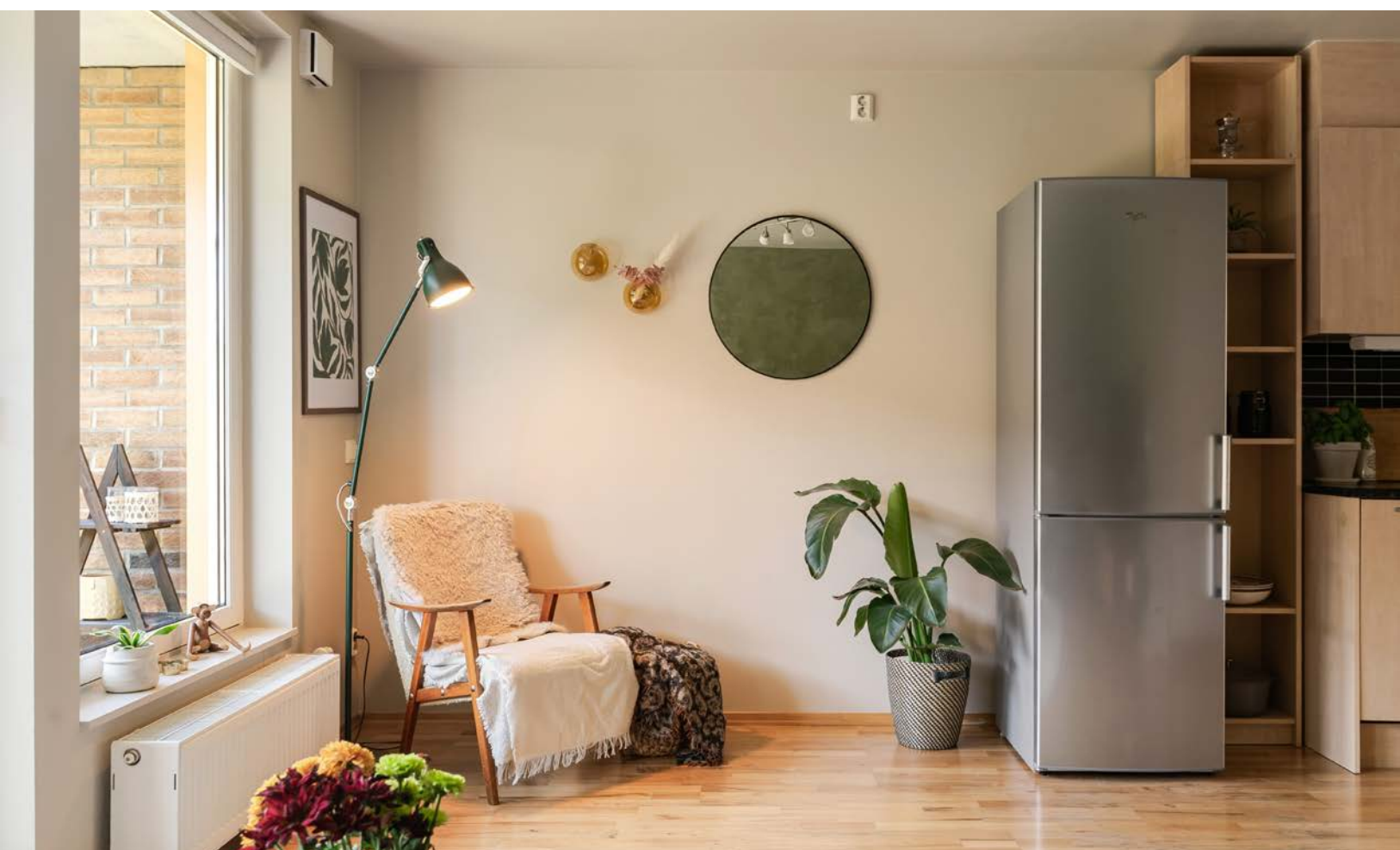
Salgsoppgavedato

12.05.2026







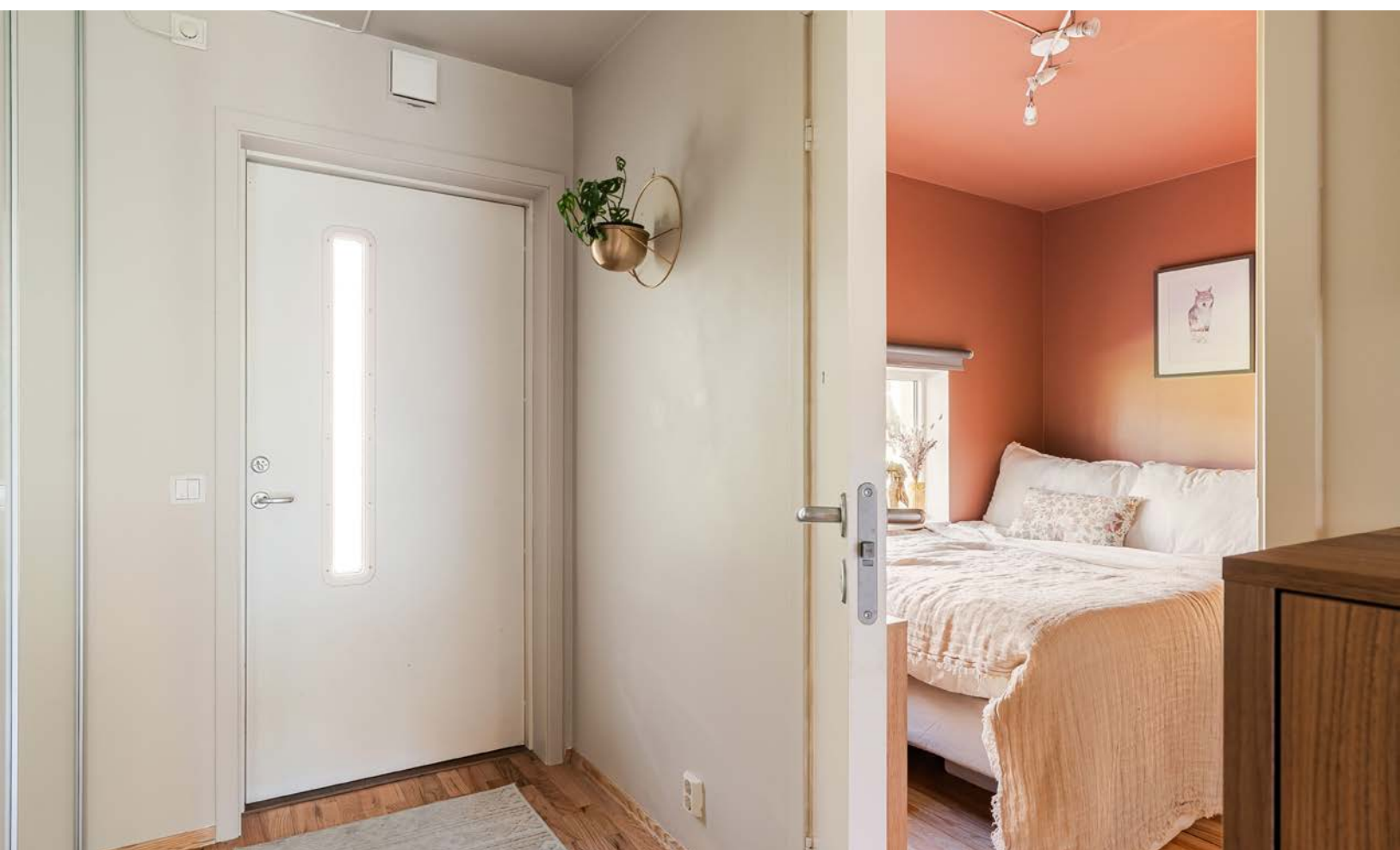


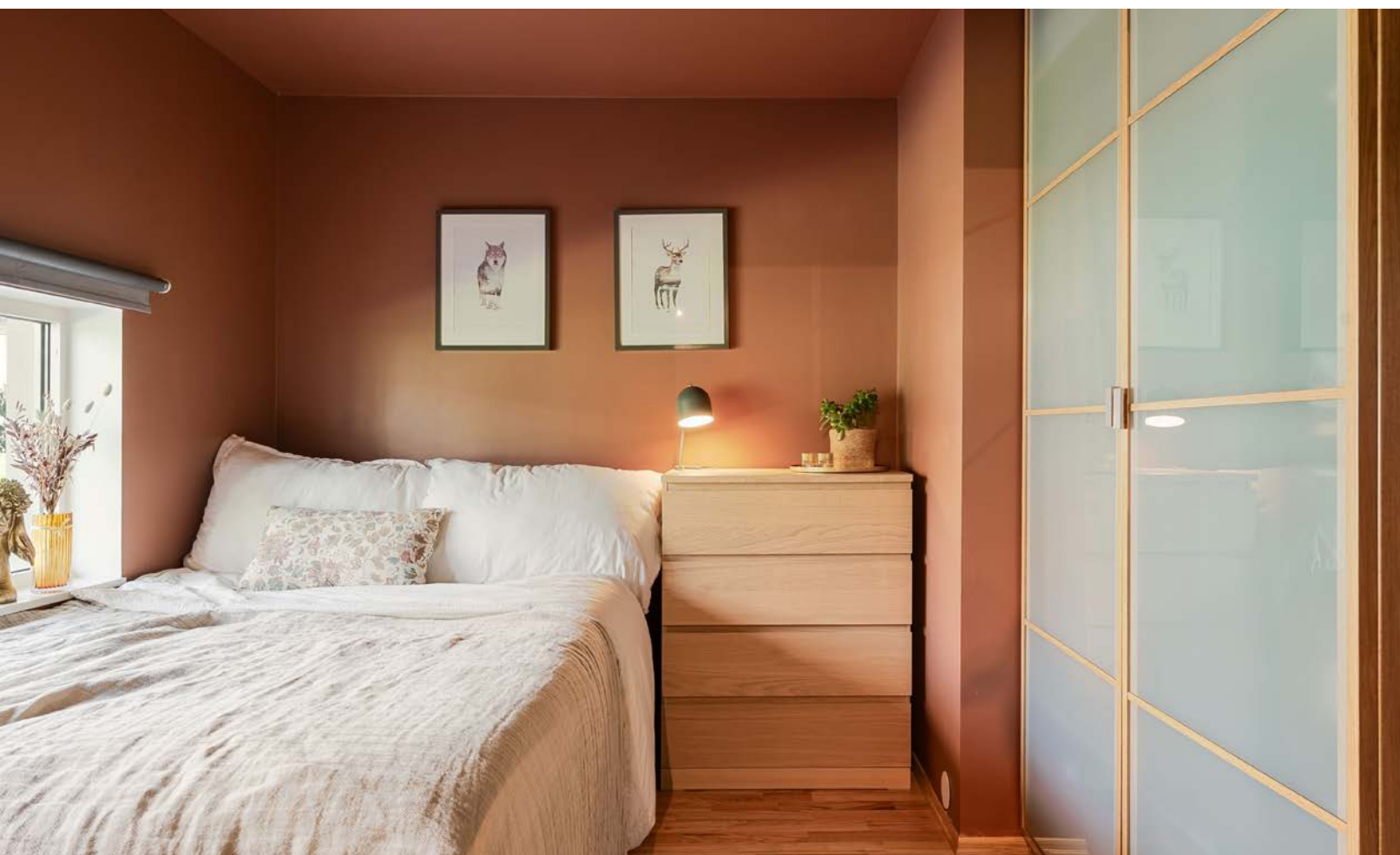
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Østmarkveien 6J - Nabolaget Lade - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Østmarkveien Linje 13, 20, 54, 106	3 min	0.2 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	17 min	1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min	3.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min	4.2 km
Trondheim Værnes	30 min	

