

Velkommen til

Okstadplassen 38F, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Okstadplassen 38F
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-	**BRA/BRA-i**	88 / 83 m²
Omkostninger	kr	81 640,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 071 640,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	198 039,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 269 679,-	**Byggeår**	1997
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 343,-	**Etasje**	2 av 4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Okstadplassen 38F, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 320, Bnr. 127, Snr. 19, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 188 039.19,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	198 039,-
Omkostninger	kr	81 640,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 071 640,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 269 679,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 285 179,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr OBOS kr 850,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 79 700,-
inkl. fellesgjeld

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 81 640,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for september var på kr. 1737,- Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Velforeningskontigent: kr 3 745,- pr. kvartal.

Kontingent velforening 1 885
Lån fellesareal 389
Garasje 1 471

Det er pliktig medlemskap i Solbakken velforening.
Velforeningskontigentet dekker brøyting/strøing og vedlikehold av veien samt garasje og lån.

Velforeningens fellesgjeld med vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207858080
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo 1 405 453
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Denne andelens fellesgjeld av velforeningens gjeld er kr 13 197,-

Velforeningen er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer: SP5684803. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 343,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Finanskostnader brøk 233
Kabel-TV 569
Finanskostnader lik 1 363
Eiendomsskatt garasjer 442
Felleskostnader lik 1 433
Felleskostnader brøk 1 303

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 6 122 129,- pr 13-10-2025

Renter og avdrag
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207361461
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 3 548 807,00
Innfrielsesdato: 30.07.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208148834
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 174 870,00
Innfrielsesdato: 30.08.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Selskapets totale lån og vilkår velforening:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207858080
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo 1 398 452,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Forretningsfører
OBOS*

Areal
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 88 m²
TBA: 16 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 4

Parkering
Det medfølger bruksrett til egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Klargjort for el-billader, selve laderen må bekostes av seksjonseier.

Gjesteparkering både på oversiden og nedenfor leilighetsblokka.

Sameiets eiendom
Gnr. 320, Bnr. 127, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 098 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
1997 ifølge takstmann.

Innhold
Etasje 2: Entre/gang, bad/vaskerom, toalettrom stue, kjøkken og soverom.

Standard
2. Etasje
Entré:
Laminatgulv gulv, malte slette vegger og malt himling.

Garderoberom/ bod:
Belegg og teppe på gulv, malte slette vegger og malt himling. Varmtvannstank på 200 liter.

Bad:
Flis med varme i gulv, flis på vegger og malte plater i himling. Av utstyr er det dusj i dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, servant i skap og mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Flis på gulv, malte plater på vegger og malt himling. Klosett, servant og mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Laminatgulv, malte slette vegger og malt himling. Innredning med over- og underskap, hvite slette fronter. Integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Stue/spisestue:
Laminatgulv, malte slette vegger og malt himling. Utgang til terrasse.

Soverom:
Laminat gulv, malte slette vegger og malt himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i Kroppanmarka / på Okstad. Leiligheten ligger fint til i leilighetskomplekset med nydelig utsikt og gode solforhold. Området er pent opparbeidet med blant annet grøntareal, lekeplasser og internveier. Det er også svært lite trafikk inne på selve området.

Fra boligen har man alle servicefunksjonene lett tilgjengelig med blant annet gangavstand til Rema 1000 som nærmeste dagligvarebutikk.

Det er kort vei til fotballbane/skøytebane, samt fine turområder mot Nidelven og Øvre/Nedre Leirfoss. Buss nummer 18 og 10 med avganger til sentrum hvert 15. min i rushtid med holdeplass i umiddelbar nærhet. Kort avstand til Tiller og City Syd med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen er det gangavstand til flotte turområde, der i blant langs Nidelva.

Skolekrets:
Okstad barneskole.
Sjetne ungdomsskole.
Nidaros idrettsungdomsskole.

Se vedlagte nabolagsprofil for videre omtale av nærområdet.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Leiligheten ligger i 2. etasje i et terrassebygg oppført i en kombinasjon av støpt betong og tre. Utvendige fasader har trepanel og taket har saltaks form tekket med takstein. Boligens vinduer har 2- lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjenning av tiltak om fasadeendring datert 09.11.2006.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 05.11.1997.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk.

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

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Gjeldende reguleringsplan er 5001 r0141w Okstad Syd - Trondheim, felt J Solbakken. Endringer. (19.1.1996).

Kopi av reguleringskart m/ bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 737 165,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 948 659,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jonas Okstad

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2989
Dato: 20.02.1995
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om adkomstrett og parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Restarealet av denne eiendom skal etter at 35 parseller er
fradelt være fellesareal
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1762
Dato: 30.01.1996
Bestemmelse om adkomstrett fram til parkeringsplasser
Rettighetshaver: Gnr. 320 bnr. 139 snr.1 - 5
gnr. 320 bnr. 140 snr.1 - 5
gnr. 320 bnr. 141 snr.1 - 5
gnr. 320 bnr. 142 snr.1 - 5
Gjelder også bnr. 145 og 146 og senere utskilte parseller
fra bnr. 126.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 18413
Dato: 02.10.1997
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 18413
Dato: 02.10.1997
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82 / 4298

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiets økonomi for 2024:
Driftsinntekter kr. 1.786.013,-
Driftskostnader kr. 1.345.645,-
Driftsresultat kr. 440.368
Årsresultat kr. 123.517,-
Beløpet er overført til udekket tap.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 4.305,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst-Midt NorgeTakst Midt-Norge14-10-2025
Taktsmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik
ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Sprekk i en flis i dusjsone. Skaden har ikke oppstått under dagens eier.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Mindre vannlekkasje under kraftig regnvær i 2023 på grunn av underdimensjonert avløp utvendig. Dette ble forbedret i etterkant i regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Byggmester Bugge
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av terrassedekke og utbedring av utvendige avløp i forbindelse med terrassene. Satt inn ny dør til terrasse. Arbeidet ble bestilt i regi av sameiet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Berg & Wigum
Beskrivelse av arbeidet: Montert 4-veis stikk på vegg til soverom på stue. Festet stikk ved spisebord stue. Festet stikk ved vindu på stue.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Tekam
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon og oppkobling av fiber.

Ufaglært arbeid:
1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikk utendørs for bruk til maskise. Ikke blitt bemerket under kontroll av det elektriske anlegget i 2024.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd inæringsvirksomhet.
Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder,

type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 11.10.2025
- Tilstandsrapport datert 14.10.2025
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter for sameiet
- Årsmøteprotokoll for sameiet
- Vedtekter for velforeningen
- Årsmøteprotokoll for velforeningen
- Seksjonsbegjæring 02.10.1997

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




































Sue Shepherd
LAVFODMAP
FINN MATEN DU TÅLER














THE WORLD


38
34 36 38

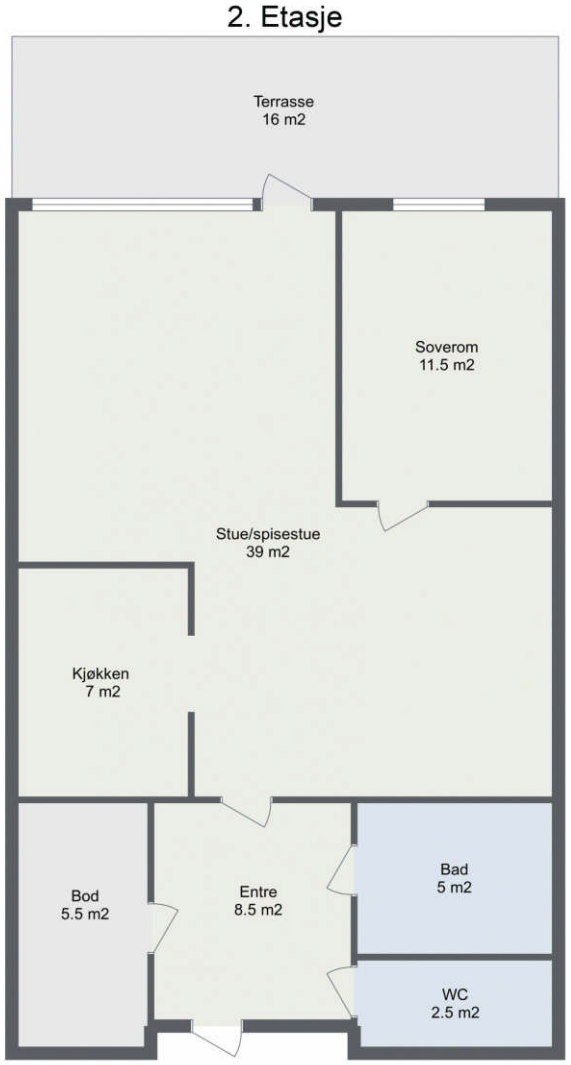







OKSTAD SKOLE

Plantegning



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TAKST MIDT-NORGE

OKSTADPLASSEN 38F

Nabolaget Okstad - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstadplassen	Linje 10, 24	5 min / 0.4 km
Selsbakk	Linje R60	17 min / 1.4 km
Breidablikk	Linje 9	7 min / 4.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 8.8 km
Trondheim Værnes		31 min

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	5 min / 0.4 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	505 elever, 29 klasser	27 min / 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	4 min / 2.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	6 min / 3.5 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	6 min / 3.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