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	8 min	0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	14 min	1.2 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	6 min	2.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	7 min	2.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	15 min	1.3 km
Cissi Klein videregående skole	6 min	
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

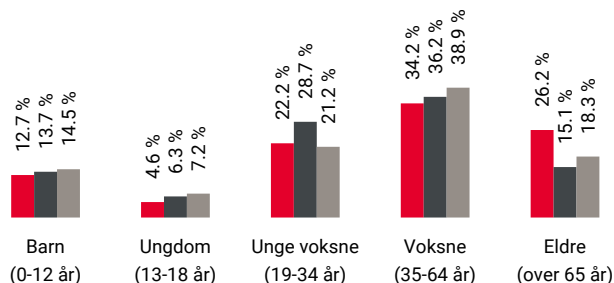
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lade	779	450
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	7 min	0.4 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	6 min	0.5 km
Østmarkneset barnehage (1-2 år) 27 barn	9 min	0.8 km




Dagligvare


Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Bunnpris Lade PostNord	8 min	0.6 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

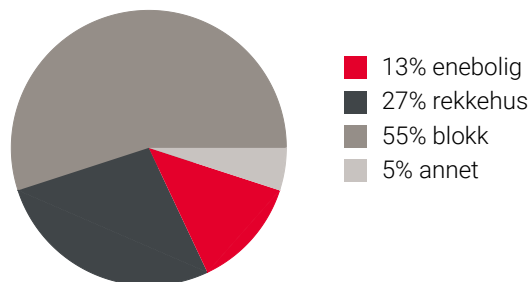
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

-  Lade idrettspark 5 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand... 0.4 km
-  Ringvebanen, ballbane 5 min 
Fotball 0.5 km
-  Impulse Treningssenter Lade 5 min 
-  3T-Lade 9 min 

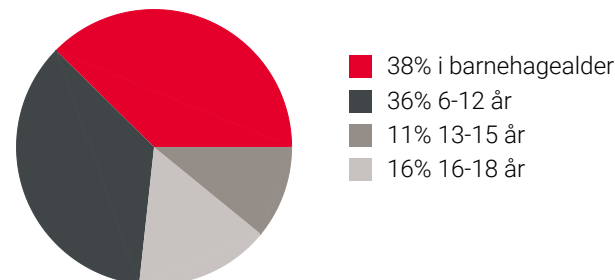
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  LadeTorget 2 min 
-  Boots apotek LadeTorget 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 55%

-  Lade
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Johanne Hovstein

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Østmarkveien 6J
7040 TRONDHEIM

5001-414/489/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke nøyaktig når servant på badet ble byttet ut, det var forrige eier som gjorde. Så før 2015 en gang. Vet ikke om det ble gjort av faglært eller ikke, så skriver derfor ufaglært.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært observert skjeggkre i fellesområder. Ble satt ut feller. Har selv ikke sett noen, og ikke sett noen i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Feller ble satt ut av styret i borettslaget. Usikker på årstall.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Ca en gang i året må filteret i blandebatteriet i dusjen vaskes/renses, da det påvirker trykket i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Filter i blandebatteri blir renses av meg ca en gang i året.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Avtrekksviften til kjøkken og bad er skiftet ut i 2025. Ble gjort med hjelp av vaktmester i borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Av vaktmester i borettslaget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Det gikk varmegang i sikringsskapet i leiligheten i 2020. Skadet komponent ble skiftet av faglærte fra Bravida.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Skadet komponent ble skiftet ut.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tilstandsrapport

🏠 Leilighetsbygg

📍 Østmarkveien 6J , 7040 TRONDHEIM

🏛️ TRONDHEIM kommune

gnr. 414, bnr. 489

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1107

Referansenummer: PC6463

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

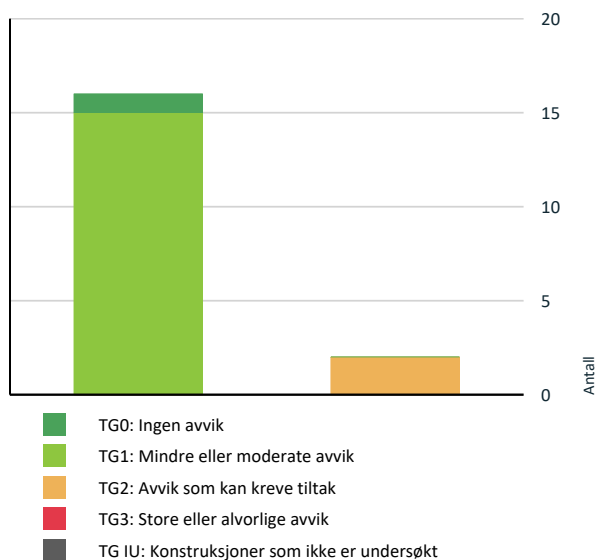
Leilighetsbygg

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighetsbygg

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

LEILIGHETSBYGG

Byggeår

2005

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Leilighetsbygg oppført i 2 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader består av trekledning og teglstein. Taktkonstruksjonen er tilnærmet flat, antatt teknet med papp. Vinduer med 2-lagsglass.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggeåret. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens overflater fremstår med normale slitasjer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2005. Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et soilsluk med klemring i plast og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder(over 15 år) på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med dusjnise, servantskap(2015), veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom(soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er fra byggeåret. Det anmerkes at dør til oppvaskmaskin trenger justeringer. Utover dette er det ingen symptom på skader med behov for tiltak som ble registrert.



Skapdør til oppvaskmaskin trenger justeringer

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksviften opplyses skiftet i 2025 som fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Åpen rørfordeling er plassert i himling på bad. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i himling og fungerte som tiltenkt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei **Det foreligger dokumentasjon på kontroll av anlegget datert 27.04.2020.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **El-kontroll anbefales med bakgrunn i manglende dokumentasjon fra byggeåret, samt at kontroll av skap/ div er utført i 2020 og er eldre en 5 år.**

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

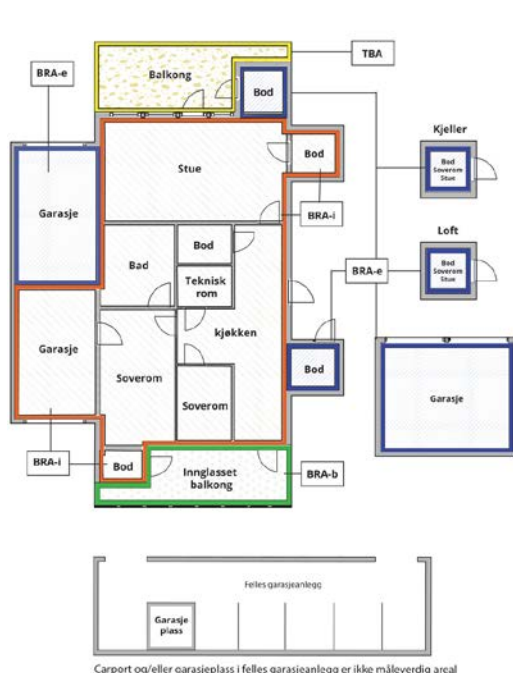
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighetsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	40			40	
Kjellerbod			5	5	
SUM	40		5		
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Rune Normannseth Johanne Eik Hovstein	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	414	489		0	10171 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østmarkveien 6J

Hjemmelshaver

Lade Entre Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988933759			Hovstein Johanne Eik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	14.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

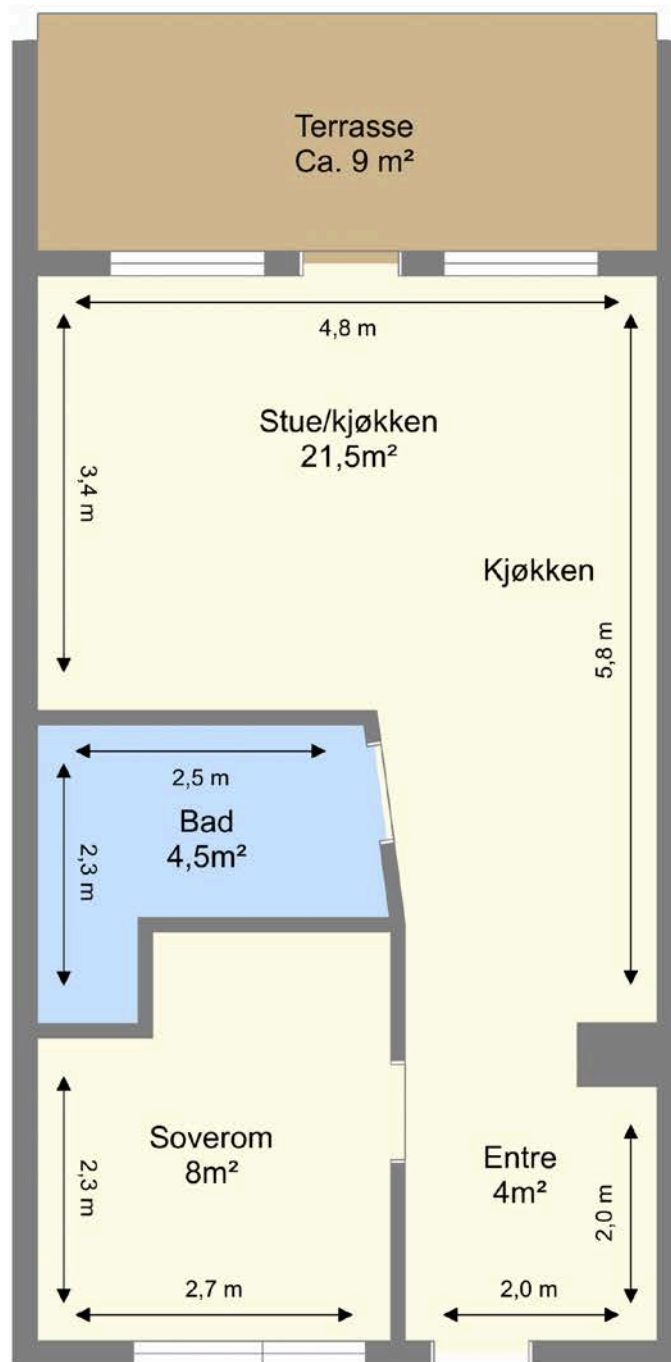
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

Østmarkveien 6 J, Anr 35

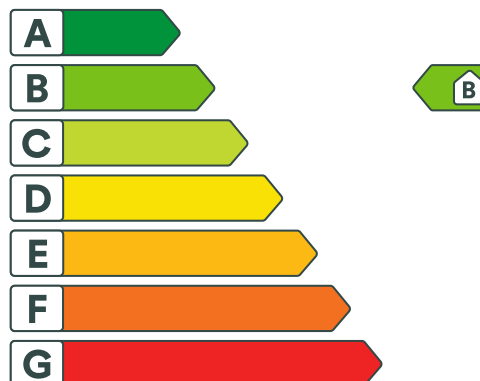
1. Etasje



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



Adresse Østmarkveien 6J, 7040 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284099
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21059307
Gårdsnummer 414	Bruksnummer 489
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



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 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 40,0 m²	Oppvarmet bruksareal 40,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
116,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 377 kWh

VEDTEKTER
for
LADE ENTRE BORETTSLAG

Org. Nr. 988 933 759
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.11.05
sist endret den 09.04.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lade Entre borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

(4) I tillegg har arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating - bolig

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

3-3 Bruksoverlating – garasje plass/bod

(1) Andelseier kan ikke selge garasje plass og/eller bod til andre enn andelseiere i laget. Salg skal godkjennes av styret.

(2) Andelseier kan ikke leie ut garasje plass og /eller bod til andre enn andelseiere/beboere (leietakere) i laget. Leie skal godkjennes av styret.

(3) Bytte av garasje plass/bod med andre andelseiere i laget skal godkjennes av styret.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående minst av tre til åtte medlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Kameraovervåkning

11-1 Overvåkningskamera

For å sikre borettslagets bygninger, tomteareal, øvrige eiendeler og eiendeler tilhørende andelseierne, kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige beøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styrt er ansvarlig for drift og vedlikehold.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET LADE ENTRE

INNHold:

1. Bruk av fellesareal og fellesanlegg	S.	2
2. Bruk av boenhetene	S.	3
3. Dyrehold	S.	3
4. Sjøppel og dugnad	S.	3
5. Parkering	S.	4
6. Ansvar	S.	4
7. Diverse	S.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver andelseier pikter å utvise tilbørlig hensyn til borettslaget som felleskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner, andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegget eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller lignende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i borettslaget.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakhaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje på forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.7 Tilgrising på borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten sal man ha vann/brannslukker for hånden. Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt.

2 BRUK AV BOENHETENE:

- 2.1 Enhver plikter å påse at boenheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn på ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet Kl. 23.00-06.00. i dette tidsrommet må det utvises særlig uaktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring bør unngås etter kl. 20.00
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, eventuelt snømåking og lignende.
- 2.5 Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3. DYREHOLD

- 3.1 Det er forbudt å holde katt i borettslaget. Ved søknad til styret kan det i spesielle tilfeller gjøres unntak, jamfør borettslagsloven §5-11 pkt 4. Utover dette er det ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes dersom styret etter samlet interesseavventing finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke blir fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

- 4.1 Sjøppe skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Sjøppelposer skal knyttes sammen. Annet og større

avfall som ikke betegnes som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

Søppel og brennbart materiale skal ikke hensettes i garasjekjeller.

- 4.2 Det kan avholdes inntil to dugnader i borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre til plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i borettslaget.

5 PARKERING

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

- 5.2 Fjerning av kjøretøy /gjenstander

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra borettslagets areal eller parkeringsplass som borettslaget disponerer, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfellet at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.
- 3: Ved ulovlig parkering på merket plass i bakgården (snuplass for renovasjonskjøretøy) eller i hinder for utrykningskjøretøy, vil borttauing skje umiddelbart og uten forhåndsvarsel for eiers regning og risiko.

- 5.3 Utleie eller bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret etter forutgående skriftlig søknad og kun til andelseiere. Utleie kan dog skje til leietakere med godkjent utleie.

- 5.4 El-bil

Søknad om montering av el-bil kontakt på garasje plass skal sendes skriftlig til styret. Styret innhenter pris og besørger montering så lenge det er kapasitet på det elektriske anlegget. Andelseier refunderer kostnaden og betaler en månedlig leie fastsatt av styret.

6 ANSVAR

- 6.1 Andelseieren er ansvarlig for husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.
- 6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 DIVERSE

- 7.1 Meddelelser fra styret eller borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler, inkl. borettslagets hjemmeside og facebook som eventuelt etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Lade Entre Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 349 704	3 110 580	3 350 000	4 650 135
Felleskostnader kapitaldel		5 849 652	5 269 368	5 849 500	5 538 211
Tillegg elektroniske fellesavtaler		681 912	759 024	681 900	771 200
Fjernvarme		1 510 500	1 510 500	1 510 775	1 600 000
Andre driftsinntekter	1	22 550	21 775	13 200	13 200
Sum driftsinntekter		11 414 318	10 671 247	11 405 375	12 572 746
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-317 655	-305 944	-278 312	-366 700
Styrehonorar		-154 500	-154 500	-154 500	-154 500
Forretningsførerhonorar		-208 189	-201 538	-208 200	-217 000
Honorar administrative tjenester		-51 402	-49 581	-50 220	-52 000
Eksterne honorar	3	-19 441	-19 313	-18 750	-19 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-39 375	-24 150	-70 165	-68 000
Vaktmestertjenester		-129 283	-96 881	-126 000	-110 000
Renholdstjenester		-73 326	-68 769	-69 500	-40 000
Løpende vedlikehold	5	-142 076	-150 551	-180 000	-170 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 181 781	-615 099	-400 000	-2 200 000
Elektroniske fellesavtaler		-696 671	-672 092	-681 900	-771 200
Forsikring		-320 439	-276 512	-309 000	-288 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-987 885	-956 917	-955 000	-997 150
Eiendomsavgifter		-497 201	-530 591	-557 000	-518 000
Energi, felles		-1 080 607	-1 169 367	-1 510 775	-1 510 775
Andre driftsutgifter	7	-54 526	-64 460	-46 616	-45 500
Sum driftskostnader		-5 954 358	-5 356 264	-5 615 938	-7 529 025
DRIFTSRESULTAT		5 459 960	5 314 983	5 789 437	5 043 721
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		118 914	131 596	60 000	60 000
Finanskostnader		-4 767 144	-4 088 028	-5 189 437	-4 730 279
Netto finansposter		-4 648 230	-3 956 432	-5 129 437	-4 670 279
Resultat før skattekostnad		811 729	1 358 551	660 000	373 442
Ordinært resultat etter skatt		811 729	1 358 551	660 000	373 442
ÅRSRESULTAT	8, 12	811 729	1 358 551	660 000	373 442
Disponering av totalresultat:		811 729	1 358 551	660 000	373 442
Overført til annen egenkapital		811 729	1 358 551	0	0

Lade Entre Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	201 072 610	201 072 610
Andre anleggsmidler	9	20 000	20 000
Sum anleggsmidler		201 092 610	201 092 610
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	23 652	0
Periodiserte kostnader		363 280	162 784
Mellomregning Klare Finans	10	216 381	145 701
Opptjente renter		118 868	131 596
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 879 340	2 909 602
Sum omløpsmidler		3 601 521	3 349 683
SUM EIENDELER		204 694 131	204 442 293

Lade Entre Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	630 000	630 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	10 964 314	10 152 585
Sum egenkapital		11 594 314	10 782 585
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	775 000	775 000
Sum avsetninger og forpliktelser		775 000	775 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	108 481 731	109 481 731
Borettsinnskudd	14, 16	82 890 000	82 890 000
Sum langsiktig gjeld		191 371 731	192 371 731
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 473	205 164
Skyldig off. myndigheter		15 666	15 389
Forskudd kunder		218 976	144 082
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		32 888	29 175
Påløpte renter		45 129	0
Påløpte kostnader		172 953	119 166
Sum kortsiktig gjeld		953 085	512 977
Sum gjeld		193 099 816	193 659 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 694 131	204 442 293
Pantstillelser	14	191 371 731	192 371 731

Sted: _____, dato: _____

Mona Andersen
Leder

Marius Korsnes
Styremedlem

Helen Nordaune
Styremedlem

Marit Johanne Myhr
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7040 Trondheim.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift eluttak	4 800	4 800
Inntekt parkering	5 400	5 400
Andre leieinntekter	3 000	3 000
Salg fra Vippsløsning	9 350	8 575
Sum andre inntekter	22 550	21 775

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	226 866	204 023
Arbeidsgiveravgift	58 347	54 666
Feriepenger	32 442	29 175
Andre lønnskostnader	0	18 080
Sum personalkostnader	317 655	305 944

Samlet antall årsverk: 0,42

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 441	19 313
Sum eksterne honorarer	19 441	19 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 636	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 687	14 090
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	9 053	10 060
Sum drifts- og serviceavtaler	39 375	24 150

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	69 783	61 907
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 776	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 776	31 027
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	11 031	12 755
Reparasjon og vedlikehold uteområde	14 419	38 096
Reparasjon og vedlikehold annet	13 291	6 767
Sum vedlikehold	142 076	150 551

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	0	615 099
Prosjektvedlikehold	1 181 781	0
Sum periodisk vedlikehold	1 181 781	615 099