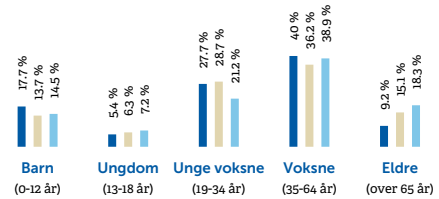
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Okstad	772	341
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Okstadvegen barnehage (3-5 år)	81 barn	6 min / 0.5 km
Okstad barnehage (0-2 år)	47 barn	7 min / 0.5 km
Sjetne barnehage (1-5 år)	73 barn	27 min / 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka	PostNord	9 min / 0.7 km
Coop Prix Sjetnemarka	PostNord	26 min / 1.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

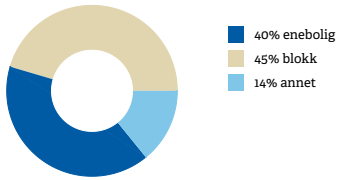
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass	Ballspill	9 min / 0.7 km
Sjetnemarka øvre balløkke	Ballspill	20 min / 1.5 km
Mudo Heimdal		5 min
3T-Sluppen		5 min

BOLIGMASSE

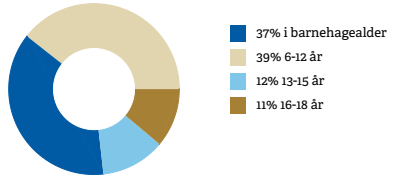


> «Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

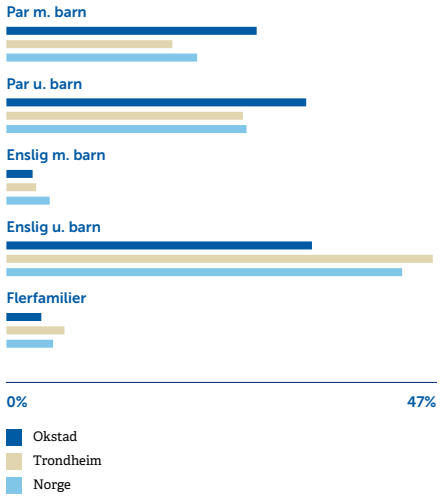
VARER/TJENESTER

City Syd	5 min
Apotek 1 City Syd	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



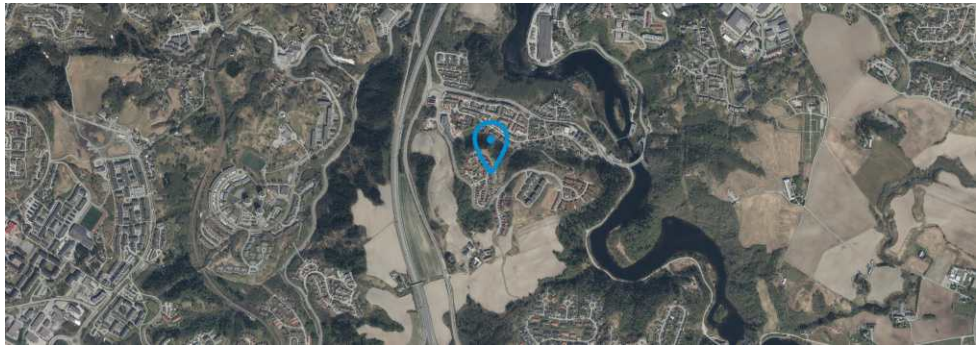
FAMILIESAMMENSETNING

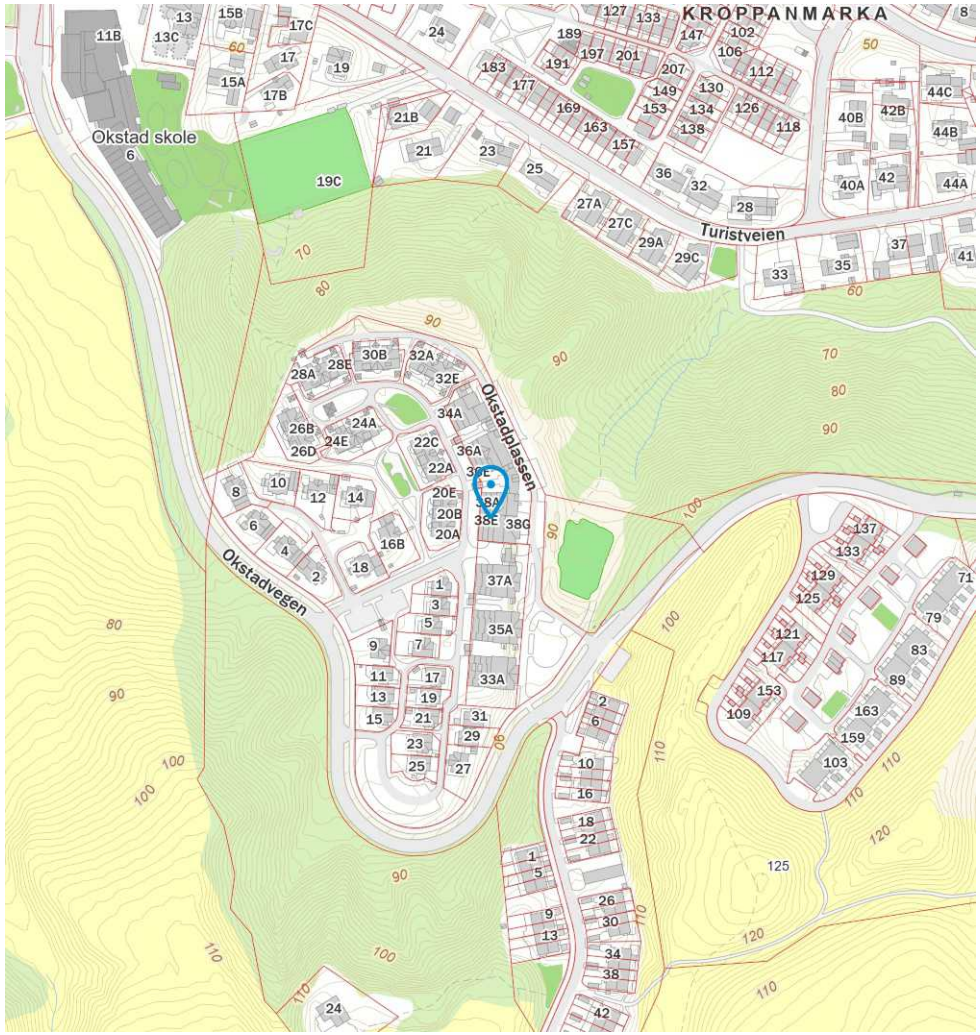


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



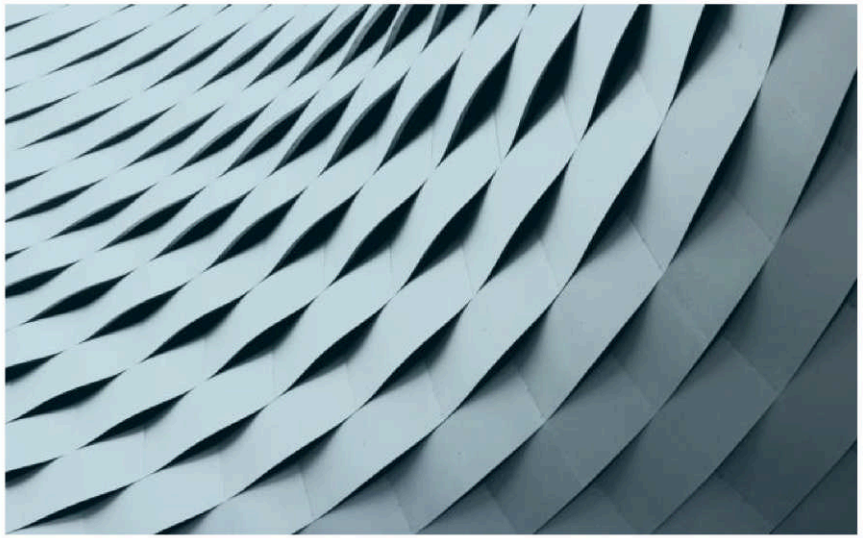


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Terrassehus
Okstadplassen 38F , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 320, bnr. 127, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 21.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22109-1485 **Referansenummer:** MU8360

Autorisert foretak: TAKST MIDT-NORGE AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Bergmann

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.



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann
Uavhengig Takstingeniør
stalebergmann@gmail.com
913 73 377

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Okstadplassen 38F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 127
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Terrassehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør ble byttet i 2023.
Det er balkong med utgang fra stue. Det er delvis glassrekkverk.

Balkongene med rekkverk og membran ble byttet i 2023.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er med nivileringslaser målt en skjevhet på 5 mm, noe som er godt innenfor kravet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finne avvik.

KJØKKEN Gå til side

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, med gulvmontert toalett og håndvask.
Det er flis på gulv og malte flater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon og luftesplater på vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap er plassert i bod og det er automatsikringer i skapet.
Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Okstadplassen ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

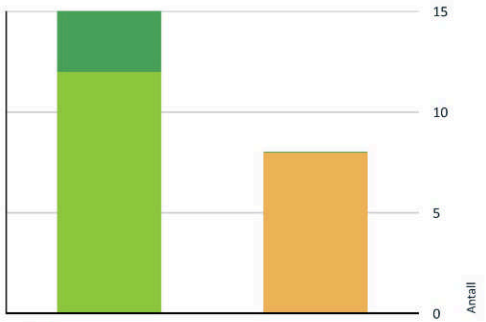
Lovlighet Gå til side

Terrassehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Terrassehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Okstadplassen 38F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 127
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TERRASSEHUS

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer er fra opprinnelig byggeår og består av 2-lags isolerglass i trekarm. Det er registrert normal aldrings- og brukslitasje som må forventes for vinduer av denne typen og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er ikke avdekket større skader som medfører akutt utskiftingsbehov, men alder og observasjoner tilsier at utskifting eller rehabilitering bør vurderes i nær fremtid, spesielt med tanke på energieffektivitet og inneklima.

TG-2 settes på bakgrunn av alder

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør ble byttet i 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med utgang fra stue. Det er delvis glassrekkverk.

Balkongene med rekkverk og membran ble byttet i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er med nivileringslaser målt en skjevhet på 5 mm, noe som er godt innenfor kravet.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:
Det er noe svartsopp i silkonfug mellom overgang gulv og vegg i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Svertesopp i dusjhjørne, her bør silikonbyttes.
Det er noen flis i dusjsonen som er sprukket.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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 montere dusjkabinett for å unngå vann direkte på overflater.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger uten å finne avvik.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Krav til komfyrvakt kom inn med NEK 400:2010, som ble gjeldende fra 1. juli 2011.

TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende komfyrvakt.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, med gulvmontert toalett og håndvask.
Det er flis på gulv og malte flater på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er gjennomført spyling av avløpsrør i 2025.

Okstadplassen 38F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 127
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og luftesplater på vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 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.

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

El-skap er plassert i bod og det er automatsikringer i skapet.

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.
   1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   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
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?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Terrengforhold

Okstadplassen ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Okstadplassen 38F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 127
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

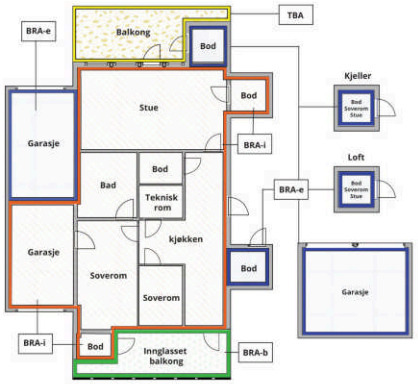
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Terrassehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	83	5		88	16
SUM	**83**	**5**			**16**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
- Montert 4-veis stikk på vegg til soverom på stue. Festet stikk ved spisebord stue. Festet stikk ved vindu på stue. 2021
- Installasjon og oppkobling av fiber. 2025
- Montering av stikk utendørs for bruk til maskise. Ikke blitt bemerket under kontroll av det elektriske anlegget i 2024. Utført 2022.
- Skifte av terrassedekke og utbedring av utvendige avløp i forbindelse med terrassene. satt inn ny dør til terrasse. Arbeidet ble bestilt i regi av sameiet.2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Terrassehus	78	5

Okstadplassen 38F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 127
5001 TRONDHEIM

TAKST MIDT-NORGE AS
Dronning Åsas vei 6B
7040 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Ståle Bergmann	Takstingeniør
	Jonas Okstad	Kunde
	Marthe Alvilde Frantzen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	320	127		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Okstadplassen 38F

Hjemmelshaver
Okstad Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 2 etasje med balkong.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 310 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	26.10.2025	
3	26.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

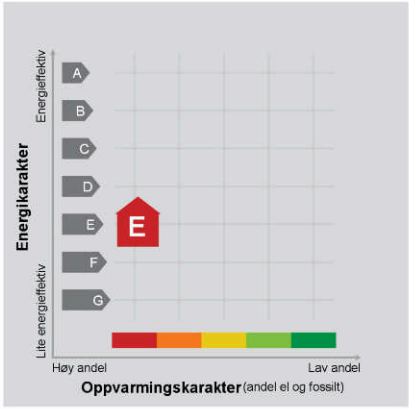
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Okstadplassen 38F
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	320
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10562619
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-182696
Dato	21.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

bankID SIGNERT 11.10.2025
Okstad, Jonas

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

Jonas Okstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Okstadplassen 38F
7075 Tiller

5001-320/127/0/19

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekk i en flis i dusjsone. Skaden har ikke oppstått under dagens eier.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Mindre vannlekasje under kraftig regnvær i 2023 på grunn av underdimensjonert avløp utvendig. Dette ble forbedret i etterkant i regi av sameiet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Byggmester Bugge

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av terrassedekke og utbedring av utvendige avløp i forbindelse med terrassene. satt inn ny dør til terrasse. Arbeidet ble bestilt i regi av sameiet.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Berg & Wigum

Beskrivelse av arbeidet: Montert 4-veis stikk på vegg til soverom på stue. Festet stikk ved spisebord stue. Festet stikk ved vindu på stue.

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

Firmanavn: Tekam

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon og oppkobling av fiber.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montering av stikk utendørs for bruk til maskise. Ikke blitt bemerket under kontroll av det elektriske anlegget i 2024.

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.

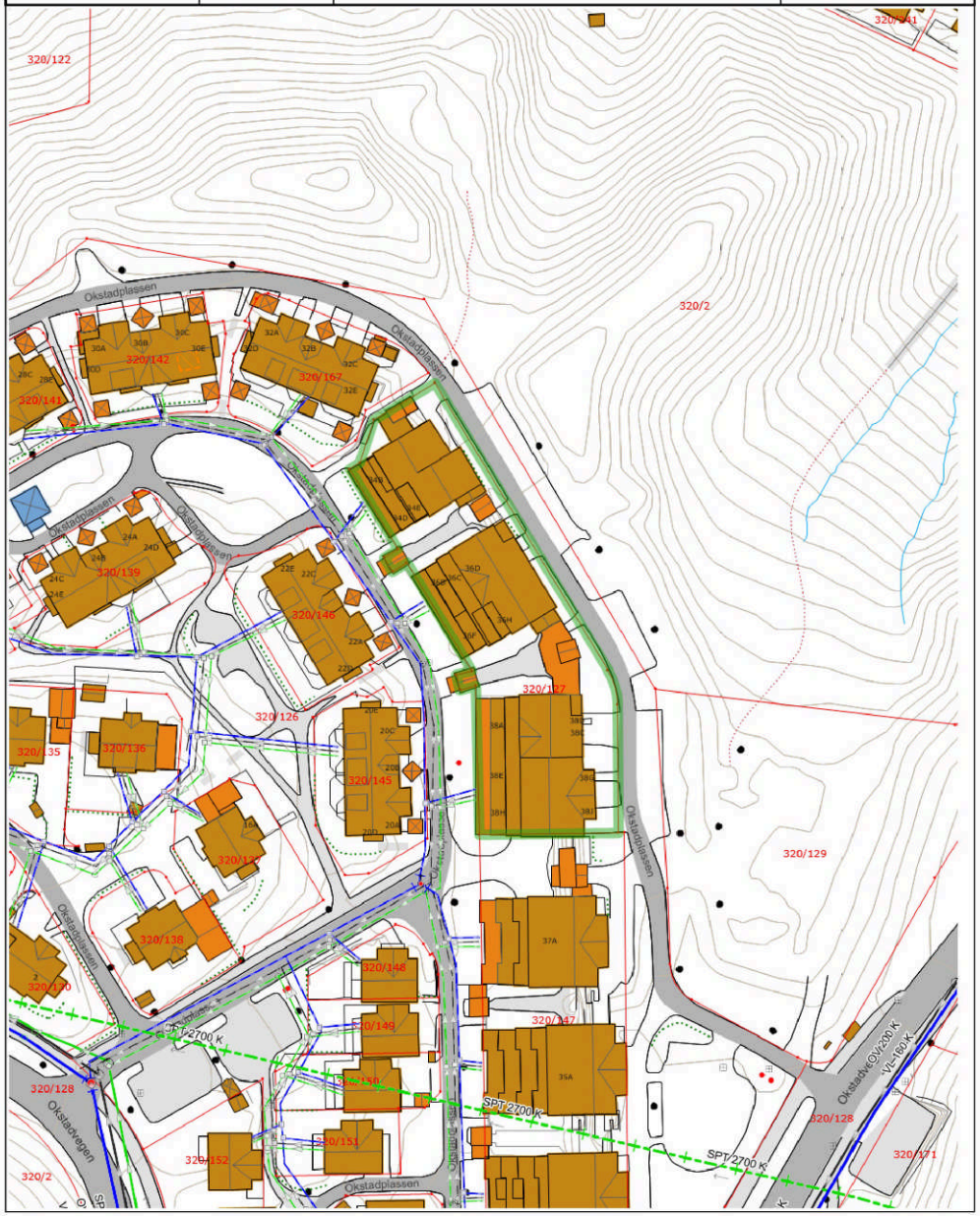
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Okstadplassen 38F 7075 TILLER			
Annen info:				