Periodisk vedlikehold gjelder prosjekt malerarbeid.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	16 000	15 481
Kontorrekvisita, trykksaker	299	0
Drift maskiner	1 496	1 595
Gaver	440	0
Generalforsamling/årsmøte	6 742	7 971
Kurskostnader	995	0
Bankgebyrer	997	1 422
Andre gebyrer	8 090	19 160
Tilskudd bomiljø	327	593
Hjemmeside/internett/TV-abo	18 784	17 458
Dagligvarer	356	780
Sum andre driftsutgifter	54 526	64 460

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	2 836 706	2 479 080
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	811 729	1 358 551
Avdrag lån	-1 000 000	-1 000 925
Årets endring i disponible midler	-188 271	357 626
Disponible midler i periodens slutt	2 648 435	2 836 706
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-775 000	-775 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-775 000	-775 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 873 435	2 061 706

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Parkeringsplasser/v	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	171 072 610	20 000	30 000 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 072 610	20 000	30 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	171 072 610	20 000	30 000 000

Antatt levetid i år :

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger og tomt er anskaffet i 2005.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5 502	5 693
Bankinnskudd	2 873 838	2 903 909
Sum bankinnskudd	2 879 340	2 909 602

Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	10 782 585	9 424 034
Andelskapital 01.01	630 000	630 000
Andelskapital 31.12	630 000	630 000
Annen egenkapital 01.01	10 152 585	8 794 034
Årets resultat	811 729	1 358 551
Annen egenkapital 31.12	10 964 314	10 152 585
SUM EGENKAPITAL 31.12	11 594 314	10 782 585

Andelskapitalen er kr 630.000,- fordelt på 126 andeler à kr 5.000,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	775 000	775 000
Sum avsetninger	775 000	775 000

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	201 072 610
Restgjeld 31.12	191 371 731

Pålydende pantstillelser var 201.233.000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank
Lånenummer:	84261086947	84261086955
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006
Rentesats:	3.90 %	4.80 %
Betingelser:	Rentesikring til 26.12.28	Rentesikring 28.12.24-27.12.27
Beregnet innfridd:	26.12.2055	27.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	59 166 305	59 166 305
Lånesaldo 01.01:	59 166 500	50 315 231
Avdrag i perioden:	0	1 000 000
Lånesaldo 31.12:	59 166 500	49 315 231
Saldo 5 år frem i tid:	59 166 500	44 870 889

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261086947	2	799 547	1 599 094
	3	753 062	2 259 186
	3	729 819	2 189 457
	3	725 171	2 175 513
	11	701 928	7 721 208
	5	678 685	3 393 425
	3	618 254	1 854 762
	2	562 472	1 124 944
	2	557 824	1 115 648
	11	469 501	5 164 511
	11	427 665	4 704 315
	66	371 883	24 544 278
	4	330 045	1 320 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261086955	2	666 422	1 332 844
	3	627 676	1 883 028
	3	608 304	1 824 912
	3	604 429	1 813 287
	11	585 056	6 435 616
	5	565 684	2 828 420
	3	515 314	1 545 942
	2	468 820	937 640
	2	464 946	929 892
	11	391 329	4 304 619
	11	356 458	3 921 038
	66	309 964	20 457 624
	4	275 093	1 100 372
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 84261086947 har første avdrag 26.12.2035 med kr 730 451	2	799 547	3 290
	3	753 062	3 099
	3	729 819	3 003

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

3	725 171	2 984
11	701 928	2 889
5	678 685	2 793
3	618 254	2 544
2	562 472	2 315
2	557 824	2 296
11	469 501	1 932
11	427 665	1 760
66	371 883	1 530
4	330 045	1 358

Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	82 890 000	82 890 000
Sum innskudd	82 890 000	82 890 000



KOP

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 6100 Sluppen

FERDIGATTEST

N-7435 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Granbakken

Vår ref.
03/34077/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
12.06.2006

Østmarkveien 6A-K, ferdigattest for nye boliger

Byggested: **Østmarkveien 6A-K** Gnr.: 414 Bnr.: 489
Ansvarlig søker: **Veidekke Entreprenør AS**
Tiltakshaver: **Østmarkveien 6 AS**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.05.2006.

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

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i bygningsrådet/det faste utvalg for plansakers møte 15.06.2004 i sak nr. FBR 0146/04, og vedtak i delegasjonssak nr. FBR IP 1351/04, FBR IP 2087/04, FBR IR 2088/04, FBR IP 2710/04, FBR IR 2711/04, FBR IP 0592/05, FBR IP 1064/05, FBR IP 1522/05 og FBR DP 3164/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Frode Granbakken
Frode Granbakken
saksbehandler

Kopi: Østmarkveien 6 AS, c/o Veidekke ASA, Vegamot 8, 7435 Trondheim

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
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/



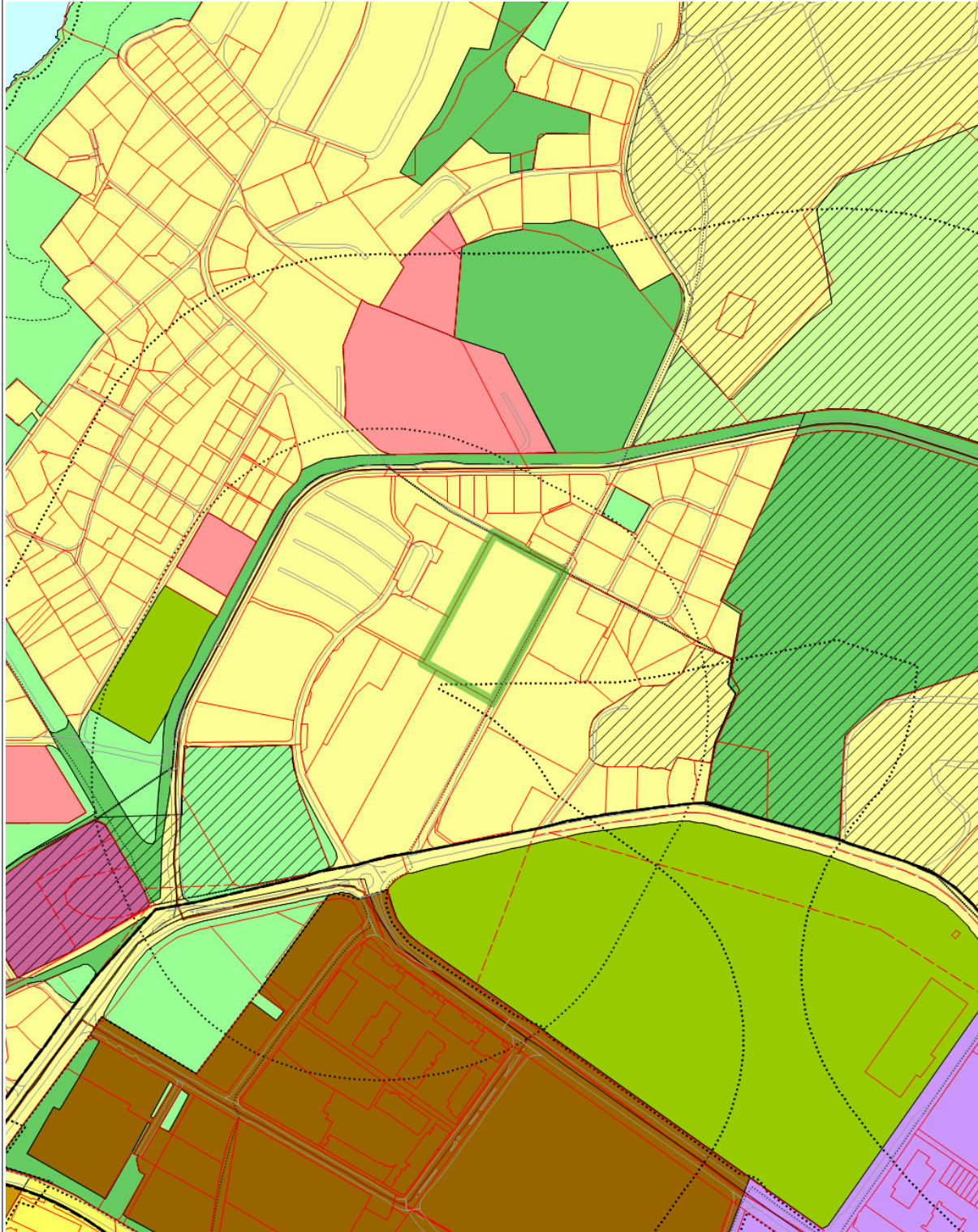
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østmarkveien 6A 7040 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000





Trondheim

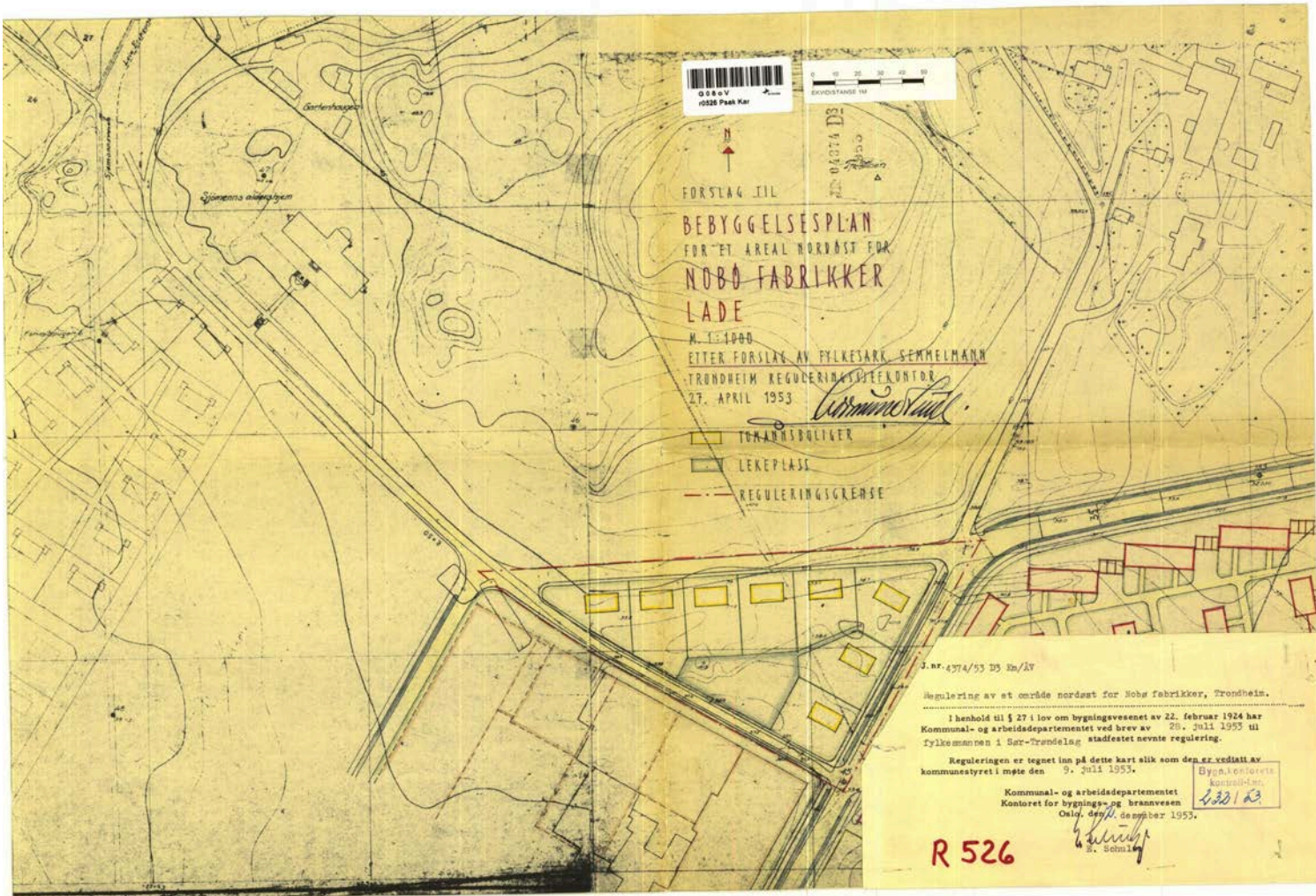
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 414	Bnr: 489	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østmarkveien 6A 7040 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





086 V
1026 Paak Kar

SKALSTANGS 1:100

FORSLAG TIL
BEBYGGELSESPÅN
FOR ET AREAL NORDØST FOR
NOBO FABRIKKER
LADE

M. T. 1000
ETTER FORSLAG AV FYLKESARK. SEMMELMANN
TRONDHEIM REGULERINGSBYGGEKONTOR
27. APRIL 1953

- TOMANNSBOLIGER
- LEKEPLASS
- REGULERINGSGRÆNSE

J. nr. 4574/53 DS 2a/IV

Regulering av et område nordøst for Nobo fabrikk, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 20. juli 1953 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 9. juli 1953.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 11. desember 1953.

Bygningskontorets
kontroll-stem.
633/53

S. Semmelmann
S. Semmelmann

R 526



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontor (130)
- Område for industri/lager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (150)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

- Kjøreveg (310)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Annen veggromm (319)
- Kollektivveg (340)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)

- Pbl. §25, 1.ledd nr.4
- Park/turveg (410)
- Anlegg for idrett og sport (440)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse oppheves
- Byggelinje

FAREOMRÅDER (500)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

- Fareområde
- Netstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Friluftsområde (på land)
- R-Beveringsområde

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel, parkert, gårdspl, garasjer
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal

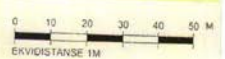
KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som angitt i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterline veg
- Anvisning av avkjørsel

TEILATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN



TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
ØSTMARKVN. 6c

r 1024g

MÅLESTOKK:

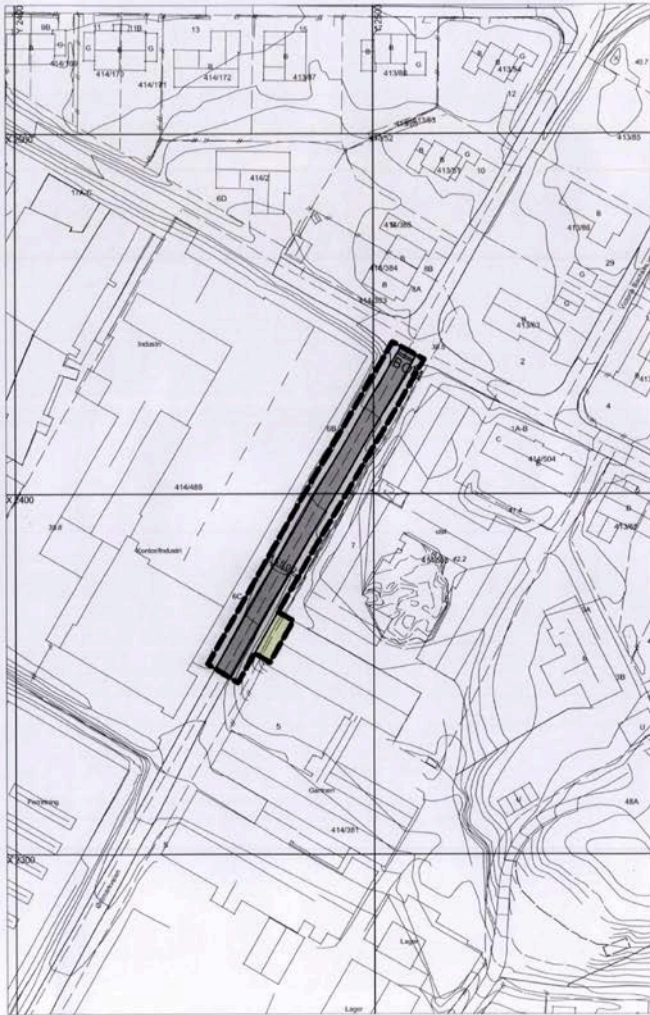
1:1000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Div. justeringer	10.01.03	JJ		
Revisjon ihht. bystyrets vedtak	24.04.2003	BM		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bygningsrådet/Planutvalget	16.10.02	
Offentlig ettersyn	29.10.02-01.12.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	04.02.03	
Miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.03	
Godkjent i Bystyret	24.04.03	

Planen er utarbeidet av:	SIV.ARK. ODD THOMMESEN	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er fremmet av:	ØSTMARKV. 6 AS	JJ	
DATE:	16.09.2002	SAKSBEH.	ARKIVNR.
	ARKIVNUMMER:	OTH	



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontor (130)
- Område for industri/lager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.2)

- Område for garden (230)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse oppheves
- Byggegrense
- BOM

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

- Høyspeningsanlegg (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Friidrettsområde (på land)
- Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

- Felles gangareal (720)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/Forretning (910)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Anvisning av avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN



TRONDHEIM KOMMUNE

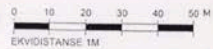
DEL AV ØSTMARKVEIEN, STENGING



MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.



Planen er utarbeidet av: Plan- og bygningsenheten, Byplanavdelingen

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	r0517r
SAKSBEH.	

DATO: 15. desember 2003 ARKIVSAK: 03/25654

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:20/134 r20190014
 Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.

Detailregulering med bestemmelser
 i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
 av 1.juli 2008, her Trondheim bystyre.

Notat 09.12.2017 og saknummer 1802/17 vedtatt i kommunestyret.

Målestokk er tatt ut på dette kartet i samsvar med
 godkjenning av reguleringsplan.

Rita Ottervik
 Utarbeidet



TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**
- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)**
- Boligbebyggelse (1110)
 - Sentrumsformål (1130)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
- Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Torg (2013)
 - Sykkelanlegg (2017)
 - Annen vegg grunn - grøntareal (2019)
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Piangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Friskilnasje
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for hensynsone
 - Grense for bestemmelseområde
 - Avkjørsel
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)**
- SIKRINGSONE**
- Friskidsone (140)
- FARESONE**
- Nettstasjon/trafo (370)
- SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN**
- Bevaring kulturmiljø (570)
- BESTEMMELSER (PBL § 12-7)**
- #1, #5, #6 - Høyde
 - #2 - Rotvønnlig bærelag
 - #3 - Bokvælltet
 - #4 - Treallé Rognli
 - #7 - #11 - Kulturminne i grunnen
 - #12 - Sikring av trevegetasjon

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: desember 2021
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detailregulering av
 Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.
 Regulering på grunnen – plankart 1 av 3

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato
Teknisk kontroll	13.11.2019		0_KV1, 0_KV4, friskilnasje, frisksone, byggehøyde	04.12.2020
#6, f_BRE, utvidelse o_GS, o_VG Østmarkveien	24.01.2020		f_KV, o_KV3, o_SF, o_SF1-2-3, o_SF4, o_SF5, o_SF6, o_SF7, o_SF8, o_SF9, o_SF10, o_SF11, o_SF12, o_SF13, o_SF14, o_SF15, o_SF16, o_SF17, o_SF18, o_SF19, o_SF20, o_SF21, o_SF22, o_SF23, o_SF24, o_SF25, o_SF26, o_SF27, o_SF28, o_SF29, o_SF30, o_SF31, o_SF32, o_SF33, o_SF34, o_SF35, o_SF36, o_SF37, o_SF38, o_SF39, o_SF40	18.01.2021
#4, sykkelanlegg, gangveg, målsetting	29.01.2020		Sikringgrense, friskilnasje, adkomstplan, o_VG, o_NA	20.01.2021
Utvidelse o_GS, o_SA, o_NA og o_VG, hensynsone	29.05.2020		o_SS2, o_SF2, o_KV3, målsetting	20.01.2021
Just formålsg, bygges, byggehøyder, o_GS1-2, o_SA1-2	26.06.2020		Endringer til 2.gangslo: #7, 12, H570, f_T2, f_BRE2	01.09.2021
#6, byggegrenser, byggehøyder	19.10.2020		Byggegrense	20.09.2021
Revidert byggehøyde ett punkt	22.10.2020		Til sluttbehandling	18.10.2021
			Til sluttbehandling: Endret #3	02.12.2021

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Kommunestyret vedrørende reguleringsarbeidet	10.04.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	25.02.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.02.2021	
Offentlig ettersyn	19.02. – 30.04.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.11.2021	
KASFK	24.11.2021	
Godkjent i bystyret	09.12.2021	
Kunngjøringdato	08.01.2022	