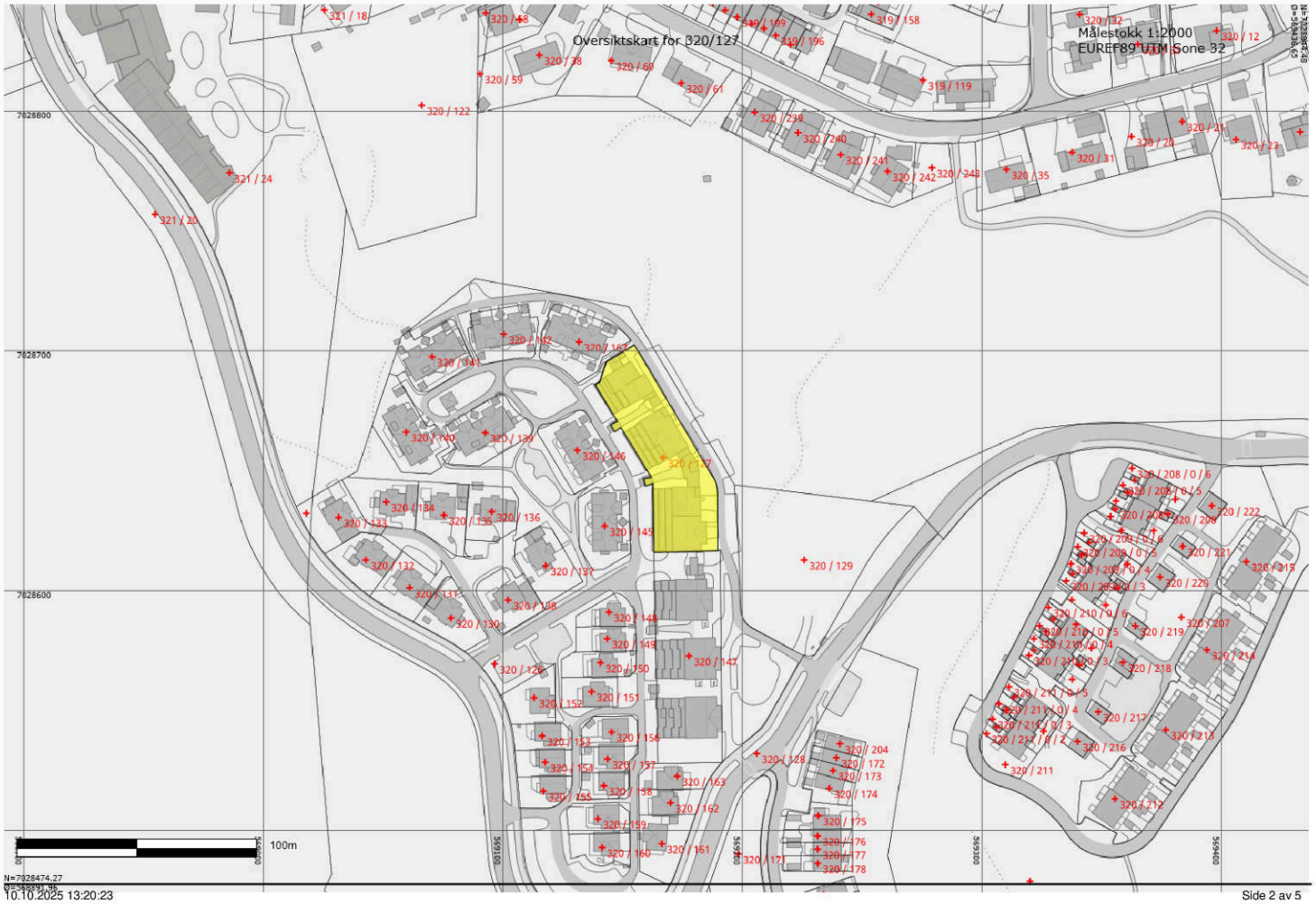
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Stitrapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom


320/127 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
10.10.2025 13:20:23
Side 3 av 5


Oversiktskart for 320/127
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
10.10.2025 13:20:23
Side 2 av 5

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2910/06

GODKJENNING

Sameiet Okstadplassen 34-36-38
v/Per Osvald Lund
Okstadplassen 34 E
N-7075 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Iren Hansen	06/27990/ oppgis ved alle henvendelser	Per Osvald Lund	09.11.2006

Okstadplassen 34-38, godkjenning av tiltak om fasadeendring

Byggested: Okstadplassen 34 Gnr.:320 Bnr.: 127
Tiltakshaver: for sameiet, Per Osvald Lund

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

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt byggesakskontoret 26.10.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 26.10.2006 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder endring av størrelse på vindu i 3.etg på bolig i Okstaplassen 36 og 38.
Det også søkt om oppføring av levegg på eksisterende terasser i nr. 34. En del av boenhetene i nr. 34 har tilsvarende levegg. Levegg er prosjektert på byggene fra starten.
Da endring av vindusstørrelse og levegg anses som mindre fasadeendring krever tiltaket i henhold til plan og bygningsloven § 5 verken søknad eller melding.

Det søkes om innsetting av flere vinduer i på endevegger i Okstadplassen 34, samt forlengelse av takoverbygg på terasse.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som byggeområde for tettbebyggelse.

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

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R141w, knyttet til bebyggelsesplan for Okstad boligområde felt J Solbakken, og godkjenning 18.01.1996. Eiendommen er regulert til boliger.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Eventuelle rørarbeider må meldes Trondheim bydrift.

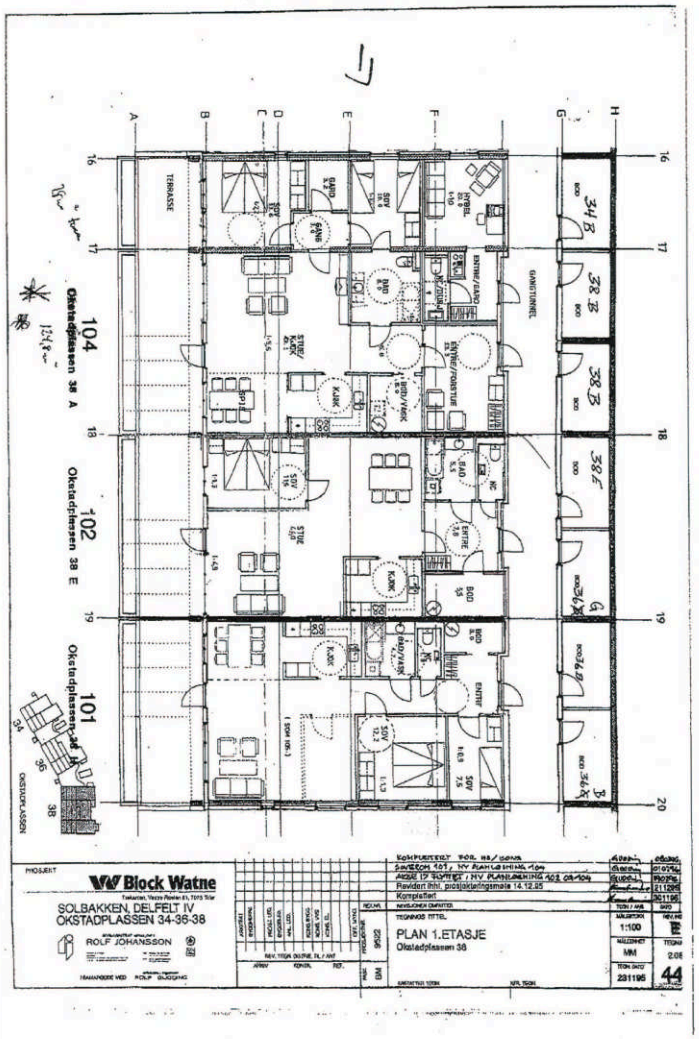
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

166201/06



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Block Watne AS
Trekanten, Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/47379/1995 oppgis ved alle henvendelser	05.11.1997

BYGGESTED: OKSTADPLASSEN 38 G.nr.:

Leilighet a-b-c-f-h-i-j.

BYGGHERRE: Block Watne AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den **05.11.97.**

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Knut Skaanes
Bygningsinspektør

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

105708/97

R- 141 w. dr. 97/96 - 19.01.96

Trondheim Kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til bebyggelsesplan for Okstad boligområde, delfelt J Solbakken, Trondheim Kommune.

Plandato:	14.12.1993
Dato for siste revisjon av plankartet:	05.10.1995
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene:	~~16.10.1995~~ 18.01.96
Bebyggelsesplan godkjent dato:	

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området skal reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
   - -Boliger TU ≤ 40 %
   - -Boliger TU ≤ 70 %

3. Offentlige trafikkområder
   - -Kjøreveg -Kjørebane
     - -Trafikkdeler, snøopplag, skulder
     - -Gangveg, sykkelveg, fortau

5. Fareområder
   - -Transformator, nettstasjon

6. Spesialområder
   - -Frisiktsone ved veg

7. Fellesområder
   - -Felles avkjørsel og parkeringsplass
   - -Felles lekeareal og friområde
   - -Gårdsplass og annet fellesareal, gangveg, sti

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1.1.
I området skal det oppføres boligbebyggelse.

1.1.1. Bebyggelsens karakter
I deler av området skal bebyggelsen utføres som frittliggende småhus i inntil 2 etasjer, delvis med underetasje.

I de deler av området som er beregnet for terrassehus kan bebyggelsen oppføres i inntil 5 etasjer , hvor øverste etasje er loft som kan innredes i samsvar med byggeforskriftene. Etasjetallene er skrevet på plankartet.

Garasjekjelleren er ikke med i etasjetallet.

Bygningene skal ha saltak.

5- mannsboligene skal ha takvinkel 40 ° - 42°.
Terrassehus nr. 33, 35 og 37 (byggetrinn III) skal ha takvinkel 22° - 40°.
Terrassehus nr. 34, 36 og 38 (byggetrinn IV) skal ha takvinkel 43° - 45°.
Øvrige småhus skal ha takvinkel 38° - 40°.

1.1.2. Bebyggelsens høyde
Foruten etasjetall som fastsatt i 1.1.1. gjelder at høyder på grunnmur fastsettes av bygningskontrollen. Høyde på gesims godkjennes av bygningsmyndighetene.

1.1.3. Bebyggelsens plassering og parkeringskrav
I området kan bygninger oppføres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

I området skal oppstillingsplass for biler være i sentrale anlegg på bakkeplan og i underjordiske anlegg. Eneboliger i nord-vestre del av området skal ha biloppstillingsplass/garasje på egen tomt.

Parkeringskravet er 1,5 plasser i fellesanlegg og 2,0 når parkering skjer på egen tomt. Disse kravene gjelder for leiligheter over 40 m2.

Leiligheter under 40 m2 kreves det 1 plass for.

1.1.4. Gjerder
Maksimal høyde på gjerder settes til 80 cm. Gjerder og beplantning skal ikke være nærmere veg enn 50 cm.

1.1.5. Tomteutnyttelse
Tillatt tomteutnyttelse i småhusområde skal være 40 % (TU≤40%)
Tillatt tomteutnyttelse i terrassehusområde skal være 70 % (TU≤70%)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1
Offentlige trafikkområder skal opparbeides med den inndeling som fremgår av planen.

3.2.
Områdene skal ferdigstilles i takt med ferdigstillelse av fellesområdene og bebyggelsen.

5. FAREOMRÅDER

5.1. Nettstasjon
Området skal reserveres for TEV's nettstasjon

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Frisiktsoner
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1.
Den regulerte ballplass i felt J skal være felles for alle delfeltene på Okstad syd: J, K, L, M og N. Utbygging av ballplassen skal byggeanmeldes særskilt og forelegges Utbyggingskontoret.

7.2. Felles lekeplasser

7.2.1.
Lek 1 og 9 skal være felles for hele delfelt J.

7.2.2.
Lek 2, 3, 14 og 15 skal være felles for Okstadplassen 20 - 32 (partall)
Lek 4 og 5 skal være felles for Okstadplassen 2 - 18 (partall)
Lek 6, 7 og 8 skal være felles for Okstadplassen 1 - 31 (oddetall)

Lek 6, 7 og 8 skal være felles for Okstadplassen 1 - 31 (oddetall)
Lek 10 og 11 skal være felles for Okstadplassen 33, 35 og 37
Lek 12 og 13 skal være felles for Okstadplassen 34, 36 og 38

7.3.
De øvrige viste fellesarealer skal være felles for beboerne i planområdet.

Fellesanleggene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

9. GENERELLE BESTEMMELSER

9.1. Illustrasjonsplan
Bebyggelsen i området skal i hovedtrekk oppføres i samsvar med illustrasjonsplanen som er vedlegg til bebyggelsesplanen.

9.2. Terrasseringsplan
Terreng skal i hovedtrekk bearbeides som vist i terrasseringsplan som er vedlegg til bebyggelsesplanen. Ved terrenginngrep utover planens områdeavgrensing skal dette forelegges grunneierne.

9.3. Opparbeidelse
Opparbeidelse av området skal utføres som beskrevet i geoteknisk vurdering fra Noteby A/S datert 15.12.93 og i samråde med geotekniker. Byggesakene for de enkelte husene skal være geoteknisk vurdert.

9.4.
Boligbygging i J-feltet kan ikke igangsettes før Bystyret har gjort budsjettmessig vedtak om bygging av 0-3 skole i Okstad - Kroppan.

9.5.
Den videre utbygging av Okstad må tilpasses ledig skolekapasitet, slik dette fastsettes av avd. oppvekst og bebyggelsesplanene.

9.6.
Gang- og sykkelveg fra J-feltet til Sjetnemarkvegen må være ferdigstilt før innflytting i J-feltet kan igangsettes.

9.7.
Eksisterende vegetasjon må søkes best mulig bevart, og ubebygde områder inklusive skråningsutslag må gis en tiltalende form og behandling. I areal som er vist som ledningstrasé må ledninger ikke overfylles med mer enn 3,0 m. Høytvoksende trær tillates ikke plantet i ledningstrasé.

9.8
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

9.9.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

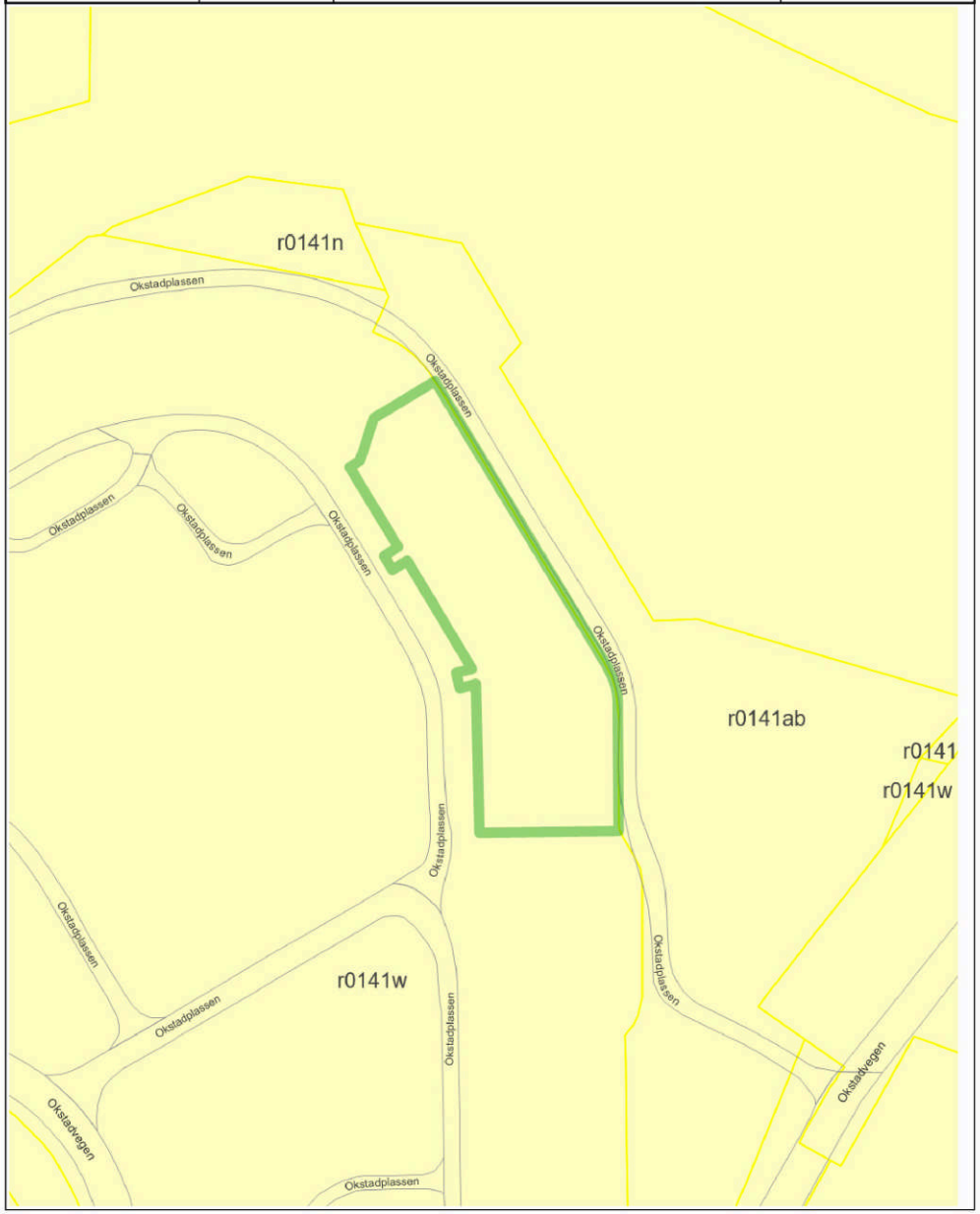
ROJO 161095

PlanOversikt

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Okstadplassen 38F 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

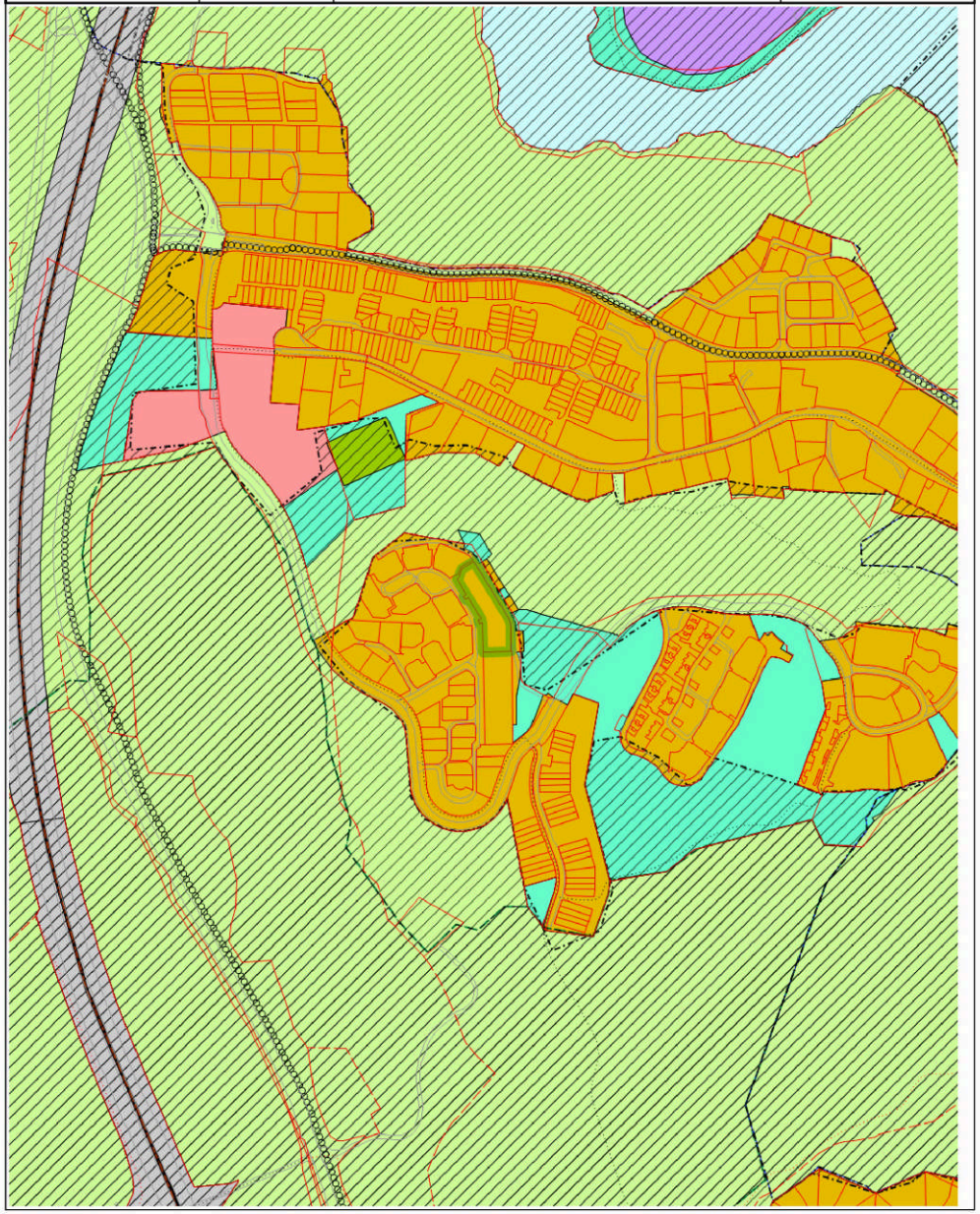
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Okstadplassen 38F 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