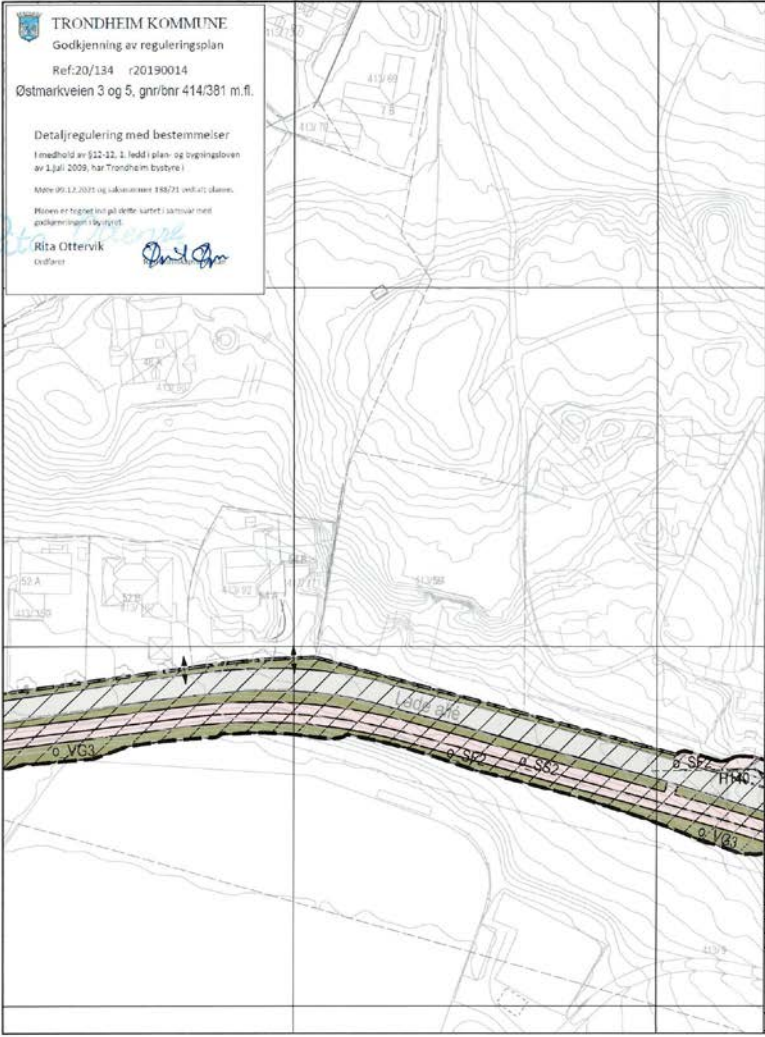
Forslagsstiller: TAG Arkitekter Trondheim, Kjøpmannsgata 14, 7013 Trondheim
 Tiltakshaver: Skanska Trondheim, Postboks 6033, Torgard 7434 Trondheim
 Dato: 08.11.2019

Reguleringsplan nr: r20190014
 Kommunens saksnr: 20/134

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:20/134 r20190014
 Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser
 i medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
 av 1.juli 2008, fra Trondheim bystyre.
 Måte 09.12.2021 og saknummer 188/21 vedtatt sakens.
 Husk at trykkt ut på dette kartet i samsvar med
 godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 Ordfører



TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**
- Beregnet boligbebyggelse (1110)
 - Sentrumsformål (1130)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
- Kjørveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Torg (2013)
 - Sykkelanlegg (2017)
 - Annens veggrunn - grøntareal (2019)
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plan grense
 - Grense for arealformål
 - Byggelinje
 - Regulert senterlinje
 - Friskiklinje
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for hensynsone
 - Grense for bestemmelsesområde
 - Avkjørsel
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)**
- SIKRINGSONE
 - Friskiktsone (140)
 - FARESONE
 - Nettstasjon/trafo (370)
 - SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
 - Bevaring kulturmiljø (570)
- BESTEMMELSER (PBL § 12-7)**
- #1, #5, #6 - Høyde
 - #2 - Rolvennlig bærelag
 - #3 - Bokvalitet
 - #4 - Treallé Rognli
 - #7 - #11 - Kulturminne i grunnen
 - #12 - Sikring av trevegetasjon

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: desember 2021
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.
 Regulering på grunnen – plankart 2 av 3

Målestokk 1:1000 (A3)

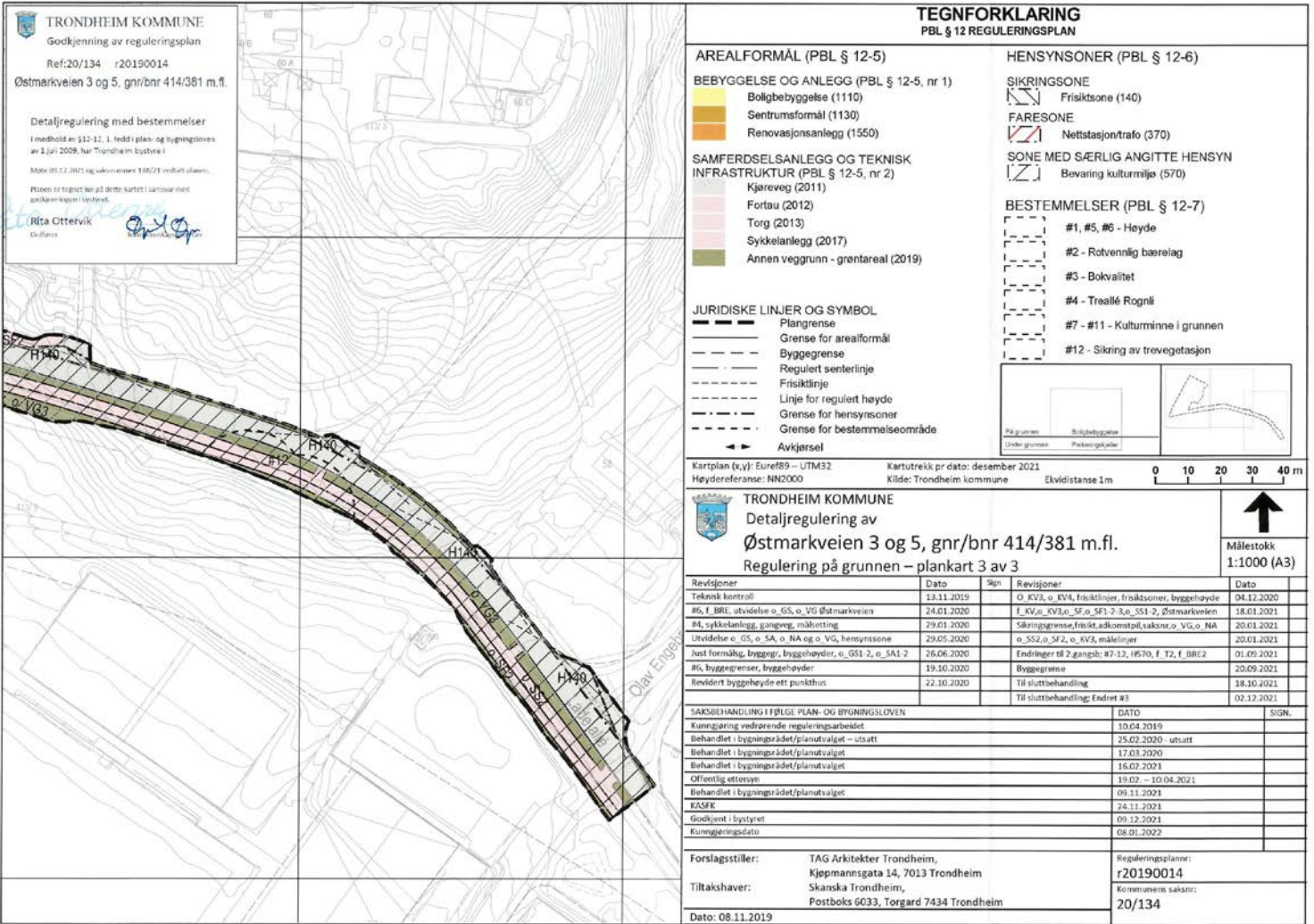
Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato
Teknisk kontroll	13.11.2019		D_KV3, o_KV4, friskiktsone, byggehøyde	04.12.2020
#6, f_BRE, utvidelse o_G5, o_VG Østmarkveien	24.01.2020		f_KV3, o_KV4, o_SF, o_SF1-2, o_SF3, o_SF4, o_SF5, o_SF6, o_SF7, o_SF8, o_SF9, o_SF10, o_SF11, o_SF12, o_SF13, o_SF14, o_SF15, o_SF16, o_SF17, o_SF18, o_SF19, o_SF20, o_SF21, o_SF22, o_SF23, o_SF24, o_SF25, o_SF26, o_SF27, o_SF28, o_SF29, o_SF30, o_SF31, o_SF32, o_SF33, o_SF34, o_SF35, o_SF36, o_SF37, o_SF38, o_SF39, o_SF40, o_SF41, o_SF42, o_SF43, o_SF44, o_SF45, o_SF46, o_SF47, o_SF48, o_SF49, o_SF50, o_SF51, o_SF52, o_SF53, o_SF54, o_SF55, o_SF56, o_SF57, o_SF58, o_SF59, o_SF60, o_SF61, o_SF62, o_SF63, o_SF64, o_SF65, o_SF66, o_SF67, o_SF68, o_SF69, o_SF70, o_SF71, o_SF72, o_SF73, o_SF74, o_SF75, o_SF76, o_SF77, o_SF78, o_SF79, o_SF80, o_SF81, o_SF82, o_SF83, o_SF84, o_SF85, o_SF86, o_SF87, o_SF88, o_SF89, o_SF90, o_SF91, o_SF92, o_SF93, o_SF94, o_SF95, o_SF96, o_SF97, o_SF98, o_SF99, o_SF100	18.01.2021
#4, sykkelanlegg, gangveg, målsetting	29.01.2020		Sikring grense/friskiktsone/avkjørsel/saksnr, o_VG, o_NA	20.01.2021
Utvidelse o_G5, o_SA, o_NA og o_VG, beringsone	29.05.2020		o_SF2, o_SF3, målsetting	20.01.2021
Just formålsg, bygges, byggehøyder, o_G51-2, o_SA1-2	26.06.2020		Endringer til 2.gangvis #7, 12, H570, f_T2, f_BRE2	01.09.2021
#6, bygges, byggesyder	19.10.2020		Byggelinje	20.09.2021
Revidert byggehøyde ett punktus	22.10.2020		T8 sluttbehandling	18.10.2021
			T8 sluttbehandling; Endret #3	02.12.2021

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	10.04.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	25.02.2020 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.02.2021	
Offentlig ettersyn	19.02. – 10.04.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.11.2021	
KASFK	24.11.2021	
Godkjent i bystyret	09.12.2021	
Kunngjøringdato	08.01.2022	

Forslagsstiller: TAG Arkitekter Trondheim, Kjøpmannsgata 14, 7013 Trondheim
 Tiltakshaver: Skanska Trondheim, Postboks 6033, Torgard 7434 Trondheim

Dato: 08.11.2019

Reguleringsplaner: r20190014
 Kommunens saksnr: 20/134



TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:20/134 r20190014
 Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser
 i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven
 av 4.juni 2008, her Trondheim bystyre
 Måte: 05.12.2017 og saknummer: 180/21 vedtatt utløst.