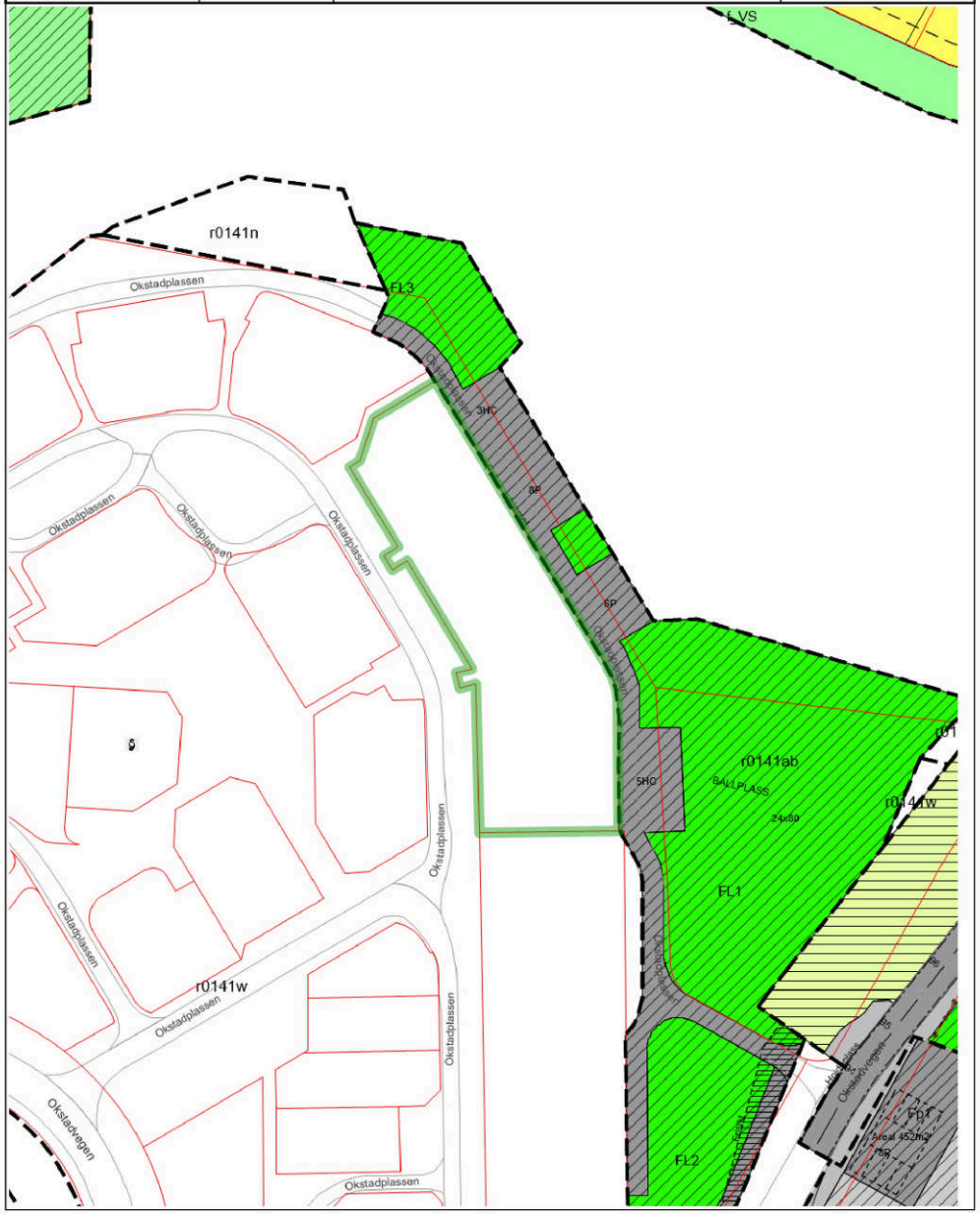
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg bru
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 127	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Okstadplassen 38F 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense
RpAngittHensynGrense	RpGrense	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Sikringsgjerde	Frisiktsone ved veg	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Friluftsområde	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles parkeringsplass	Felles lekeareal
Bevaring naturmiljø	Boligbebyggelse	Kjøreveg
Annen veggrunn - grøntareal	Trase for nærmere angitt kollektivtransport	Friområde
Vegetasjonsskjerm		



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1331
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

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

Dato for årsmøtet:
9. april 2025 kl. 18:00, Okstad skole SFO.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 1331 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1331 Sameiet Okstadplassen 34-36-38.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38
ORG.NR. 990 479 372, KUNDENR. 1331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 785 563	1 579 462	1 787 000	1 787 000
Andre inntekter	3	450	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 786 013**	**1 579 462**	**1 787 000**	**1 787 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 050	-7 050	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-8 438	-15 688	-16 000	-17 000
Regnskapsførerhonorar		-50 210	-47 680	-50 540	-53 000
Konsulenthonorar	7	-94 509	-174 911	-115 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-717 266	-3 096 905	-512 500	-463 000
Forsikringer		-215 253	-199 316	-220 000	-264 000
Kommunale avgifter		0	0	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-8 816	-16 600	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 382	-148 594	-157 000	-163 000
Andre driftskostnader	9	-27 016	-21 751	-39 500	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 345 645**	**-3 778 495**	**-1 317 590**	**-1 247 755**
DRIFTSRESULTAT		**440 368**	**-2 199 033**	**469 410**	**539 245**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	44 772	70 215	0	0
Finanskostnader	11	-361 624	-282 540	-355 000	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-316 852**	**-212 325**	**-355 000**	**-350 000**
ÅRSRESULTAT		**123 517**	**-2 411 358**	**114 410**	**189 245**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 411 358		
Reduksjon udekket tap		123 517	0		

SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38
ORG.NR. 990 479 372, KUNDENR. 1331

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 991	28 835
Forskuddsbetalte kostnader		40 909	38 655
Driftskonto OBOS-banken		609 203	789 122
Sparekonto OBOS-banken		461 236	445 148
SUM OMLØPSMIDLER		**1 122 338**	**1 301 759**
SUM EIENDELER		**1 122 338**	**1 301 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 802 602	-3 926 119
SUM EGENKAPITAL		**-3 802 602**	**-3 926 119**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 855 447	5 021 075
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 855 447**	**5 021 075**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 930	97 936
Leverandørgjeld		56 627	64 369
Påløpte renter		1 936	31 551
Påløpte avdrag		0	12 947
SUM KORTSIKTIG GJELD		**69 493**	**206 803**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 122 338**	**1 301 759**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2025
Styret i Sameiet Okstadplassen 34 - 36 - 38

Nicholas Kiel Vollset Stig Meidell Tove Børsting

Tore Dagsvik

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	546 562
Felleskostnader	439 406
Nedbetaling	422 616
TV	155 319
Diverse	122 038
Felleskostnader Kværnerb Drift	97 822
Ekstra kjellerbod	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 785 563**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	450
SUM ANDRE INNTEKTER	**450**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Bjerkan Stav (styrearbeid)	-91 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 728
SUM KONSULENTHONORAR	**-94 509**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 906
Drift/vedlikehold VVS	-21 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-665 483
Kostnader dugnader	-239
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-717 266**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-7 317
Snørydding	-14 903
Andre fremmede tjenester	-1 068
Andre kontorkostnader	-533
Bank- og kortgebyr	-2 565
Velferdskostnader	-630
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-27 016**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 984
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 088
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 603
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 097
SUM FINANSINNTEKTER	**44 772**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-274 211
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-87 413
SUM FINANSKOSTNADER	**-361 624**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 862	
Nedbetalt i år	11 918	
		-1 184 220
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2013	-5 436 929	
Nedbetalt tidligere	1 611 992	
Nedbetalt i år	153 710	
		-3 671 227
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 855 447**

SAMEIET OKSTADPLASSEN 34-36-38

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er til for å sikre beboerne ro og hygge i hjemmet og gjelder for husstanden og andre som gis adgang til seksjonen.

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av seksjonen. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Gangveiene skal benyttes og det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.