Platen er tegnet av på dette kartet i samarbeid med
 godkjenningen i bystyret.

Rita Ottrevik
 Skisse



TEGNFORKLARING
 PBL § 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK
 INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

■ Parkeringskjeller/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

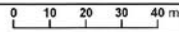
- Piangrense
- - - Grense for arealformål
- ↔ Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJE

- - - Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Karttrekk pr dato: desember 2021
 Høyderiferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvilidistance 1m



TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl.
 Regulering under grunnen

↑
 Målestokk
 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	99n	Revisjoner	Dato
Teknisk kontroll	13.11.2019		O, KV3, o KV4, frisktlinjer, frisksoner, byggehøyde	04.12.2020
#6, f BRE, utvidelse o. GS, o VG Østmarkveien	24.01.2020		f, KV, o KV3, o SF, o SF1-2-3-0, SS1-2, Østmarkveien	18.01.2021
#4, sykkelanlegg, gangveier, måling	29.01.2020		Sikingsgrense, friskt adkomstplaksaksnr, o, VG, o, NA	20.01.2021
Utvidelse o. GS, o SA, o NA og o. VG, lemsynszone	26.05.2020		o SS2, o SF2, o KV3, måling	20.01.2021
Just formål, byggeser, byggehøyder, o GS1-2, o SA1-2	26.06.2020		Endringer til 2.gangsb; #7-12, H570, f, T2, f BRE2	01.09.2021
#6, byggeser, byggehøyder	19.10.2020		Byggeser	20.09.2021
Revidert byggehøyde ett punkt	22.10.2020		Til sluttbehandling	18.10.2021
			Til sluttbehandling: Endret 83	02.12.2021

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	10.04.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	25.02.2020 – utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	16.02.2021	
Offentlig ettersyn	19.02. – 10.04.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.11.2021	
KASK	24.11.2021	
Godkjent i bystyret	09.12.2021	
Kunngjøring dato	08.01.2022	

Forslagsstiller: TAG Arkitekter Trondheim,
 Kjøpmannsgata 14, 7013 Trondheim

Tiltakshaver: Skanska Trondheim,
 Postboks 6033, Torgard 7434 Trondheim

Dato: 08.11.2019

Reguleringsplannr:
r20190014
 Kommunens saknr:
 20/134

R 1024 b

R 1024 b, b.v. 14.04.94.

BU 71034/94

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
ØSTMARKVEGEN 6, (NOBØ FABRIKKER) GNR. 414 BNR. 382**

Dato for siste revisjon av planen: 14.12.93.
Dato for ~~Bystyrets~~ vedtak: 14.04.94
byggesråd

1. FELLESBESTEMMELSER
 - 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
 - 1.2 Området reguleres til følgende formål
 - 1.2.1 BYGGEOMRÅDE
- Næringsformål
 - 1.2.2 FELLESONMRÅDER
- Adkomst/Parkering
- Park/Gangveg
 - 1.3 I planområdet skal det legges vekt på å utforme bebyggelsen og utenomhusanlegg på en slik måte at områdets særpreg og helhetsmiljø i størst utstrekning bevares.
 - 1.4 Frisiktsoner
Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum. Frisiktsområdene må gis en slik bruk at fri sikt ikke på noe tidspunkt blir hindret.
- 2.0 BYGGEOMRÅDE - NÆRINGSFORMÅL
 - 2.1 I området skal eksisterende og ny bebyggelse benyttes til næringsformål. Den delen av bygningsmassen vest for akse L som indikert i prosjektmaterialet for Høgskolen i Sør-Trøndelag kan disponeres til skole-formål i 15 år etter endelig godkjenning av reguleringsplanen.
 - 2.2 Bygningene kan ha inntil 4 etasjer.
Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overskride TU = 195%.
 - 2.3 Eksisterende bygg kan ved brann eller annen ødeleggelse tillates gjenoppført dersom utnyttingen ikke er i strid med planen.

- 2.4 Bygningene skal planlegges og utformes i arkitektoniske sammenheng med øvrig bebyggelse i området.
Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker skal godkjenne takvinkler, møneretninger samt utvendige farger og materialbruk.
- 2.5 Parkeringsplasser skal opparbeides etter gjeldende parkeringsnorm for Trondheim kommune.
- 3.0 FELLESOMRÅDER
- 3.1 Veger og avkjørslar som vist i planen forutsettes opprettholdt med de krav som stilles til disse i bestemmelser og overordnet lovverk.
- 3.2 I området skal det anlegges gang- og sykkelveg, fortau og parkeringsplasser. Adkomst til hovedinngang forutsettes opparbeidet med gatebelegning og beplantning som indikert i prosjektmaterialet.
- 3.3 Parkeringsplassene regnes med i parkeringsdekningen for byggeområdet.
- 3.4 Det skal anlegges en hovedavkjørsel fra Olav Engelbrektssons allé som vist på plankartet. I tillegg legges det inn to adkomster fra Østmarkveien. Det skal opparbeides et friområde mot nord som rekreasjonsområde for eiendommens brukere.
- 3.5 Eksisterende tjern mot nord forutsettes opprensket og sikret på tilstrekkelig vis.
- 4.0 ANDRE BESTEMMELSER
- 4.1 Ubebygde arealer må gis en tiltalende form og behandling. Med byggemelding skal det følge kart som viser terrengbehandling.
- 4.2 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker.
- 4.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsvedtektene.
- 4.4 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dennes bestemmelser.

R 1024G

Arkivsak:02/16555

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTMARKVEIEN 6C

Planen er datert	:16.09.2002
Dato for siste revisjon av plankartet	:10.01.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:06.01.2003
Dato for Bystyrets vedtak	:24.04.2003
Dato for revidert plankart og bestemmelser	
Ihht bystyrets vedtak	:24.04.2003

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket siv. ark. Odd Thommessen.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde, boliger
- Fareområde, nettstasjon

§ 3 BOLIGFORMÅL

3.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2 Bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Høyde på eksisterende bebyggelse som inngår i planen skal ikke overskrides.

Etasjehøyden på de tre boligblokkene som er vist som planlagt bebyggelse på plankartet, skal være 3 etasjer for den nordligste, 4 etasjer for den midterste og 4 etasjer for den sydligste.

Dette bringer den nye bebyggelsen mer i takt med eksisterende bebyggelse, og vil også medføre bedre lys og solforhold for bebyggelsen rundt.

Inngangsgallerier skal plasseres innenfor omriss av bebyggelsen slik det er vist på plankartet.

Balkonger kan krage maks 2,0 meter ut over bebyggelsens avgrensning på plankartet.

Balkonger i 1. etasjer tillates ikke. Det tillates takoppbygg for heishus i maks 1,7 m høyde.

3.3 Boliger

Det tillates ikke etablert boliger orientert ensidig mot nord eller øst. Boliger skal ha privat uteoppholdsplass i form av balkong eller del i taktterasse.

3.4 *Utforming*

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i form og uttrykk. Materialbruk og fasadeuttrykk i eksisterende bebyggelse skal beholdes og skal beholdes dersom bygningen erstattes av nybygg

3.5 *Parkering*

Parkering skal plasseres i underjordisk anlegg eller innenfor det angitte bygningsvolumet. Gjesteparkeringsplasser kan plasseres utomhus som vist på plankartet.

3.6 *Utomhusområder*

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt plan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet i målestokk 1:200. I planen skal det avsettes de leke- og uteoppholdsarealene som er vist på illustrasjonsplanen. Utomhusplanen skal også vise nåværende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for biler og sykler, samt annet oppholdsareal og plassering av avfallsbeholdere, vegetasjon og annen beplantning. Eksisterende trær skal bevares som vist på illustrasjonsplanen.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 4 **FAREOMRÅDER - NETTSTASJON**

Nettstasjon skal plasseres som vist på plankartet.

§ 5 **ANDRE BESTEMMELSER**

5.1 *Forurensing i grunnen*

Før igangsettingstillatelse for tiltak gis må det være utført miljøtekniske grunnundersøkelser og risikoanalyse i tråd med SFT-veileder 91.01 og 99.01. Risikoanalysen må ta hensyn til bruk av området til bolig. Før igangsettingstillatelse kan gis skal eventuell forurensing i grunnen være behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding ha funnet sted.

5.2 *Vilkår om opparbeidelse av fortau*

Fortau langs Østmarkveien skal være opparbeidet i samsvar med godkjent reguleringsplan før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

5.3 *Vilkår om trafikkregulering*

Østmarkveien skal være stengt for gjennomkjøring nord for hovedkjøreatomst til planlagt bebyggelse før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.

5.4 *Vilkår om fotodokumentasjon*

Med søknad om riving/fasadeendring av den eldre industribbyggelsen, skal det vedlegges eksteriørfoto godkjent av kommunen.

5.5 *Fjernvarme*

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Bygningens varmesystemer skal derfor utformes for slik tilknytning. Eventuell søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikt skal behandles av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.

Følgende flertallsmerknad fra Bygningsrådet fikk tilslutning fra GRØ, By, Sp, RV, PP i bystyret og følger saken som FLERTALLSMERKNAD:

I Ladeområdet kan det ikke vedtas ytterligere reguleringsplaner med mer enn 5 leiligheter før det foreligger en egnet og byggeklar barnehagetomt.



Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 02.12.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 09.12.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over og under grunnen, merket TAG arkitekter AS, datert 08.11.2019. Plankart under grunnen er senest endret 02.12.2021. Plankart over grunnen er senest endret 02.12.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Torg

Sykkelanlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkering

Hensynssoner

Nettstasjon/trafo

Sikringssone – frisikt

Bevaring kulturmiljø

Bestemmelsesområder

1 Høyde

2 Rotvennlig bærelag

3 Bokvalitet

4 Treallé Rognli

5 Høyde

6 Høyde

7 Kulturminne i grunnen

8 Kulturminne i grunnen

- # 9 Kulturminne i grunnen
- # 10 Kulturminne i grunnen
- # 11 Kulturminne i grunnen
- # 12 Sikring av trevegetasjon

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Detaljert plan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivare tatt.