Det skal være ro i seksjonene fra Id. 22:00 til kl. 06:00. Radio og TV skal brukes hensynsfullt og dempes etter kl. 22:00

Saging og hogging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22:00 er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjent kanne innendørs.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrassene. Det anbefales elektrisk- eller gassgrill.

Det er tillatt å holde hund og katt i sameiet, men det er ikke tillatt at disse er utendørs uten at eierne følger dem. Således kan de ikke stå ute i bånd uten tilsyn. Båndtvang gjelder hele året. Ekskrementer fra dyret må plukkes opp og legges godt innpakket i restavfallet.

Etter 3 begrunnede og skriftlige klager fra naboer, må dyret fjernes. Eventuelle kostnader med dette må dekkes av eier av dyret.

Det er forbudt å la motorkjøretøy stå å gå på tomgang.

Kommunens avfallssorteringsbestemmelser gjelder. Det er svært viktig å overholde bestemmelsene. P.g.a. søppelmengden og problemer med fulle kopper, anbefales at beboerne i størst mulig grad benytter følgende søppelkopper:

beboerne i nr. 34 benytter søppelkoppene mellom 34 og 36.
beboerne i nr. 36 benytter søppelkoppene mellom 36 og 38.
beboerne i nr. 38 benytter søppelkoppene i hovedrommet v/heisen.

OBS! PAPPKARTONGER SKAL BRETTES SAMMEN.

STYRET

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38, org. nr. 990 479 372

Sist endret i årsmøte den 30. April 2024.

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Okstadplassen 34-36-38.

Sameiet har forretningskontor i Trondheim.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 320 bnr. 127 i Trondheim kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. DEFINISJONER

Boligseksjoner – de seksjoner som brukes til boligformål.
Seksjoner nr. 1 – 23 i seksjoneringsbegjæringen
Garasjeseksjon – seksjon nr. 24 i seksjoneringsbegjæringen
Seksjonseier – eier av enten boligseksjon eller garasjeseksjon
Boligseksjonseier – eier av boligseksjon
Fellesareal – Defineres som det området innenfor gnr, bnr som ikke er boligseksjon eller garasjeseksjon. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 23 boligseksjoner og én garasjeseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.oktober 1997.

Alle seksjonseire skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Hver boligseksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 67 siste ledd. Eneretten skal da være gjeldene i maksimalt 30 år.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og eventuelle husordensregler fastsatt av sameiet.

Boligseksjonene kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, eller lignende.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Bruk av garasjeseksjonen er regulert i pkt 4

Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass eller liknende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

4. GARASJESEKSJONEN

Bruk av og plikter overfor garasjeseksjonen er regulert gjennom tinglyste dokumenter og avtale mellom velforeningen og sameiet.

Det er inngått egen avtale om blant annet omfordeling av eiendomsskatten som utlignes på garasjeseksjonen. Avtalen er lagt ved som vedlegg 1 til disse vedtektene. Eiendomsskatten skal omfordeles mellom seksjonseierne slik som det er fastsatt i denne avtalens punkt 4. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av heis skal bæres av eier av garasjeseksjonen.

Kostnader, skader og egenandel ved forsikringsoppgjør som tilligger garasjeseksjonen skal belastes eier av garasjeseksjonen.

5. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte boligseksjon eller garasjeseksjon. Eiendomsskatt og kostnader tilknyttet drift, vedlikehold og utskiftninger av heis regnes ikke her som en felleskostnad, men er underlagt særlige reguleringer iht vedtektenes punkt 4 andre og tredje avsnitt.

Felleskostnadene skal fordeles mellom boligseksjonene etter nytte.
Utgifter til forsikring og drift/vedlikehold av bygninger, samt avsetning til vedlikehold av bygg, fordeles i henhold til m² / sameierbrøk. De andre utgifter fordeles likt.
Garasjeseksjonen skal, uavhengig av fordeling mellom de 23 andre seksjonene, dekke 10 % av de samlede felleskostnader. Garasjeseksjonen skal ikke dekke utgifter som er særskilt for boligseksjonene, slik som Kabel-TV.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i samme forhold som fordeling av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

8. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

9. STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på mellom tre og fem medlemmer, samt fra ett til to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Det bør velges styremedlemmer fra hvert av terrassehusene i sameiet.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

10. STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen.
Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer i det påfølgende styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

Alle boligseksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett.
Likeledes har boligseksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligseksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.
Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

Garasjeseksjonen kan representeres på årsmøtet med velforeningens styreleder eller en annen person utpekt av styret i velforeningen.

Andre personer har ikke anledning til å være tilstede unntatt hvis årsmøtet godkjenner et slikt frammøte med vanlig flertall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Årsmøtet kan godkjenne fullmakter gitt på annen måte, for eksempel via SMS, e-post eller lignende.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering som skal bestå av
  - Godkjenning av innkalling
  - Valg av person til å underskrive protokollen
  - Valg av referent
  - Valg av møteleder
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Godkjenning av styrets budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

13. INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

14. ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltakene etter § 50 i Eierseksjonsloven fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

15. HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som gjelder styremedlemmets seksjon.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.
Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

16. BUDSJETT, REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Budsjettet skal utarbeides på høsten. Hvis man har valgt å bruke forretningsfører skal budsjettet utarbeides i samarbeid med forretningsfører.

17. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret skal gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

18. MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

19. PÅLEGG OM FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1 – Avtale mellom sameiet og velforeningen om omfordeling av eiendomsskatt

AVTALE

Det har i lengre tid pågått en tvist mellom ulike grupperinger i Solbakken Velforening i Trondheim (heretter "Velforeningen"). Velforeningen er også seksjonseier for garasjeseksjonene (gnr 320 bnr 147 snr 23 og gnr 320 bnr 127 snr 24) i Sameiet Okstadplassen 33, 35 og 37 og Sameiet Okstadplassen 34, 36, og 38 (heretter enkeltvis kalt "Sameiet" og i fellesskap kalt "Sameiene"), og samtlige boligseksjonseiere i Sameiene er også medlemmer av Velforeningen.

Tvisten er primært knyttet til spørsmål om ansvar og kostnadsfordeling for garasjeanleggene og heisene i Sameiene, herunder spørsmålet om fordeling av eiendomsskatten, samt Velforeningens betaling av sameieavgift.

Partene har med dette blitt enig om følgende:

1. Velforening fortsetter som hjemmelshaver for garasjeseksjonene, og det foretas ingen seksjoneringsmessige endringer i forhold til opprinnelig seksjonering. Velforeningen skal, med de unntak som fremgår av punktene i fortsettelsen, fortsatt være ansvarlig for drift, vedlikehold og utskiftninger i garasjeanlegget og fordele kostnadene mellom brukerne. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av heisene skal fortsatt fordeles mellom samtlige medlemmer av Velforeningen.
2. Fordelingen av bodene, samt adkomstrett og bruksretten til disse skal ikke endres.
3. Velforeningens sameieavgift i Sameiene skal ikke baseres på sameiebrøken, men skal være 10 % av de samlede sameieavgiftene til enhver tid i hvert av Sameiene.
4. Velforeningen som seksjonseier og de øvrige seksjonseiere i Sameiene er enig om at det skal foretas en omfordeling av den eiendomsskatten som utlignes på garasjeseksjonene i Sameiene på følgende måte:
    a. Omfordelingen skal skje slik at Velforeningen kun skal betale den del av eiendomsskatten som tilsvarer andelen av det aktuelle Sameiets totale skattetakst (med fradrag for boligseksjonenes bunnfradrag) som stammer fra taksten på arealet i garasjeseksjonene. Basert på gjeldende regelverk (pr 2006) vil dette gi en andel på 6,25% for garasjeseksjonen i 33-37 og 4,70% for garasjeseksjonen i 34-38.
    b. Den overskytende andelen av eiendomsskatten som utlignes på hver av garasjeseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonseierne i hvert av Sameiene.
    c. Velforeningen skal redusere sin samlede kontingent/avgift (til drift og avdrag lån) for brukerne av garasjeanleggene med det samme beløpet som den ved denne omfordelingen får redusert sin eiendomsskatt med.
    d. Eventuelle endringer i Trondheim kommunes beregning av eiendomsskatten skal ikke endre på prinsippet i punkt a ovenfor, slik at enhver endring av forholdet mellom takst pr kvadratmeter i garasjeseksjonene og de øvrige deler (både økning og reduksjon) skal medføre en tilsvarende endring i den andel av eiendomsskatten som skal dekkes av Velforeningen.
5. Vedtektene i Sameiene skal endres slik at disse gjenspeiler bestemmelsene i denne avtale.
6. Ved inngåelse av denne avtalen skal alle deler av tvisten anses forlikt med full og endelig virkning, og verken Velforeningen eller Sameiene, vil fremme eller forfølge ytterligere krav i anledning tvisten.

Denne avtale trer i kraft når den er vedtatt av årsmøtet i Velforeningen og i begge Sameiene.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

Organisasjonsnummer: 990479372
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Okstad skole SFO.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Nicholas Kiel Vollset er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ann-Kristin N. Smith foreslått. Som protokollvitner ble Gunn Åse Hammervik foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes. Ved en inkurie er ikke varsel om årsmøtet med frist for å sende inn saker til eventuell behandling, gått ut. Dersom noen ønsker å melde saker for behandling på årsmøte så ta kontakt med styret. Det vil, om nødvendig, bli innkalt til ekstraordinært årsmøte for disse sakene.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557543906981 Signert ANS2, NKV, GÅH

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 45 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nicholas Kiel Vollset

Følgende stilte til valg:
Nicholas Kiel Vollset

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tove Børsting
Tore Dagsvik
Anne Torill Malmedal
Jonas Okstad

Følgende stilte til valg:
Tove Børsting
Tore Dagsvik
Anne Torill Malmedal
Jonas Okstad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Christobal Javier M. Mery

Følgende stilte til valg:
Christobal Javier M. Mery

Transaksjon 09222115557543906981 Signert ANS2, NKV, GÅH

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBAKKEN VELFORENING BA

Organisasjonsnummer: 985246920
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Okstad Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kåre Bjerkan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter navneopprop og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kåre Bjerkan foreslått. Som protokollvitner ble Iren Lohne og Karina Dzerve foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Velforeningen subsidierer bygging av Trapp ved 22E

Fremmet av: Randa Bakken

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Velforeningen skal ikke subsidiere å bygge trapp ved 22E

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Velforeningen subsidierer hele kostnaden til å bygge trapp ved 22E med kr 14 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Velforeningen subsidierer hele kostnaden til å bygge trapp ved 22E med kr 28 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
I og med at det ikke er funnet kandidater til styreleder internt, har styret vært nødt til å innhente en profesjonell kandidat. Hennes honorar må da settes til kr 130 000,-. Det er reforhandlet fra normen som er kr 250 000,-. Styret innstiller på Kathrine Monsås.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kathrine Monsås

Følgende stilte til valg:
Kathrine Monsås

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helge Eggen
Nicolas Philippe Patrick Morin

Følgende stilte til valg:
Helge Eggen
Nicolas Philippe Patrick Morin

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Vibeke Gussøy
Pramote Nordbakk

Følgende stilte til valg:
Vibeke Gussøy
Pramote Nordbakk

9. Valgkomite

Medlem, valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristin Børseth
Karina Dzerve

Følgende stilte til valg:
Kristin Børseth
Karina Dzerve

Møteleder: Kåre Bjerkan/S/
Protokollvitne: Iren Lohne/S/
Protokollvitne: Karina Dzerve/S/

Solbakken velforening

VEDTEKTER

SOLBAKKEN VELFORENING BESTÅR AV 106 ENHETER FORDELT PÅ:

45 terrasseleiligheter
35 rekkehusleiligheter
16 eneboliger m/ garasjeplass
9 eneboliger (1 seksjonert bolig) m/egen garasje

1. FORMÅL.

1.1 Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, fellesgarasjer, heiser, veier, gatelys, fellesledninger og liknende), som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

1.2 Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg, heiser, garasjer og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

1.3 Solbakken Velforening er organisert som et SA.

2. MEDLEMMER, MEDLEMMERS PLIKTER OG KONTINGENT.

2.1 Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i årsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.

2.2 Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

2.3 Kontingent fra hver medlemshusstand kreves innbetalt den 1. hvert kvartal. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.

2.4 Kontingentplikt påløper når boligen er overtatt. Ubetalt kontingent sendes til inkasso.

2.5 Utgifter til velforeningen fordeles slik:
I henhold til uravstemning ved årsmøtet 8. April 2002 og ekstraordinært årsmøte 10. juni 2002, skal kontingent til velforeningen fordeles med 1:1 for alle medlemmer.

2.6 I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall.

2.7 De som har tinglyst deltakelse i garasjeanlegget må i tillegg delta i garasjeanleggets utgifter fordelt med 1:1 for alle garasjeplasser. Unntak for dette er evt. særkostnader som kan påløpe den enkelte plass, som for eksempel betaling for ladestrøm til el-bil.

3. ÅRSMØTET

3.1 Foreningens høyeste organ er årsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Ved ubetalt kontingent, bortfaller stemme og møteretten. Den daglige drift ivaretas av styret.
Instruks for styret og valgkomité betraktes som en del av disse vedtekter.

3.2 Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 medlemmer krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

3.3 Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel.
Styrets leder er i utgangspunktet møteleder, men møtet kan også velge en annen møteleder.

3.4 På årsmøtet skal følgende saker behandles:

a. Valg av møteleder, referent og 2 til å underskrive protokoll
b. Godkjenning av innkalling og fullmakter.
c. Årsberetning
d. Regnskap
e. Innkomne forslag
f. Budsjett og kontingent for inneværende år
g. Valg

3.5 Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.

3.6 Forslag som ønskes fremmet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest innen den frist styret setter.

3.7 **Stemmegivning:**

3.7.1 Et vedtak i årsmøtet avgjøres med alminnelig flertall, med mindre vedtaket krever kvalifisert flertall på 2/3 flertall etter vedtektene.
3.7.2 Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
3.7.3 Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.
3.7.4 Vedrørende saker som krever 2/3 flertall, er dette å forstå som 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet. Dette gjelder punktene 2.6, 4.9, 6.1 og 6.2 i disse vedtekter.

3.8 Årsmøtet skal velge et styre med leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.
Leder velges særskilt, og for 1 år, mens øvrige medlemmer velges for 2 år.

4. STYRET, STYRETS INSTRUKS OG UNDERSKRIFTSFULLMAKT

4.1 Styret skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder velges årlig ved direkte valg. Styremedlemmer velges for 2 år. Et eller to styremedlemmer kan unntaksvis velges for 1 år for å unngå at 3 eller 4 styremedlemmer kommer på valg samme år, for eksempel dersom styremedlemmer fratrer pga fraflyttinger eller andre forhold. Varamedlem som ikke er på valg kan velges inn som nytt styremedlem. Det skal da velges nytt varamedlem.

4.2 Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst 3 styremedlemmer er til stede og stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret fører protokoll.

4.3 Leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Før øvrig konstituerer styret seg selv. Hvis lederen av uforutsette grunner går ut av styret, velger styret et annet styremedlem som styreleder.

4.4 Styremøter holdes når lederen finner det nødvendig eller når 2 av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmene er varslet og minst 3 er til stede og stemmer for.

4.5 Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.

4.6 All korrespondanse legges frem for styret.

4.7 Styret fører protokoll.

4.8 Styret står fritt i å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst 1 medlem fra styret.

4.9 Styret setter opp budsjett for neste års drift innen 1. desember hvert år. Dersom det medfører en økning av kontingenten på mer enn 10% skal det innkalles til medlemsmøte (ekstraordinært årsmøte) for avstemming. Investeringer utenom normal drift og vedlikehold som er større enn 10% av den samlede årskontingent og evt. låneopptak krever 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

4.10 Representasjon og fullmakt. Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

5. INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

5.1 Valgkomiteen har 3 medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv.

5.2 Valgkomiteen skaffer lederkandidat og kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlemmer. Videre skal det forelås revisor og valgkomité. Det er ingen begrensninger på gjenvalg

5.3 Valgkomiteen skal senest 2 uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmene som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.

5.4 Ved utvelgelsen av kandidater bør kandidatene velges fra hvert byggetrinn.

6. VEDTEKTSENDRINGER M.V.

6.1 Nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet stemmer for.

6.2 Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for. En vedtektsendring har ikke tilbakevirkende kraft.

7. REGNSKAPSFØRING.

7.1 Det skal føres to atskilte regnskap:
- **a)** Et for fellesanlegg, veier, heiser etc.
- **b)** Et for garasjeanlegg

Regnskap **a)** fordeles på velforeningens beboere i henhold til punkt. 2.5.
Regnskap **b)** fordeles på antall parkeringsplasser og skal kun betales av de som har parkeringsplass i fellesgarasje i henhold til punkt 2.7

8. PARKERING

8.1 Parkering av kjøretøy, utenom garasjeanlegg, skal gjøres på merkede parkeringsplasser. Ulovlig parkering vil bli bøtelagt eller borttauet på bileiers regning.

Velforeningsvedtekter av 18.03.94
Revidert 10.4.1994
Revidert 2.6.1999
Revidert 8.4.2002
Revidert 17.3 2003
Revidert 22.3.2004
Revidert 06.05.2008
Revidert 18.03.2010
Revidert 22.03.2011
Revidert 27.02.2013
Revidert 08.04.2019
Revidert 27.04.2020

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBAKKEN VELFORENING BA

Organisasjonsnummer: 985246920
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Okstad Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kåre Bjerkan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter navneopprop og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kåre Bjerkan foreslått. Som protokollvitner ble Iren Lohne og Karina Dzerve foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Velforeningen subsidierer bygging av Trapp ved 22E

Fremmet av: Randa Bakken

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Velforeningen skal ikke subsidiere å bygge trapp ved 22E

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Velforeningen subsidierer hele kostnaden til å bygge trapp ved 22E med kr 14 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Velforeningen subsidierer hele kostnaden til å bygge trapp ved 22E med kr 28 000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 121 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
I og med at det ikke er funnet kandidater til styreleder internt, har styret vært nødt til å innhente en profesjonell kandidat. Hennes honorar må da settes til kr 130 000,-. Det er reforhandlet fra normen som er kr 250 000,-. Styret innstiller på Kathrine Monsås.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kathrine Monsås

Følgende stilte til valg:
Kathrine Monsås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Eggen
Nicolas Philippe Patrick Morin

Følgende stilte til valg:
Helge Eggen
Nicolas Philippe Patrick Morin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Gussøy
Pramote Nordbakk

Følgende stilte til valg:
Vibeke Gussøy
Pramote Nordbakk

9. Valgkomite

Medlem, valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Børseth
Karina Dzerve

Følgende stilte til valg:
Kristin Børseth
Karina Dzerve

Møteleder: Kåre Bjerkan/S/
Protokollvitne: Iren Lohne/S/
Protokollvitne: Karina Dzerve/S/

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31240832 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Okstadplassen 38F, 7075 Tiller.
Gnr. 320, Bnr. 127, Snr. 19, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31240832
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no