§ 3.2 Renovasjon

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug.

Innenfor felt f_BRE1 og f_BRE2 skal det etableres nedgravde containere for papp og papir. Det skal etableres dokkingpunkt for mobilt avfallssug innenfor felt f_BRE2

Innkast til mobilt avfallssug skal plasseres maks 50 meter fra alle boliger. Det skal etableres rom for farlig avfall i bebyggelsen. Næringsavfall skal håndteres innomhus.

§3.3 Bebyggelsen

Innenfor felt B skal det etableres boligbebyggelse.
 Innenfor felt BS skal det etableres bolig- og næringsbebyggelse.
 Innenfor felt B skal det etableres gangveger som er kjørbare for utrykningskjøretøy og varelevering.
 Det tillates ikke svalganger ut mot torg eller veg.

§3.4 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 15 500 m² BRA. Areal under bakken skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum ti boenheter per dekar innenfor planområdet.

§3.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Innenfor felt B tillates det at balkonger, med tilhørende konstruksjon, og overbygde inngangspartier til boligene etableres ut over byggegrensene, med inntil 2,5 meter. Innenfor felt B tillates det at drivhus, sykkelboder og trappehus for adkomst til parkeringskjeller plasseres utenfor viste byggegrenser.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor formålsgrense vist på plankart for regulering under grunnen.

§3.6 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyder er angitt på plankartet.

Frittliggende boligbebyggelse mot øst skal ha formet tak. Maks mønehøyde er angitt på plankart. Takvinkel skal være minimum 10 grader.

Det tillates ikke påbygg, herunder tekniske installasjoner, på tak.

§3.7 Utforming, material- og fargebruk

Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tillatelse for byggetiltak.

All bebyggelse skal ha formet tak. Bebyggelsen skal underdeles i mindre enheter ved skifte i farge, struktur og material i fasadene.

Bebyggelsen mot Lade allé skal ha fasader i tegl. Mot Østmarkveien skal bebyggelse som ligger vis a vis Ladetorget ha tegl. Øvrig bebyggelse skal ha fasader i tegl og tre.

Fargepaletten skal være varm og dempet.

Det tillates ikke glassrekkverk på utenpåliggende balkonger.

Innenfor felt BS tillates svalgang mot gårdsrom. Det skal være maks seks innganger fra svalgangen per etasje. Det tillates passering av inntil tre leiligheter fra hovedatkomst til egen bolig i samme etasje.

Innenfor felt B tillates ikke svalgang.

I felt B mot o_SF3, langs Østmarkveien, skal det etableres en buffersone mellom uteoppholdsareal og fortausareal på minimum en meters bredde. Arealet skal trappes ned og beplantes.

I overgangen mellom felt B og felt BS, mot Østmarkveien, skal det etableres en åpning i en etasje med minimum bredde på 5 meter.

§3.8 Leilighetsfordeling

Minimum 50% av leilighetene skal ha tre eller flere oppholdsrom. Disse leilighetene skal være større enn 51m². Maksimum 2% av leilighetene skal være ett-roms.

§3.9 Uteoppholdsareal

Det skal tilrettelegges for leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Minimum 25 % av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

Det skal etableres minimum ett felles drivhus.

§3.10 Sentrumsformål

Det skal etableres en åpning i to etasjer i bebyggelse mot felt f_T2.

Åpningen skal ha minimum bredde på 5 meter, og minimum høyde på 5 meter.

I første etasje, mot felt f_T1, øst for åpning i bebyggelsen, tillates det etablert fellesareal for boligene.

I deler av første etasje mot felt f_T2, tillates det etablert fellesareal for boligene.

Bebyggelsens første etasje, mot felt f_T2, skal ha minimum 50 % vindusareal og minimum to innganger.

§3.11 Riving av eksisterende bygg

Alle bygninger innenfor planområdet forutsettes revet.

§3.12 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

Boenheter i gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Innenfor felt B skal uteoppholdsareal som skal medregnes i uteromsregnskapet ha Lden under 55dB.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Adkomst

Planområdet skal ha kjøreadkomst som vist med avkjørselspiler på plankart.

Adkomst til p-kjeller skal skje via f_KV. Avkjøringer fra o_KV2 skal kun være for utrykningskjøretøy og servicetransport.

§4.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_KV 1, o_KV2, o_KV3 og f_KV skal utformes som vist på plankartet.

Kjøreveg o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune.

§4.3 Sykkelveg

Sykkelveg o_SS1 og o_SS2 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.4 Fortau

Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3 skal utformes som vist på plankart.

Fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3 skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.5 Torg

Torg f_T2 skal utformes som en plass for rekreasjon med tilbud for alle aldersgrupper.

Innenfor felt f_T2 skal det etableres trær og rotvennlig bærelag for disse.

Torg f_T1 og f_T2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

Innenfor felt f_T1 skal det etableres en trerekke. Denne skal ha rotvennlig bærelag.

§4.6 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn grøntareal o_VG1 skal opparbeides med trerekke.

Annen veggrunn grøntareal o_VG1, o_VG2 og o_VG3 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§4.7 Parkering

Parkering for bil skal etableres i kjeller innenfor felt f_PH på plankart under bakken. Denne skal være felles for hele planområdet.

Det skal avsettes minimum 0,3 og maksimum 0,5 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Det skal etableres ladepunkter for el-bil på alle parkeringsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering.

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA bolig.

Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak.

Minimum 10 % av plassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler, i parkeringskjeller.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 Nettstasjon

Nettstasjon for forsyning av strøm til området skal etableres innenfor hensynssone nettstasjon - trafo.

Plasseringen skal godkjennes av netteier.

§5.2 Sikringssoner frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§5.3 BEVARING KULTURMILJØ

Alle tiltak som berører trær, uteområder og bygningenes eksteriør skal utføres i samråd med byantikvaren.

§6 BESTEMMELSESONRÅDER

§6.1 Bestemmelsesområde #1

Bebyggelsen innenfor #1 skal ha formet tak med minimum tre møner.

§6.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres rotvennlig bærelag for trerekke i Østmarkveien.

Det må sikres at VA-ledninger i Østmarkveien ikke kommer i konflikt med rotsone for trerekke.

§6.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal alle leiligheter i første etasje være gjennomgående. Den sørligste leiligheten skal være gjennomgående i alle etasjer.

§6.4 Bestemmelsesområde #4

Det tillates ikke graving i grunnen som kan skade røtter til trær i allé innenfor bestemmelsesområde #4.

For å beskytte alleen i bestemmelsesområde #4 må det settes opp gjerde mot byggeområdet i anleggsfasen eller ved annet arbeid som kan bidra til å skade allétrærnes rotsystem.

§6.5 Bestemmelsesområde #5

Bygget innenfor #5 skal ha formet tak med minst to møner.

§6.6 Bestemmelsesområde #6

Bygget innenfor #6 skal ha formet tak med minst to møner.

§6.7 Bestemmelsesområder #7- #11

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner id 277748, 277750, 277753, 277762 og 277763 som er markert som bestemmelsesområde nr. #7, #8, #9, #10 og #11 i plankartet. Det skal tas kontakt med Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§6.8 Bestemmelsesområde #12

Ved opparbeidelse av felt o_KV3, o_VG3, o_SS2 og o_SF2 skal det utarbeides en plan for sikring av trevegetasjon i anleggsperioden. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse gis. Trerøtter og krone skal ivaretas i anleggsfasen, i tråd med Trondheim kommunes gjeldende veileder for arbeid nær trær. Nødvendig beskyttelsesarbeid skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Landskapsplan skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

Edelløvtrær som fjernes skal erstattes på egnet sted innfor planområdet. Art og plassering skal bestemmes av grøntforvalter i Trondheim kommune i samråd med NTNU Vitenskapsmuseet, Ringve botaniske hage.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling,

massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tabell 4, tilfredsstilles.

§7.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§7.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger.

§7.4 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§7.5 Vann og avløp

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge forprosjekt for vann og avløp for hele planområdet, godkjent av kommunen.

§7.6 Renovasjon

Før tillatelse til tiltak kan gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

§7.7 Material- og fargebruk

Plan for fasadematerialer og fargebruk skal oversendes byantikvaren for uttalelse.

§8 REKKEFØLGKRAV

§8.1 Ferdigstilling av uteareal

Uteareal knyttet til de enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§8.2 Opparbeidelse av veg, fortau og torg

Før boliger mot o_SF3 langs Østmarkveien tas i bruk, skal tilhørende andel av fortau o_SF3 være ferdigstilt.

Før boliger mot o_VG1 og f_T1 tas i bruk, skal tilhørende andel av trekke være etablert. Planting kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

Felt f_T2 og f_T1 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor felt BS kan tas i bruk.

Felt o_KV1 og o_KV2 skal være opparbeidet før boliger tas i bruk.

Felt o_VG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

Fortau o_SF1 og sykkelveg o_SS1 skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom boligene tas i bruk i vinterhalvåret.

§ 8.3 Avfallsløsning

Avfallsløsning skal godkjennes av kommunen og være klar før boliger tas i bruk.

Det skal etableres automatisk pullert/veibom ved krysset Østmarkveien - Victoria Bachkes vei. Løsningen skal være klar før boliger tas i bruk.

Det tillates etablering av midlertidige avfallsløsninger ved trinnvis utbygging av området.

§ 8.4 Skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak for boligbygging før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§8.5 Planting av trær og etablering av sittebenk

Planting av edelløvtrær og opparbeidelse av sideterreng skal ferdigstilles så fort årstiden tillater det etter at samferdselsanlegg, felt o_KV3, o_VG3, o_SS2 og o_SF2, er ferdigstilt. Sittebenk ved mur mot idrettsanlegget skal ferdigstilles samtidig med samferdselsanlegget.

Pita Ottervik
Anneli Ør

DEL AV ØSTMARKVEIEN, STENGING
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert : 15.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet : 15.12.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.12.2003
Dato for Bystyrets/Bygningsrådets vedtak : 28.01.2004

§ 1. **AVGRENSING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten, og datert 15.12.2003.

§ 2. **FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

1. Offentlig trafikkområde
2. Landbruksområde, gartneri.

§ 3. **OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

Gata skal opparbeides med den inndeling som vist på plankartet. Gata skal stenges med bom for gjennomgående kjøretrafikk som vist på plankartet. Stengingen skal utføres slik at den ikke hindrer gang- og sykkeltrafikken. Arealet der allétrærne står skal opparbeides parkmessig.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Østmarkveien 6J
7040 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre