

Velkommen til

# Okstadplassen 35 F, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Okstadplassen 35 F
# 7075 Tiller

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 190 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 106 990,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 296 990,- |
| **Andel fellesgjeld** 931,- | kr | 12 |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 4 309 921,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 4 000,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 90 / 85 m² |
| **Soverom** | 2 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1996 |
| **Etasje** | 3 |

**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**
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Okstadplassen 35 F, 7075 Tiller

**Registerbetegnelse**
Gnr. 320, Bnr. 147, Snr. 14, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 4 202 931,- |
| Prisantydning | kr | 4 190 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 12 931,- |
| Omkostninger | kr | 106 990,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 296 990,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 4 309 921,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 321 421,- |

**Omkostninger**
Eierskiftegebyr velforening kr 850,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 050,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 106 990,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kommunale gebyrer for april var på kr. 1260,-
Det er 12 terminer i året.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 4 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Driftskostnader kr 4000
Sameiet har meldt økning av sameieavgift til 4.500 kr fra 1.1.2027 i følge eier.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Sameiets fellesgjeld**
Sameiets fellesgjeld er på kr 1 370 713,- pr 31-12-2025

**Forretningsfører**
TOBB*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

**Areal**
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 90 m²
TBA: 21 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er etablert Tv-stue der hvor opprinnelig kjøkken er inntegnet og kjøkken der hvor opprinnelig soverom var inntegnet. Opprinnelig bod er omgjort til vaskerom uten at dette er omsøkt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

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**
2

**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. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
3

**Parkering**
Det medfølger bruksrett til egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen.

Gjesteparkering både på oversiden og nedenfor leilighetsblokka.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 320, Bnr. 147, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 402 m². Felles tomt for sameiet.

**Byggeår**
1996 ifølge takstmann.

**Innhold**
Etasje 3: Entre, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og TV-stue

Leiligheten disponerer 1 bod i parkeringsanlegg og 1 bod på veranda.

**Standard**
Entre: Flis på gulv, malte panelplater på vegg og himlingsplater.

Vaskerom: Flis på gulv, baderomsplater på vegg og himlingsplater.
Rommet har veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Bad: Flis på gulv med varme, flis på vegger og himlingsplater.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Stue: Parkett på gulv, malte flater på vegg og i himling
Utgang til terrasse med bod.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte flater på vegg og i himling
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TV-stue: Parkett på gulv, malte flater på vegg og i himling
Varmepumpe

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 24 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**
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygningen, er ei terrasseblokk oppført i 1996, er på 4 etasjer + kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong.Utvendige fasader er kledd med trekledning og malt mur.
Saltaket er tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

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 midlertidig brukstillatelse datert 15.02.1996.

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 inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
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**
Kollektiv avtale med Telenor.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen. 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. Dette 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 situasjonskart 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 1 014 195,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 056 781,-.

**Andel felles formue**
kr 27 182,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 28-04-2026

# 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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**
Lisbeth Langørgen Westly og Rolf Westly

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 8066
Dato: 15.05.1996
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90 / 3360

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.: 8066
Dato: 15.05.1996
Pliktig medlemskap i Solbakken Velforening
Rettet etter tingl. § 18. 27.09.2013 BRN e.f.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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**
Det er også pliktig medlemskap i Solbakken velforening.

Velforeningskontigentet dekker brøyting/strøing og vedlikehold av veien samt garasje og lån.
Det betales kr 3 745,- pr. kvartal for velforeningskontigent.

Kontingent velforening 1 885
Lån fellesareal 389Garasje 1 471

Velforeningens økonomi for 2025:
Driftsinntekter kr. 1.684.638,-
Driftskostnader kr. 1.381.276
Driftsresultat kr. 303.363
Årsresultat kr. 206.682
Beløpet er overført til egenkapital

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

Sameiets økonomi for 2025:
Driftsinntekter kr. 1.016.400,-
Driftskostnader kr. 979.735,-
Driftsresultat kr. 36.665,-
Årsresultat kr. 58.575,-

Beløpet er overført til annen egenkapital.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (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. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

**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-Norge den 05-05-2026.

Takstmannens og 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
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet 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:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Småvik Byggservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
- Badet er totalrenovert i hht de krav som gjaldt pundet tidspunkt renoveringen ble utført.

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. Vanninntrenging til tv-stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Creto vaktmesterservice
Beskrivelse av arbeidet: Årsaken til vanninntrenging var utette terrasser. Sameiet har renovert alle terrasser mtp å forhindre ny vanninntrenging. Tv-stue som ble skadet ble gjenopprettet av Polygon.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Sameiet har meldt økning av sameieavgift til 4.500 kr fra 1.1.2027.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

**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 i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
- Selgers egenerklæring datert 04.05.2026
- Boligsalgsrapport datert 05.05.2026
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggetillatelse og byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse 15.02.1996
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter
- Regnskap
- Protokoll årsmøte
- seksjonering datert 15.05.1996
- Boliginfo Tobb
- Boliginfo Obos

**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
Salgsleder/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



*EiendomsMegler 1v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Okstadplassen 36F!*



*Velkommen inn til en stilfull og innbydende 3-roms leilighet på Okstadplassen!*



*Denne flotte og romslige leiligheten har en fin plassering i byggets 3. etasje og byr på 90kvm BRA.*




*De store vindusoverflatene slipper inn rikelig med dagslys.*



*En særdeles stor og romslig terrasse på hele 21 kvm, med tilhørende bod på venstre side.*




*Leiligheten ligger fint til i leilighetskomplekset med nydelig utsikt og gode solforhold.*



*Terrassen er vestvendt og byr på gode solforhold.*



*Fin utsikt fra terrassen.*



*Terrassen har utvendig screens for solskjerming som gjør det enkelt å redusere lysinnslippet etter behov.*



*En moderne og stilren leilighet med gjennomgående pen standard.*




*Det er godt med plass til både spisegruppe og sofagruppe på stua.*



*Boligen varmes opp med elektrisitet og varmepumpe, noe som bidrar til en behagelig romtemperatur.*



*Leiligheten er utstyrt med romventilator, som bidrar til et bedre inneklima.*



*Hyggelig biopeis mellom de ulike sonene på stua og kjøkkenet.*



*Tidløst og delikat kjøkken oppgradert i 2020 med gode løsninger for både matlaging og oppbevaring.*



*Kvalitetskjøkken fra Huseby utstyrt med blant annet vinskap,  kjøl/sval og et helt fryseskap.*




*Kjøkkenet har komfyr med praktisk uttrekksdør som skyves inn under ovnen.*


PEPPER
SALT




*Eget vinskap er integrert på kjøkkenet.*



*Kjøkkenet har spesialmalingsom tåler vann og kan enkelt vaskes.*



*Moderne flisbelagt bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights fra tak.*



*Badet er utstyrt med praktisk dusjhjørne samt gode oppbevaringsløsninger med servant i skap.*



*Badet er på 6kvm.*




*Leiligheten byr på to toalett og  praktisk vaskerom.*



*Inngangsparti med skyvedørsgarderobe og god plass til yttertøy og sko.*



*Soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.*



*Her har man godt med lagringsplass i skap.*



*Soverom 2.*



*Soverom 2.*



*Svalgangen utenfor døren gjør at man slipper snø og regn helt opp til døra.*



*Tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg.*




*Velkommen til en hyggelig visning!*

# 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 35F

## Nabolaget Okstad - vurdert av 53 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Okstadplassen**<br>Linje 10, 24 | **1 min**<br>0.1 km |
| **Selsbakk**<br>Linje R60 | **15 min**<br>1.4 km |
| **Breidablikk**<br>Linje 9 | **8 min**<br>4.7 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **13 min**<br>9 km |
| **Trondheim Værnes** | **33 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Okstad skole (1-7 kl.)**<br>195 elever, 13 klasser | **6 min**<br>0.6 km |
| **Sjetne skole (1-10 kl.)**<br>495 elever, 27 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)**<br>174 elever, 8 klasser | **22 min**<br>1.9 km |
| **Kristen videregående skole - Trøndelag**<br>480 elever | **7 min**<br>4.4 km |
| **Tiller videregående skole**<br>580 elever, 30 klasser | **7 min**<br>4.7 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

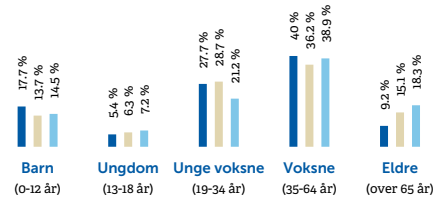
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Okstad barnehage (1-2 år)**<br>49 barn | **6 min**<br>0.6 km |
| **Okstadvegen barnehage (3-5 år)**<br>80 barn | **7 min**<br>0.6 km |
| **Sjetne barnehage (1-5 år)**<br>74 barn | **20 min**<br>1.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Kroppanmarka**<br>PostNord | **7 min**<br>0.7 km |
| **Coop Prix Sjetnemarka**<br>PostNord | **18 min**<br>1.5 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 2026



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

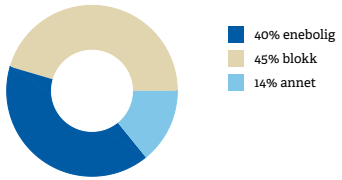
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Kroppanmarka ballplass**<br>Ballspill | **6 min**<br>0.5 km |
| **Sjetnemarka øvre balløkke**<br>Ballspill | **16 min**<br>1.2 km |
| **3T-Rosten** | **5 min** |
| **Kaliber Gym** | **5 min** |

## BOLIGMASSE

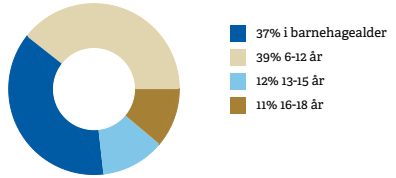



> «Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

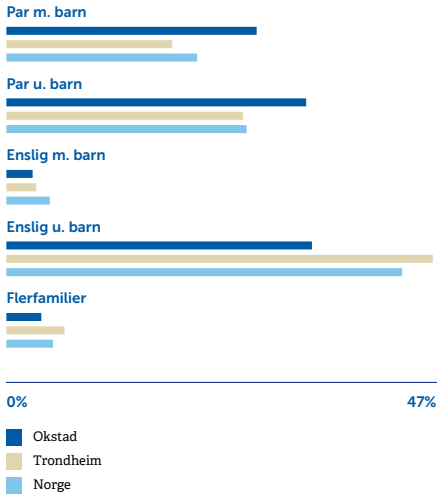
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Fossegrenda Senter** | **6 min** |
| **Apotek 1 City Syd** | **6 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



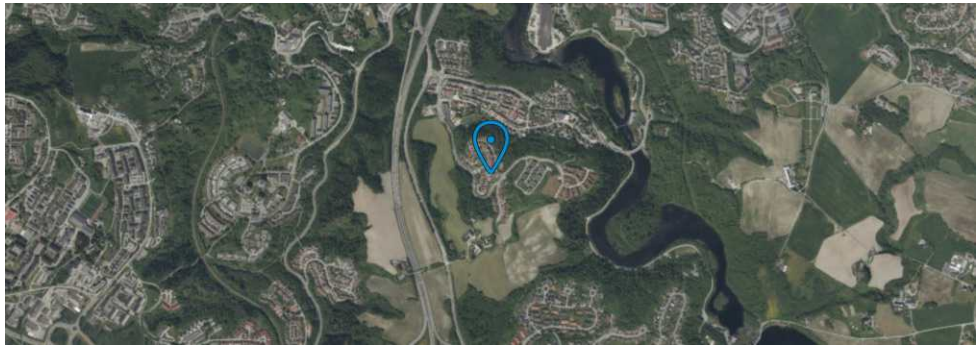

## FAMILIESAMMENSETNING

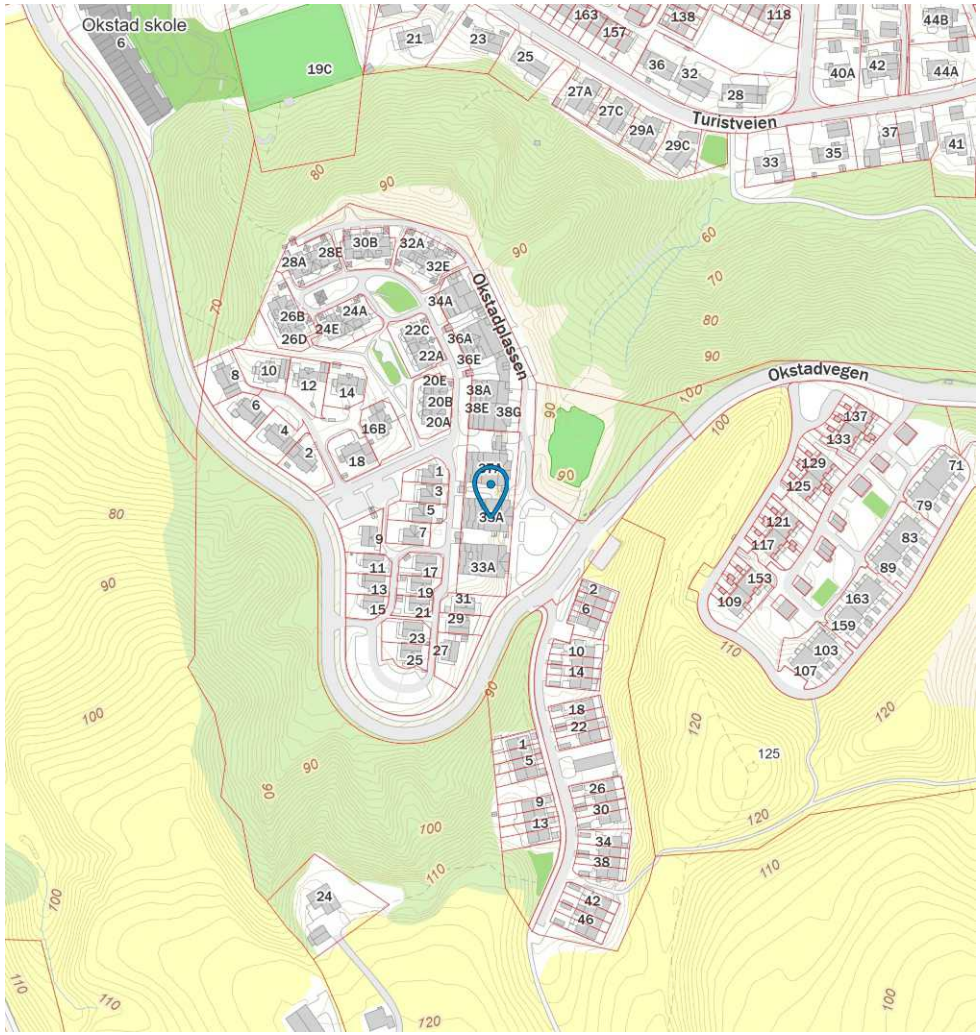



## SIVILSTAND

| | | 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 2026





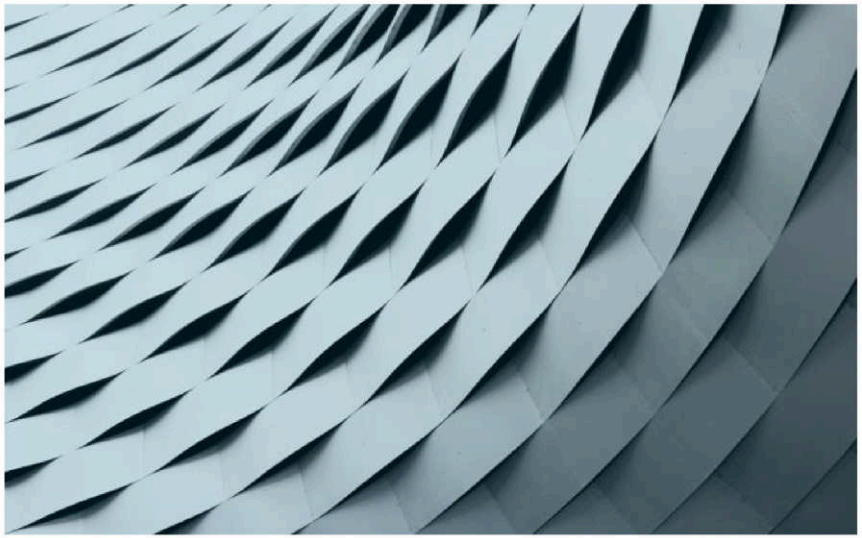

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 320, bnr. 147, snr. 14

**Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²**



**Befaringsdato:** 05.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22109-1579 **Eiendomsverdi ref nr:** IB8109

**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

Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
5001 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 • 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, branncelle 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000





Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassedør er byttet i 2022.
Det er terrasse med utgang fra stue.

Terrassene er renovert 2020-2023. Det er lagt ny membran og nytt dekke på terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er foretatt fuktsøk i inspeksjonsluke på vaskerom inn mot baderommet. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom/toalettrom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fuktsøk er foretatt i inspeksjonsluke på vaskerom i bunnsvill. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er montert mekanisk vifte/tromventilator. fra flexit
Det er installert varmepumpe.
Det er varmtvannstank på 107 liter, plassert på vaskerommet.
El-skap på vaskerommet, det er automatsikringer i skapet.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

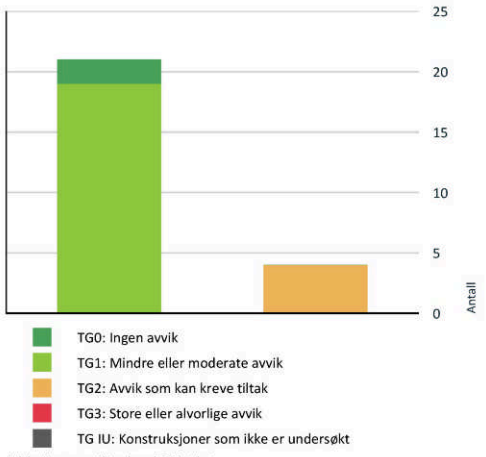
**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side



Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1996

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**
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 bruksslitasje 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

**Beskrivelse**
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassedør er byttet i 2022.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Det er terrasse med utgang fra stue.

Terrassene er renovert 2020-2023. Det er lagt ny membran og nytt dekke på terrasse.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

### ETASJE 3 > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### ETASJE 3 > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### ETASJE 3 > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

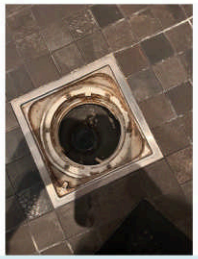
### ETASJE 3 > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

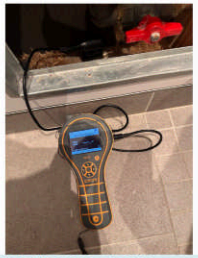
ETASJE 3 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er foretatt fuktsøk i inspeksjonsluke på vaskerom inn mot baderommet. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

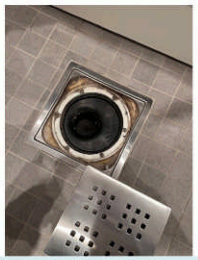
ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier



ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 3 > VASKEROM/TOALETTROM



Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

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

# Tilstandsrapport

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fuktsøk er foretatt i inspeksjonsluke på vaskerom i bunnsvill. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 3 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

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.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er montert mekanisk vifte/tromventilator. fra flexit

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er varmtvannstank på 107 liter, plassert på vaskerommet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

**Beskrivelse**

El-skap på vaskerommet, 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?
   **Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

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**

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant



Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
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

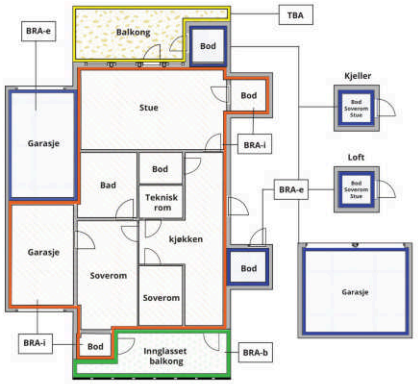
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 3 | 85 | 5 | | 90 | 12 |
| **SUM** | **85** | **5** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **90** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 3 | Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, tv-stue, vaskerom/toalettrom | Bod i kjeller | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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



Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.5.2026 | Ståle Bergmann | Takstingeniør |
| | Marthe Alvilde Frantzen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 320 | 147 | | 14 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Okstadplassen 35 F

**Hjemmelshaver**

Westly Lisbeth Langørgen, Westly Rolf

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet beliggende i 3 etasje i terrassehus.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 30.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 05.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.05.2026 | |
| 2 | 05.05.2026 | |
| 3 | 05.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Okstadplassen 35 F , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 147
5001 TRONDHEIM

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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.

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse | **Okstadplassen 35F, 7075 TILLER** |
| Dato for energimerking | **05.05.2026** |
| Merkenummer | **Energiattest-2026-291402** |
| Bygningskategori | **Småhus** |
| Bygningsnummer | **10558174** |
| Gårdsnummer | **320** |
| Bruksnummer | **147** |
| Seksjonsnummer | **14** |
| Bruksenhetsnummer | **H0301** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår **1996** | Bygningstype **Annet småhus** |
| Bruksareal **85,0 m²** | Oppvarmet bruksareal **85,0 m²** |
| Oppvarmet etasje **1** | Bygningsmateriale **Betong** |
| Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon **Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år **158,99 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år **163,45 kWh/m²** | Totalt levert pr. år **13 893 kWh** |




## Okstadplassen 35F, 7075 TILLER

### Detaljering

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

# Okstadplassen 35F, 7075 TILLER

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

### Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



bankID SIGNERT 28.04.2026 Westly, Rolf

bankID SIGNERT 04.05.2026 Westly, Lisbeth Langørgen

# 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

Rolf Westly

Lisbeth Langørgen Westly

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Okstadplassen 35F
7075 Tiller

5001-320/147/0/14

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   **Firmanavn:** Småvik Byggservice AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet er totalrenovert i hht de krav som gjaldt pundet tidspunkt renoveringen ble utført

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**

Vanninntrenging til tv-stue

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

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
**Firmanavn:** Creto vaktmesterservice
**Beskrivelse av arbeidet:** Årsaken til vanninntrenging var utette terrasser. Sameiet har renovert alle terrasser mtp å forhindre ny vanninntrenging. Tv-stue som ble skadet ble gjenopprettet av Polygon

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sameiet har meldt økning av sameieavgift til 4.500 kr fra 1.1.2027

# Generelt

29. Har boligen 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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.



## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Okstadplassen 33-35-37

**Tid: Tirsdag 14.04.2026 - kl.18:00**
**Sted: Okstad Skole**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

### 2. Årsoppgjør for 2025

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

Fjorårets regnskap legges fram for godkjennelse av årsmøtet.

Styret leverer et overskudd på 58.575 kr. Det er noe bedre enn budsjettert som hovedsaklig kommer av noe lavere kostnader til vedlikehold. Egenkapital er på 657.804, under forutsetning av resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Sameiet har god økonomi.

Angående høy leverandørgjeld. Dette gjelder fakturaer fra Creto som er kostnadsført i regnskapet for 2025. Grunnen til at de likevel står som leverandørgjeld, er at de ikke ble betalt før i januar 2026. I regnskapet føres kostnaden i det året den gjelder (2025), men så lenge fakturaen ikke er betalt ved årsslutt, blir den stående som leverandørgjeld i balansen. Da betalingen ble gjennomført i januar 2026, ble leverandørgjelden samtidig gjort opp og nullstilt.

Vi budsjetterer med et overskudd nesten samme beløp for 2026. Vi budsjetterer med økning av sameieavgiften for 2026 fra og med mai. Ny avgift 4.000 pr mnd. Sameiets bygningsmasse er godt og vel 30 år gammel og vi står overfor diverse oppgraderinger som følge av alder og også myndighetspålagte utbedringer framover de nærmeste årene. Vi har utarbeidet et langtidsbudsjett som regner inn en økning til 4.500 fra 1.1.2027

Total vedlikeholdskostnader er budsjettert med 450.000 kr. I henhold til vedlikeholdsplanen vi har fått utarbeidet, er det planlagt aktiviteter for ca 150.000, dette er i hovedsak inspeksjon og renhold av ventilasjon og ferdigstillelse av terraasser. Styret skyver noe på vedlikeholdskostnadene for å kunne bygge egenkapital. Imidlertid må vi kanskje påregne lånefinansiert vedlikehold om noen år.

Ellers er budsjettpostene mer eller mindre faste kostnader som økes i henhold til forventet prisstigning.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner regnskapet.

### 2.2 Disponering av resultat

Resultatet for 2025 er 58.575 kr

**Forslag til vedtak:** Overskudd overføres til egenkapital

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2025

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

I budsjettet for 2025, som ble godkjent på årsmøtet i fjor, er det satt av 120.000 kr til godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner godtgjørelsen for 2025

## 5. Overgang til Altibox

For å redusere årlige kostnader med ca 30.000 kr foreslår styret å melde overgang til Altibox for tv og internettjenester.

Hele Okstadplassen er i ferd med å få installert fiber fra altibox og i tillegg Internett og tv-tjenester fra samme firma.

**Forslag til vedtak:** Årsmøte ber styret om å gå videre med Altibox for utarbeidelse av plan for installasjon av fiber og Internett og tv-tjenester fra Altibox

## 6. Valg

Styremedlem Markus Støten er på valg
Varamedlem Hedda Elise Rosø Melum er på valg
Valgkomiteen er på valg

### 6.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Markus Støten

**Forslag til vedtak:** Markus har sagt seg villig til gå på ny periode.

Årsmøtet godkjenner Markus Støten som styremedlem for 2 år

### 6.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Hedda Elise Rosø Melum

**Forslag til vedtak:** Hedda har sagt seg villig til å gå på ny periode.

Årsmøtet velger Hedda Elise Rosø Melum som varamedlem for 1 år

### 6.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Aslaug Dahlø
Gerd Marie Rømo

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet velger:
Thomas Selven og Gerd Marie Røros som valgkomite.

---

*Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

25.03.2026
**Sameiet Okstadplassen 33-35-37**
styret

# Sameiet Okstadplassen 33-35-37 - Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 1 016 400 | 1 016 400 | 1 016 400 | 0 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 0 | 13 500 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | 1 016 400 | 1 029 900 | 1 016 400 | 0 |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -8 460 | -4 230 | -4 230 | 0 |
| Styrehonorar | | -60 000 | -30 000 | -120 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -52 232 | -50 563 | -52 230 | 0 |
| Honorar administrative tjenester | | -8 264 | -54 833 | 0 | 0 |
| Eksterne honorar | 3 | -9 425 | -14 025 | -11 000 | 0 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | -2 021 | -10 926 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester | | -901 | -30 685 | -52 500 | 0 |
| Renholdstjenester | | -8 625 | 0 | 0 | 0 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -35 318 | -98 627 | -103 000 | 0 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | -473 638 | -401 463 | -350 000 | 0 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -160 529 | -149 547 | -152 200 | 0 |
| Forsikring | | -150 038 | -131 955 | -151 750 | 0 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | 0 | 0 | -5 000 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -10 284 | -9 775 | -13 490 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | -979 735 | -986 629 | -1 015 400 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | 36 665 | 43 271 | 1 000 | 0 |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 21 910 | 20 640 | 5 000 | 0 |
| **Netto finansposter** | | 21 910 | 20 640 | 5 000 | 0 |
| **Resultat før skattekostnad** | | 58 575 | 63 911 | 6 000 | 0 |
| Ordinært resultat etter skatt | | 58 575 | 63 911 | 6 000 | 0 |
| **ÅRSRESULTAT** | 8, 11 | 58 575 | 63 911 | 6 000 | 0 |
| Disponering av totalresultat: | | 58 575 | 63 911 | 6 000 | 0 |
| Overført til annen egenkapital | | 58 575 | 63 911 | 0 | 0 |



# Sameiet Okstadplassen 33-35-37 - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 9 | 0 | 3 500 |
| Periodiserte kostnader | | 81 325 | 73 748 |
| Mellomregning Klare Finans | 9 | 88 200 | 81 200 |
| Opptjente renter | | 21 910 | 20 640 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 10 | 716 981 | 489 074 |
| **Sum omløpsmidler** | | 908 416 | 668 162 |
| **SUM EIENDELER** | | 908 416 | 668 162 |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 657 804 | 599 229 |
| Sum egenkapital | | 657 804 | 599 229 |
| GJELD | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 246 682 | 38 248 |
| Forskudd kunder | | 3 500 | 0 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 30 685 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 430 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 250 612 | 68 933 |
| Sum gjeld | | 250 612 | 68 933 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 908 416 | 668 162 |

Sted:_____, dato:_____

| Rolf Westly | Per Jan Grønset | Markus Støten |
|---|---|---|
| Leder | Styremedlem | Styremedlem |





## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Foretakets virksomhet består i drift av eierseksjonssameie i Trondheim kommune. Sameiet er beliggende i postnummer 7075, Tiller.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Viderefakturering | 0 | 13 500 |
| Sum andre inntekter | 0 | 13 500 |

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 4 230 |
| Sum personalkostnader | 8 460 | 4 230 |

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 9 425 | 14 025 |
| Sum eksterne honorarer | 9 425 | 14 025 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 2 021 | 10 926 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 2 021 | 10 926 |

## Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 21 242 | 83 091 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 7 250 | 9 998 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 5 277 | 2 793 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 1 548 | 2 744 |
| Sum vedlikehold | 35 318 | 98 627 |

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 473 638 | 401 463 |
| Sum periodisk vedlikehold | 473 638 | 401 463 |

Periodisk vedlikehold gjelder hovedsakelig rehabilitering av terrasser, tømrerarbeid og vedlikehold av svalganger.

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 1 088 | 0 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 1 213 | 0 |
| Kontingent | 2 200 | 140 |
| Gaver | 430 | 690 |
| Generalforsamling/årsmøte | 2 294 | 5 952 |
| Bankgebyrer | 151 | 118 |
| Andre gebyrer | 2 908 | 2 742 |
| Hjemmeside/internett/TV-abo | 0 | 133 |
| Sum andre driftsutgifter | 10 284 | 9 775 |

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Disponible midler 01.01 | 599 229 | 535 318 |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | 58 575 | 63 911 |
| Årets endring i disponible midler | 58 575 | 63 911 |
| Disponible midler i periodens slutt | 657 804 | 599 229 |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 657 804 | 599 229 |



Sameiet Okstadplassen 33-35-37 - Noter 2025

## Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 30 | 30 |
| Bankinnskudd | 716 952 | 489 044 |
| Sum bankinnskudd | 716 981 | 489 074 |

## Note 11 - EGENKAPITAL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 599 229 | 535 318 |
| | | |
| Annen egenkapital 01.01 | 599 229 | 535 318 |
| Årets resultat | 58 575 | 63 911 |
| Annen egenkapital 31.12 | 657 804 | 599 229 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 657 804 | 599 229 |



Org.nr: 990 483 337 - 1275

Resultat og balanse med noter for Sameiet Okstadplassen 33-35-37.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Okstadplassen 33-35-37**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Rolf Westly (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Per Jan Grønset (sign.) | 21.02.2026 |
| Styremedlem | Markus Støten (sign.) | 06.03.2026 |

# Årsmelding 2025 for Sameiet Okstadplassen 33-35-37

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Okstadplassen 33-35-37 for 2025.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Rolf Westly
Styremedlem, Markus Støten
Styremedlem, Per Jan Grønset
Varamedlem, Hedda Elise Rosø Melum

## Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 5 styremøter i 2025.

Vi avholdt dugnad i mai, med godt oppmøte. Takk til Rian, 35H, for bevertning, dette er et viktig bidrag til det sosiale i dugnaden. Styret har selv også gjennomført spyling av avsatsene mellom blokkene på høsten. Vi valgte å ikke gjennomføre det ved dugnad.

Styret har i år også fulgt internkontrollsystemet BevarHMS.

Hovedarbeidet har i 2025 også dreid seg om vedlikehold av bygningsmassen. Hovedsaklig utbedring av de siste terrassene i 1. etg. For 37a og 37d ble det oppdaget fukt i veggen mot leilighet. Dette medførte mye ekstra-arbeid og høye kostnader i forhold til hva vi hadde budsjettert med. I tillegg til at arbeidet utført av snekker var av en slik kvalitet at vi hadde flere runder med oppretting tok arbeidet med disse to terrassene veldig lang tid. Arbeidet er fremdeles ikke avsluttet. Styret beklager alle problemer dette har medført for beboerne i 37a og 37d

Det er verdt å merke seg at de samme fuktproblemene også kan finnes i de andre terrassene i 1. etg. Å undersøke og evt. utbedre dette vil være en av vedlikeholdsoppgavene i 2026.

Vi har også en sak gående med utbedring av pipehatt i 37. Arbeidet er ferdigstilt, men pipehattene er noe vi på sikt også må bytte ut.

Styret har vært opptatt av å holde fellesarealene ryddige og rene. Vi har leid inn Trondheim Renholdsservice (TRS) for renhold av svalgangene. Arbeidet var ikke av forventet kvalitet og vi har valgt å ikke forlenge avtalen med TRS. Vi oppfordrer alle til å holde fellesarealene ryddige og rene slik at vi får et hyggelig boområde.

Vi har gjennomført kontroll av elektrisk anlegg i fellesområdene. Dette er noe vi er anbefalt å gjøre hvert 5. år. I og med at vi har få el-systemer i fellesarealene ble det gitt tilbud til beboerne om å gjennomføre el-kontroll i leilighetene. De fleste takket ja til dette. Det var PK Service som utførte kontrollen.

Styret har hatt K. Lund til å kontrollere sluk og avløp i leiligheter. Dette er noe vi er pålagt å gjøre hvert 5. år. Konklusjon på dette arbeidet er gitt i egen informasjon til beboerne.

Vi har også reparert dekkene mellom terrasseblokkene. På grunn av bevegelser i grunnen hadde det oppstått sprekker som vi har reparert.

Styret har inngått vedlikeholdsavtale med Heimdal Vaktmesterservice (HVMS) for rengjøring av takrenner og renner på terrassene. Det er HVMS som har tatt over snømåking og plenklipping etter Creto som har lagt ned sin vaktmestervirksomhet.

Mange beboere opplevde i starten av desember uholdbart mye støy. Dette kom av oppussing i en leilighet. Styret var på det tidspunkt dette skjedde i kontakt med juridisk avdeling i Tobb og hos Huseierne. Selv om støynivået var langt over det som er tillatt på en arbeidsplass, viser det seg at det ikke finnes noen hjemler i lovgiving som kan påvirke utførelsen av denne type arbeid.

Styret i Sameiet Okstadplassen 33-35-37

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Okstadplassen 33-35-37 tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Okstad Skole.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Rolf Westly

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Valgt ble: Rolf Westly

### 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Aslaug Dahlø

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall seksjonseiere med stemmerett: 8

33b, 33c, 33e, 33h, 35a, 35d, 35f, 37c

Antall fullmakter: 3

35h, 37e, 33d

Totalt stemmeberettigede: 11

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

Fjorårets regnskap legges fram for godkjennelse av årsmøtet.

Styret leverer et overskudd på 58.575 kr. Det er noe bedre enn budsjettert som hovedsaklig kommer av noe lavere kostnader til vedlikehold. Egenkapital er på 657.804, under forutsetning av resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Sameiet har god økonomi.

Angående høy leverandørgjeld. Dette gjelder fakturaer fra Creto som er kostnadsført i regnskapet for 2025. Grunnen til at de likevel står som leverandørgjeld, er at de ikke ble betalt før i januar 2026. I regnskapet føres kostnaden i det året den gjelder (2025), men så lenge fakturaen ikke er betalt ved årsslutt, blir den stående som leverandørgjeld i balansen. Da betalingen ble gjennomført i januar 2026, ble leverandørgjelden samtidig gjort opp og nullstilt.

Vi budsjetterer med et overskudd nesten samme beløp for 2026. Vi budsjetterer med økning av sameieavgiften for 2026 fra og med mai. Ny avgift 4.000 pr mnd. Sameiets bygningsmasse er godt og vel 30 år gammel og vi står overfor diverse oppgraderinger som følge av alder og også myndighetspålagte utbedringer framover de nærmeste årene. Vi har utarbeidet et langtidsbudsjett som regner inn en økning til 4.500 fra 1.1.2027

Total vedlikeholdskostnader er budsjettert med 450.000 kr. I henhold til vedlikeholdsplanen vi har fått utarbeidet, er det planlagt aktiviteter for ca 150.000, dette er i hovedsak inspeksjon og renhold av ventilasjon og ferdigstillelse av terraasser. Styret skyver noe på vedlikeholdskostnadene for å kunne bygge egenkapital. Imidlertid må vi kanskje påregne lånefinansiert vedlikehold om noen år.

Ellers er budsjettpostene mer eller mindre faste kostnader som økes i henhold til forventet prisstigning.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

Resultatet for 2025 er 58.575 kr

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2025

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

I budsjettet for 2025, som ble godkjent på årsmøtet i fjor, er det satt av 120.000 kr til godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 120.000



## 5. Overgang til Altibox

For å redusere årlige kostnader med ca 30.000 kr foreslår styret å melde overgang til Altibox for tv og internettjenester.

Hele Okstadplassen er i ferd med å få installert fiber fra altibox og i tillegg Internett og tv-tjenester fra samme firma.

**Vedtak:**

Årsmøte ber styret om å gå videre med Altibox for utarbeidelse av plan for installasjon av fiber og Internett og tv-tjenester fra Altibox. Endelig beslutning tas i ordinært eller ekstraordinært årsmøte når kostnader og plan er klar

## 6. Valg

### 6.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Markus Støten

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Markus Støten

### 6.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Hedda Elise Rosø Melum

**Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Hedda Elise Rosø Melum

### 6.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Aslaug Dahlø
Gerd Marie Rømo

**Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Thomas Selven

Gerd Rømo

Protokoll for Sameiet Okstadplassen 33-35-37

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Rolf Westly (sign.) | 17.04.2026 |
| Sekretær | Rolf Westly (sign.) | 17.04.2026 |
| Protokollvitne | Aslaug Dahlø (sign.) | 17.04.2026 |
| Protokollvitne | Rolf Westly (sign.) | 17.04.2026 |

22.3.2021, sist endret 17.04.2024

# VEDTEKTER FOR SAMEIET OKSTADPLASSEN 33-35-37

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### A. Navn og opprettelse

Sameiets navn er SAMEIET OKSTADPLASSEN 33-35-37. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.5.1996

### B. Hva sameiet omfatter

1. Sameiet består av 22 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon på eiendommen gnr. 320 bnr. 147 i Trondheim kommune. Se vedlegg 1 for oversikt over seksjonsnumrene.
2. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og av følgende seksjonerte tilleggsdeler
    1. *Bod*
    2. *Terrasse m/bod*
3. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, inklusiv ut- og innvendig trappehus og svalganger, med innbygging i form av dører, vinduer og vegger.

### C. Sameiebrøk

1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken framgår av seksjoneringssøknaden.
2. Sameiebrøken for boligseksjonene er 1/22.

## 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

### A. Rettslig disposisjonsrett

1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
2. Ingen kan kjøpe, eller på annen måte, erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Garasjeseksjonen eies av Solbakken Velforening og kan ikke overdras.
3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte kan styret kreve eierskiftegebyr for å



Intern

dekke kostnader ved eierskifte. Korttidsutleie begrenses til 60 dager i året. Se også pkt 3.A.3

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

## 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

### A. Rett til bruk

1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. 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.
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
5. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

   Dette gjelder tiltak som:

   1. *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper,sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.*

   Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
6. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (v.) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
7. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### B. Ordensregler og dyrehold





Intern

1. Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen.
2. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

### A. Boligseksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

1. 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.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
   1. *inventar*
   2. *utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker*
   3. *apparater, for eksempel brannslukkingsapparat*
   4. *skap, benker, innvendige dører med karmer*
   5. *listverk, skillevegger, tapet*
   6. *gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk*
   7. *vegg-, gulv- og himlingsplater*
   8. *rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring*
   9. *Vinduer, terrasse- og ytterdører til boligen, utvendig og innvendig. Dette gjelder ikke utvendig vedlikehold av vinduer på gavlvegg.*
   10. *Innvendig og utvendig areal for boder i garasje*
   11. *Maling av innside av terrasse inklusiv håndrekke. Dette omfatter skillevegg mot nabo, bodvegg, vegg rundt vinduer og terrassedør og innvendig rekkverk. Det omfatter ikke gavlvegg eller utvendig rekkverk.*
   12. *Vedlikehold av svalganger eller innbygging av svalganger eller vinduer eller dører som tilhører innbyggingen er ikke seksjonseiers ansvar. Se også pkt 1.B.3*
   13. *Endring av standard i svalganger ved f.eks. skillevegger, ekstra gulv, isolasjon, elektriske installasjoner o.l. utført i regi av seksjonseier er seksjonseiers ansvar. Se også pkt 4.A.1*
   14. *Utebelysning over beboerens inngangsdør og ved inngang til svalgang er og skal være koblet til nærmeste leilighet sitt sikringsskap og belastes beboer. Beboer har ansvar for å bytte lyspære når det er behov.*
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Seksjonseier er ansvarlig for utskifting av ødelagte



Intern

vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

5. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk eller avløp på terrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
7. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
8. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
9. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
10. 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.
11. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
12. 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 2 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.

### B. Garasjeseksjonens plikt til å vedlikeholde garasjeseksjonen

1. Eier av garasjeseksjonen plikter å vedlikeholde dører og vinduer, innvendig og utvendig vegg, tak og gulv på garasjeseksjonen. Sprosser er ikke garasjeseksjonens ansvar

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

1. 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.





Intern

2. 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.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk i fellesarealer, vinduer på gavlvegger, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også svalganger inklusiv innbygging i form av dører, vinduer og vegger
5. 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.
6. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

### A. Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
3. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 5.A.1
4. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
5. Garasjeseksjonene skal betale felleskostnader basert på en prosentandel av totale felleskostnader. Prosentandelen fastsettes etter forhandlinger mellom sameiet og eier av garasjeseksjonen.

### B. Betaling av felleskostnader

1. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
2. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



Intern

C. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

1. 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.

D. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

1. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

A. Mislighold

1. 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

B. Pålegg om salg av seksjonen

1. 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.

C. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

1. 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.

## 7. STYRET OG DETS VEDTAK

A. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

1. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Styret bør inneholde medlemmer fra begge kjønn.
2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.





Intern

4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
5. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
6. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

B. Styremøter

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

C. Styrets oppgaver

1. Styret skal sørge for at alle beboere får sine rettigheter ivaretatt på best mulig måte.
2. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
3. Styret er forpliktet til å vedlikeholde og følge opp innholdet i et internkontrollsystem.

D. Styrets beslutningsmyndighet

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller en urimelig ulempe.

E. Inhabilitet

1. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har personlig eller økonomisk særinteresse i.

F. Styrets representasjonsadgang og ansvar

1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.



Intern

2. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 8. ÅRSMØTET

### A. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
2. 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.

### B. Tidspunkt for årsmøtet

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når eierne av minst to seksjoner, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### C. Innkalling til årsmøte

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
2. Innkallingen skjer skriftlig.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8.B.1

### D. Saker årsmøtet skal behandle

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
    1. *behandle styrets årsberetning/årsrapport*
    2. *behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår*
    3. *behandle og godkjenne budsjett for inneværende år*
    4. *velge styremedlemmer*
    5. *behandle vederlag til styret*





Intern

3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### E. Hvem kan delta i årsmøtet

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### F. Møteledelse og protokoll

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### G. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte.

1. I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
3. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### H. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om



Intern

1. *ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet*
2. *omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter*
3. *salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*
4. *samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum*
5. *Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.*
6. *endring av vedtektene*

3. Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

I. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
2. Hvis tiltakene 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.

J. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
   1. *salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen*
   2. *oppløsning av sameiet*
   3. *tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter*
   4. *tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.*

K. Inhabilitet

1. Ingen kan delta i en avstemning om
   1. *et søksmål mot en selv eller ens nærstående*
   2. *ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet*
   3. *et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser*
   4. *pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.*
2. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 9. VALGKOMITEENS ARBEIDSOPPGAVER

1. Valgkomiteen består av to personer som velges av årsmøtet. Valgkomiteen må bestå av seksjonseiere.
2. Valgkomite velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig.
3. Valgkomiteens mandat er i forkant av årsmøtet å foreslå kandidater til de tillitsverv som er på valg, dette gjelder også valgkomite. Valgkomiteen kan ikke foreslå utskifting av styremedlemmer som ikke er på valg.
4. Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende minimum 2 uker før årsmøtet.
5. Valgkomiteens innstilling kan ikke endres eller overprøves av styret.

## 10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

A. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

B. Regnskap og revisjon

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

C. Forsikring

1. 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 sameier selv ansvarlig for å tegne
2. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11. DIVERSE OPPLYSNINGER

A. Definisjoner

I disse vedtektene menes med




Intern
Intern

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
8. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
9. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
10. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
11. Med «skriftlig» i disse vedtektene menes også elektronisk

B. Hjemmelshaver til formuesgode

1. Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

C. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

D. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.







**Vedlegg 1**

## OVERSIKT OVER OKSTADPLASSEN 33-35-37 ADRESSER OG TILHØRENDE SEKSJONSNUMMER

| | |
|---|---|
| Okstadplassen 33A | 1 |
| Okstadplassen 33B | 2 |
| Okstadplassen 33C | 3 |
| Okstadplassen 33D | 4 |
| Okstadplassen 33E | 5 |
| Okstadplassen 33F | 6 |
| Okstadplassen 33G | 7 |
| Okstadplassen 33H | 8 |
| Okstadplassen 35A | 9 |
| Okstadplassen 35B | 10 |
| Okstadplassen 35C | 11 |
| Okstadplassen 35D | 12 |
| Okstadplassen 35E | 13 |
| Okstadplassen 35F | 14 |
| Okstadplassen 35G | 15 |
| Okstadplassen 35H | 16 |
| Okstadplassen 37A | 17 |
| Okstadplassen 37B | 18 |
| Okstadplassen 37C | 19 |
| Okstadplassen 37D | 20 |
| Okstadplassen 37E | 21 |
| Okstadplassen 37F | 22 |

Intern



**Vedlegg 2**

**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.



Intern

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.



Intern

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1438
SOLBAKKEN VELFORENING BA

## Velkommen til årsmøte i SOLBAKKEN VELFORENING BA

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 14. april kl. 12:00 og lukker 17. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1438

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i SOLBAKKEN VELFORENING BA**



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.

**Styrets innstilling**

Forslag til vedtak. Malin Schei som møteleder

**Forslag til vedtak**

Malin Schei er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Lars-Sverre Dalhaug Eriksen og Aslak Todal er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

**Vedlegg**
1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000,-

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-

Sak 6

## Vedtektsendringer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått eksisterende vedtekter og fremmer forslag om noen endringer. Endringene gjelder spesifisering av honorar/møtegodtgjørelse for varamedlemmer og styremedlemmer. I tillegg til en mer utfyllende forklaring av paragraf 3, årsmøtet.

**Forslag til vedtak**
Endring av vedtekter godkjennes i sin helhet slik foreslått.



**Vedlegg**
2. VEDTEKTER FOR SOLBAKKEN VELFORENING SA_Forslag til nye vedtekter.docx
3. VEDTEKTER FOR SOLBAKKEN VELFORENING SA_Forslag til nye vedtekter.pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Malin Schei

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars-Sverre Eriksen
- Per Jan Grønset

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aslak Todal
- Gunn Rabben

**SOLBAKKEN VELFORENING BA**
**ORG.NR. 985 246 920, KLIENTNR. 1438**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 529 642 | 1 518 400 | 1 530 000 | 1 530 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 93 627 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 61 369 | 7 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 684 638** | **1 518 407** | **1 530 000** | **1 530 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -17 061 | -13 677 | -17 100 | -26 790 |
| Styrehonorar | 5 | -121 000 | -97 000 | -121 000 | -190 004 |
| Avskrivninger | 11 | -40 000 | -40 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -60 135 | -43 365 | -61 000 | -63 745 |
| Konsulenthonorar | | -35 995 | -2 910 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -315 908 | -482 096 | -312 000 | -545 000 |
| Forsikringer | | -16 695 | -10 410 | -11 000 | -11 000 |
| Kostnader sameie | | -247 188 | -247 192 | -270 000 | -270 000 |
| Energi/fyring | 7 | -228 972 | -150 359 | -260 000 | -220 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -298 322 | -348 956 | -271 000 | -278 560 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 381 276** | **-1 435 965** | **-1 328 100** | **-1 610 099** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **303 363** | **82 441** | **201 900** | **-80 099** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 16 706 | 18 941 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnader | 10 | -113 386 | -120 219 | -117 000 | -117 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-96 680** | **-101 278** | **-102 000** | **-102 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **206 682** | **-18 837** | **99 900** | **-182 099** |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | 0 | -18 837 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 206 682 | 0 | | |





**SOLBAKKEN VELFORENING BA**
**ORG.NR. 985 246 920, KLIENTNR. 1438**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 11 | 1 080 000 | 1 120 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 080 000** | **1 120 000** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 20 584 | 9 164 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 748 | 374 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 84 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 532 297 | 305 414 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 437 179 | 422 445 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **990 892** | **737 397** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 070 892** | **1 857 397** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 13 | 486 302 | 279 620 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **486 302** | **279 620** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 1 386 840 | 1 429 759 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 386 840** | **1 429 759** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 113 671 | 84 069 |
| Leverandørgjeld | | 83 512 | 63 304 |
| Påløpte renter | | 566 | 644 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **197 749** | **148 017** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 070 892** | **1 857 397** |
| Pantstillelse | | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, __.__.2026
Styret i Solbakken Velforening Ba

Malin Schei Per Jan Grønset Lars-Sverre Dalhaug Erikse

Helge Olaf Eggen Nicolas Philippe P Morin



**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**

| | |
|---|---|
| Garasje | 564 864 |
| Kontingent velforening | 799 240 |
| Lån fellesareal | 164 938 |
| Strøm, fryser i bod | 600 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 529 642** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Sommer- og vintervedlikehold for 2024 | 61 369 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **61 369** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -17 061 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-17 061** |

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 2024/2025 | -121 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-121 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -708 |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -86 755 |
| Drift/vedlikehold elektro | -25 193 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -77 962 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -103 352 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -2 695 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -19 951 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-315 908** |

**NOTE 7**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -228 972 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-228 972** |

**NOTE 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -15 108 |
| Håndverktøy | -3 143 |
| Annet driftsmateriale | -1 731 |
| Vaktmestertjenester | -9 110 |
| Renhold ved firmaer | -7 836 |
| Snørydding | -173 363 |
| Gressklipping | -81 342 |
| Andre driftskostnader | -2 246 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -708 |
| Andre kontorkostnader | -58 |
| Bank- og kortgebyr | -2 438 |
| Øreavrunding | 3 |
| Velferdskostnader | -1 244 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-298 322** |

**NOTE 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 635 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 734 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 49 |
| Andre renteinntekter | 287 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 706** |

**NOTE 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -113 386 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-113 386** |

**NOTE 11**



**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2003 | 2 000 000 | |
| Avskrevet tidligere | -880 000 | |
| Avskrevet i år | -40 000 | |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1 080 000** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-40 000** |

**NOTE 12**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| For lite innbetalte felleskostnader for 2025 | 84 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **84** |

**NOTE 13**
**OPPTJENT EGENKAPITAL**

| **INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Andel bolig | 306 706 | 279 620 |
| Andel garasje | 179 596 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **486 302** | **279 620** |

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**NOTE 14**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 21 år. | | |
| Opprinnelig 2020 | -1 619 047 | |
| Nedbetalt tidligere | 189 288 | |
| Nedbetalt i år | 42 919 | |
| | | -1 386 840 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 386 840** |

n

**VEDTEKTER FOR SOLBAKKEN VELFORENING SA**

*Oversikt over foreslåtte endringer og tillegg*

**1. FORMÅL**

*(Ingen endringer foreslått)* 1.1 Solbakken Velforening består av 106 enheter fordelt på: 45 terrasseleiligheter, 35 rekkehusleiligheter, 16 eneboliger m/garasjeplass og 9 eneboliger m/egen garasje.

1.2 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.

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

1.4 Solbakken Velforening er organisert som et samvirkeforetak (SA).

**2. MEDLEMMER, MEDLEMMERS PLIKTER OG KONTINGENT**

*(Ingen endringer foreslått)*

2.1 Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen.

2.2 Hvert bruksnummer/eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i årsmøte eller styre.

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

2.4 Kontingent fra hver medlemshusstand kreves innbetalt den 1. hvert kvartal.

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

2.6 Utgifter til velforeningen fordeles med 1:1 for alle medlemmer. 2.7 De som har tinglyst deltakelse i garasjeanlegget må i tillegg delta i garasjeanleggets utgifter fordelt med 1:1 for alle garasjeplasser. Unntak er særkostnader som lade-strøm til el-bil.

**3. ÅRSMØTET**

3.1 Foreningens høyeste organ er årsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme. Ved ubetalt kontingent bortfaller stemme- og møteretten.

3.2 Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned.

**3.3 INNKALLING**

**Gjeldende tekst:** 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.



**Forslag til ny tekst:** Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje skriftlig, herunder ved bruk av elektronisk kommunikasjon (e-post) til de medlemmer som har oppgitt e-postadresse. Sakspapirer kan gjøres tilgjengelig digitalt. Styret kan beslutte at årsmøtet skal holdes digitalt eller som et kombinert møte, så fremt dette gjøres på en betryggende måte som sikrer medlemmenes rett til deltakelse og stemmegivning. Styrets leder er i utgangspunktet møteleder, men møtet kan også velge en annen møteleder.

**3.4 DAGSORDEN**

**Gjeldende tekst (punkt d og e):** c. Årsberetning d. Regnskap e. Innkomne forslag…

**Forslag til ny tekst:**

**c. Årsberetning og regnskap.**

**d. Fastsettelse av styrehonorar**

**e. Innkomne forslag og budsjett/kontingent.**

3.5 - 3.8 *(Ingen endringer foreslått)*

**4. STYRET**

4.1 - 4.4 *(Ingen endringer foreslått)*

**4.5 VARAMEDLEMMER**

**Gjeldende tekst:** 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.

**Forslag til ny tekst:** Varamedlemmer har anledning til å delta i styrets møter ved særskilt innkalling, men har bare stemmerett ved forfall. **Godtgjørelse til varamedlemmer er betinget av faktisk deltakelse, jf. pkt. 4.11.** Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.

4.6 - 4.10 *(Ingen endringer foreslått)*

**4.11 STYREHONORAR OG MØTEGODTGJØRELSE (NYTT PUNKT)**

**Gjeldende tekst:** *(Ingen bestemmelse eksisterer i dagens vedtekter)*.

**Forslag til ny tekst:** Styrets leder og faste medlemmer mottar et årlig honorar som fastsettes av årsmøtet etterskuddsvis. Årsmøtet fastsetter den totale størrelsen på honoraret og styret står fritt til å bestemme fordelingen seg imellom. Varamedlemmer mottar ikke fast årlig honorar. Varamedlemmer tilstås en møtegodtgjørelse for hvert styremøte de faktisk deltar i, ved forfall fra

faste medlemmer eller etter særskilt innkalling fra styreleder. Møtegodtgjørelsens størrelse fastsettes av styret.

**5. VALGKOMITÉ - 8. PARKERING**

*(Ingen endringer foreslått)*

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 14.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.26
**Selskapsnummer:** 1438 **Selskapsnavn:** SOLBAKKEN VELFORENING BA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Malin Schei er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Lars-Sverre Dalhaug Eriksen og Aslak Todal er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Vedtektsendringer**

Endring av vedtekter godkjennes i sin helhet slik foreslått.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Malin Schei

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Lars-Sverre Eriksen

☐ Per Jan Grønset

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Aslak Todal

☐ Gunn Rabben





OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

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:
Katrine 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/



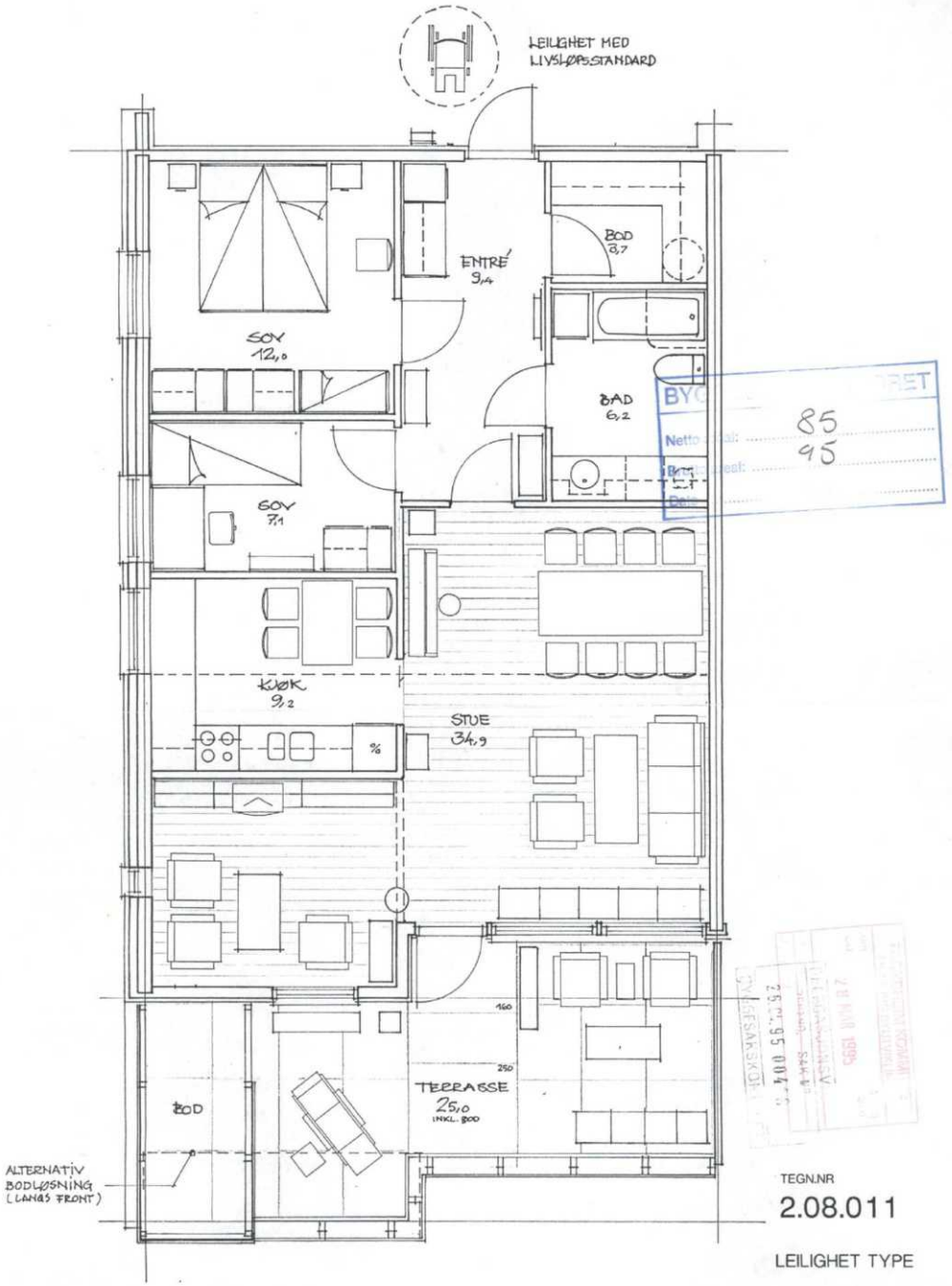
| Trondheim | Basiskart med stikkledninger og tiltak | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 147 | Fnr: 0 | Snr: 14 |
| | Adresse: | Okstadplassen 35F<br>7075 TILLER | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Tegnforklaring

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





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Block Watne A/S
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

| Deres ref. | Vår ref.<br>BU/300/38606/1994<br>oppgis ved alle henvendelser | Dato<br>22.02.1996 |
|---|---|---|

BYGGESTED: OKSTADPLASSEN 35 F G.nr.: 0032000630000000

BYGGHERRE: Block Watne A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: TERRASSEHUS

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

Arbeidet er besiktiget den 22.02.96.

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.
Barnesikring av vinduer , jfr. Deres fax av 15.02.96. , skal være avklart senest 01.03.96.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll
BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL
Knut Skaanes

Knut Skaanes
Bygn. Insp.

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





DB 0418/95

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

# DELEGASJONSSAK

NR: DB 0418/95
Behandlet: 26.04.95

Block Watne A/S
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

| Deres ref. | Vår ref.<br>BU/300/38606/1994<br>oppgis ved alle henvendelser | Dato<br>27.04.1995 |
|---|---|---|

Saken gjelder:
**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TERRASSEHUS**

Byggested: OKSTADPLASSEN 35A-H G.nr.: 0032000630000000
Byggherre: Block Watne A/S
Anmelder: Block Watne A/S

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

Søknaden er mottatt 17.08.94.

Reviderte tegninger er mottatt 28.03.95.

Søknaden gjelder oppføring av av tre terrassehus som skal bygges over del av felles garasjekjeller.

Huset er vist i fire etasjer med to leiligheter i hver etasje. Det er vist to leilighetstyper, A og B, med samme bruksareal, henholdsvis 4 og 3-roms.

Det er heisadkomst fra garasjekjellerens nivå til leilighetene i 1. og 2. etasje. Leilighetene i 3. etasje har bare trappeforbindelse, mens leilighet i 4 etasje har adkomst direkte fra terreng. Alle etasjer har trappeadkomst i tillegg.

Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass og en bod i garasjekjeller samt bod på egen terrasse.

På dekke over garasjekjeller mellom terrassehusene er et felles grøntareal for lek og opphold på vel 50 m².

Huset er vist med bærende konstruksjoner i betong, utvendig isolert og kledt med liggende panel, øvrige yttervegger samt vegger i 4. etasje er bindingsverksvegger.

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

Søknaden er vedlagt en kort bygningsteknisk beskrivelse.

Det er søkt om at del av leilighet, under overliggende terrasse kan ha takhøyde på 235 cm. Resten av leilighetene får takhøyde på 240 cm.

Bebygget areal er 405 m² + arealer for adkomst trapper etc.

Saken er sendt Brannvesenet som i brev av 06.04.095, anbefaler planene på bestemte vilkår.

Det er uheldig med sammenblanding av fotgjengertrafikk til heis og biltrafikk til garasjer. Det må vurderes om det er mulig å separere trafikken.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det vises til uttalelsene på situasjonskartet om bl.a. tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeid.

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

A0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.

B3 Når bygningen er stukket ut i terrenget, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av byggeinspektør i samråd med byggherre/anmelder.

B4 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

B5 Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:





C1 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.

C2 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.

C3 Boligen må forsynes med brannslokningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

C4 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C5 Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen, må være gasstette. Kfr. kap. 34:43.

C6 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C7 Beholdere for renovasjon skal plasseres i samsvar med forskrifter for innsamling av forbruksavfall. Hentestedet skal ligge maksimum 10 m fra kjørbar veg. Eventuelt søppelrom skal ligge i gateplan.

C8 Heis skal anmeldes særskilt til Byggesakskontoret.

C9 Ventilasjonsanlegg skal anmeldes særskilt.

C10 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

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

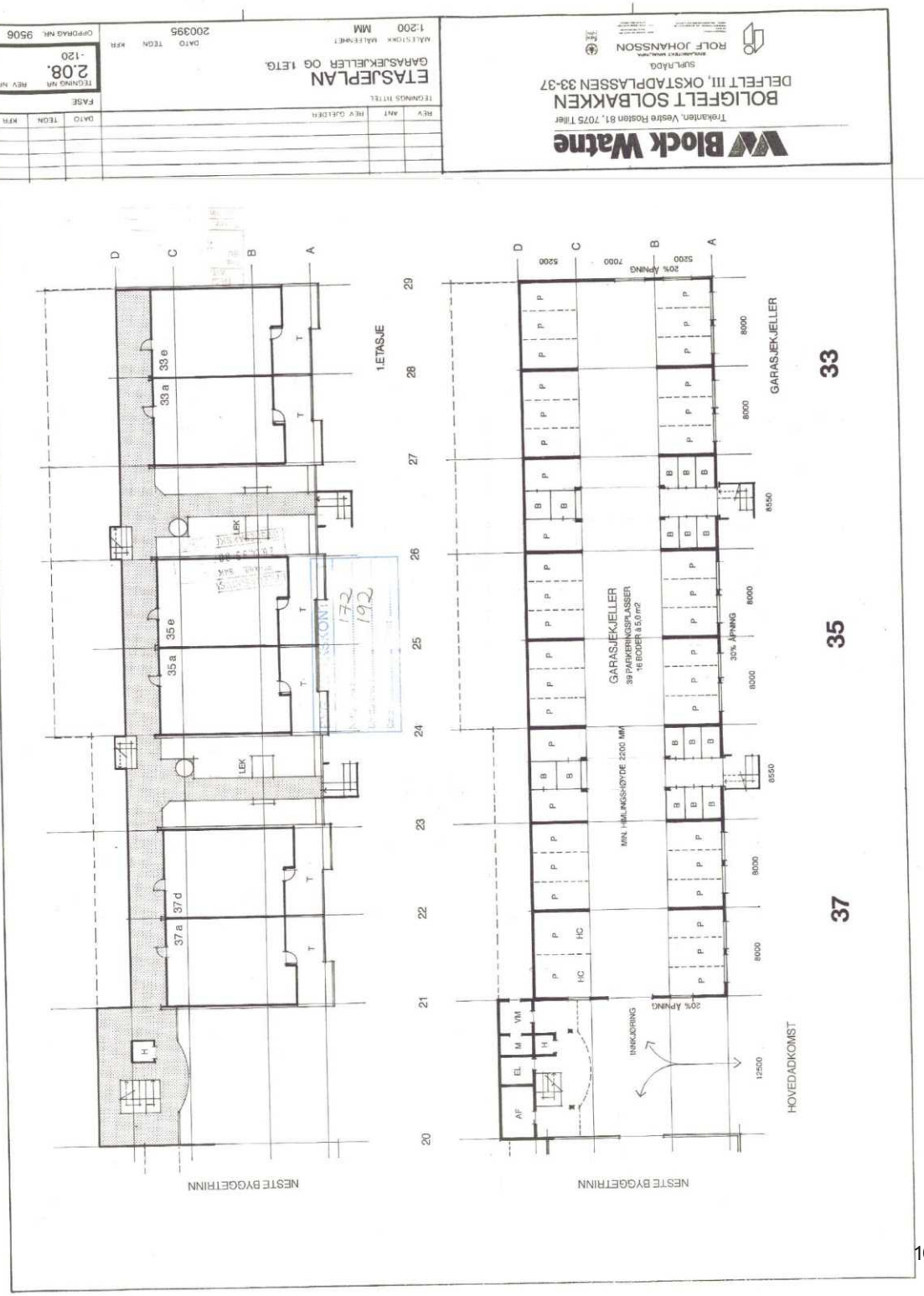
Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Frøydis Esmann
leder av seksjonen

Sissel Ratvik
saksbehandler

vedlegg

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret




TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Block Watne A/S
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | BU/300/38606/1994 | 15.02.1996 |
| | oppgis ved alle henvendelser | |

BYGGESTED: OKSTADPLASSEN 35A-H G.nr.: 0032000630000000

BYGGHERRE: Block Watne A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: TERRASSEHUS

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

Arbeidet er besiktiget den 13.02.96.

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.

Brukstillatelsen omfatter leilighetene B-C-D-G-H.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.
Barnesikring av vinduer , jfr. Deres fax av 15.02.96. , skal være avklart senest 01.03.96.

Med hilsen
Seksjon for bygningskontroll

BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

Knut Skaanes


Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 63 75 / 72 54 67 05

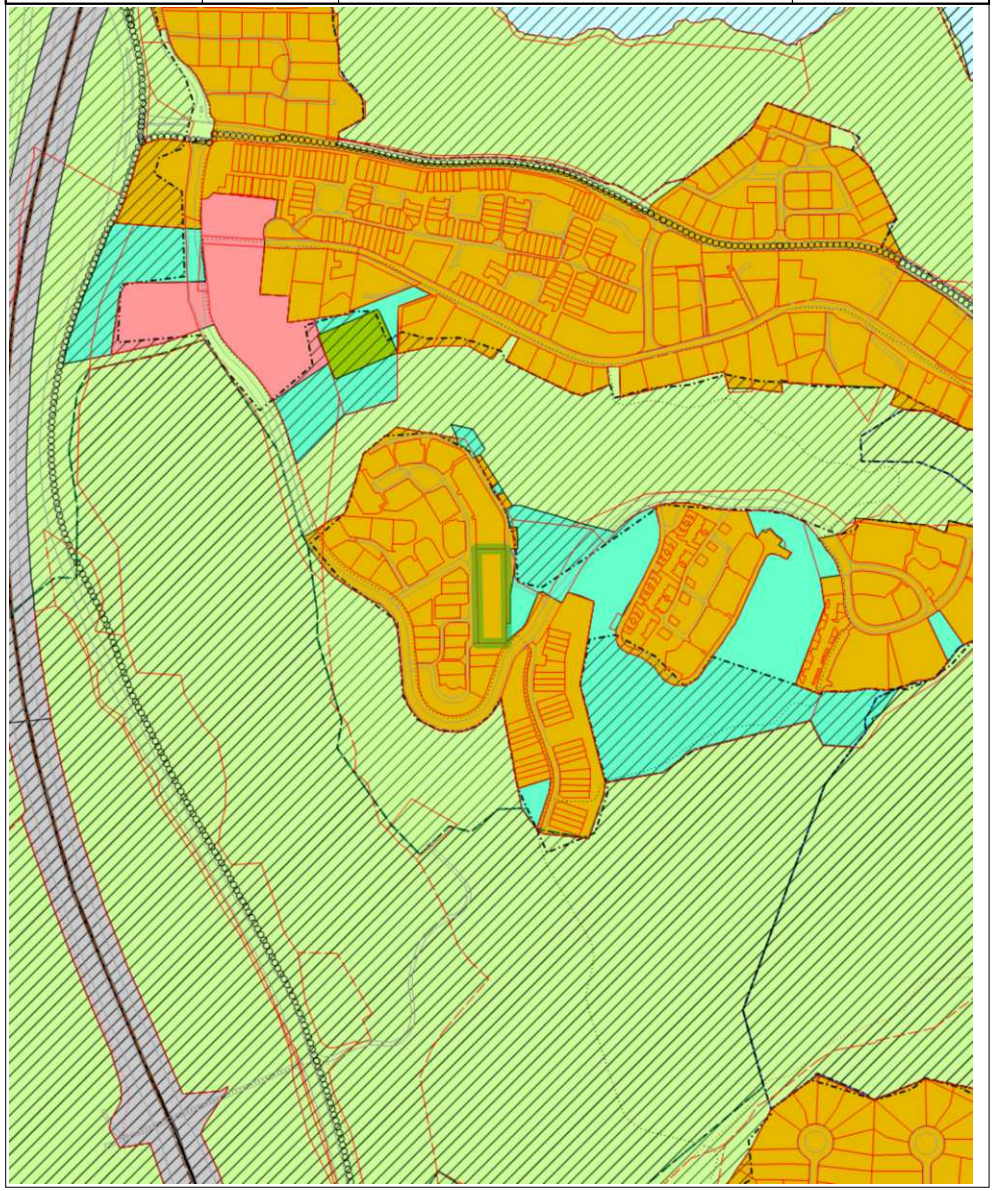

111082/96

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 147 | Fnr: 0 | Snr: 14 |
| Adresse: | Okstadplassen 35F<br>7075 TILLER | | | |
| Annen info: | | | | |

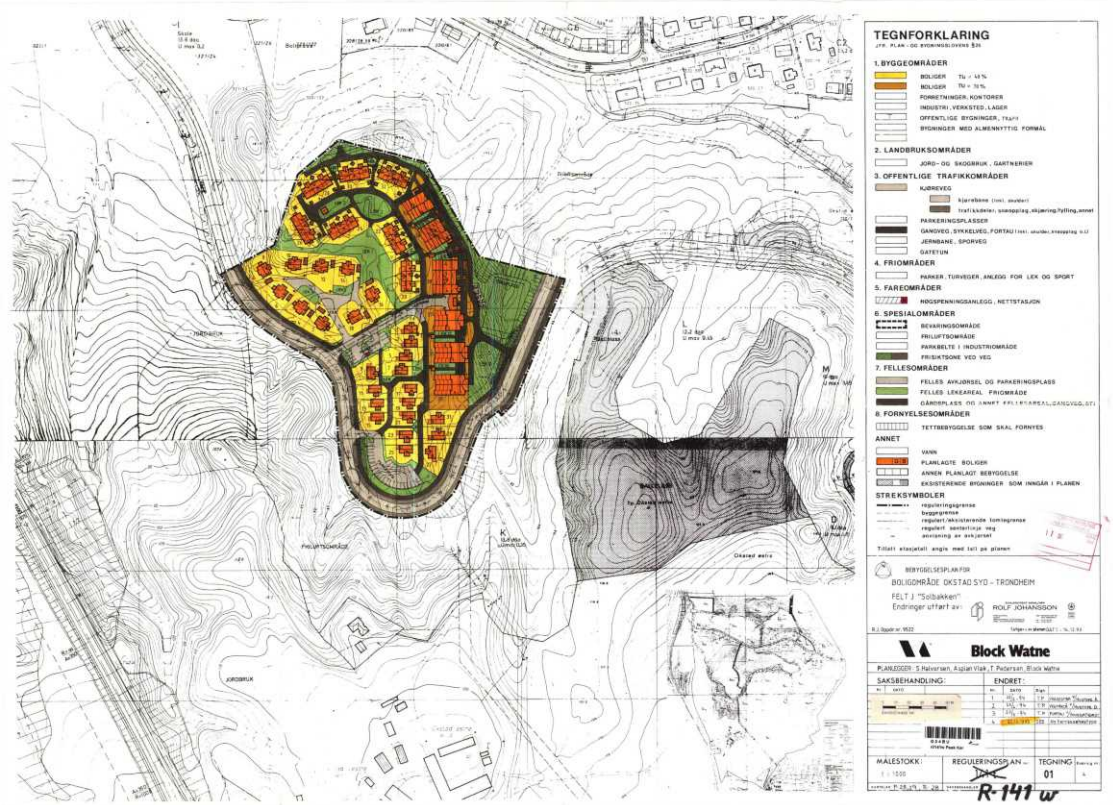
Målestokk
1:5000



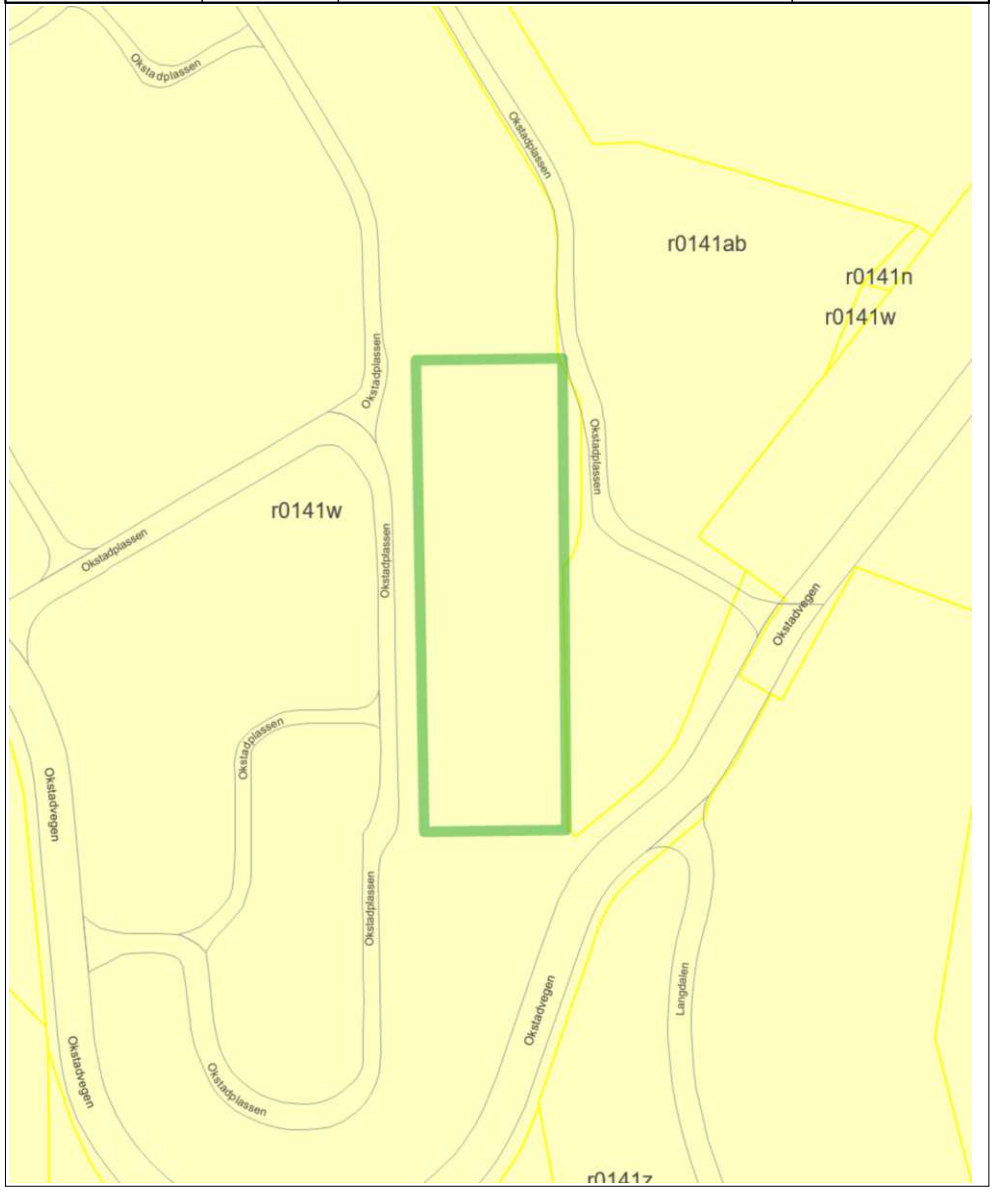


## Tegnforklaring

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




| Trondheim | PlanOversikt | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 147 | Fnr: 0 | Snr: 14 |
| | Adresse: | Okstadplassen 35F<br>7075 TILLER | | | |
| | Annen info: | | | | |



# Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

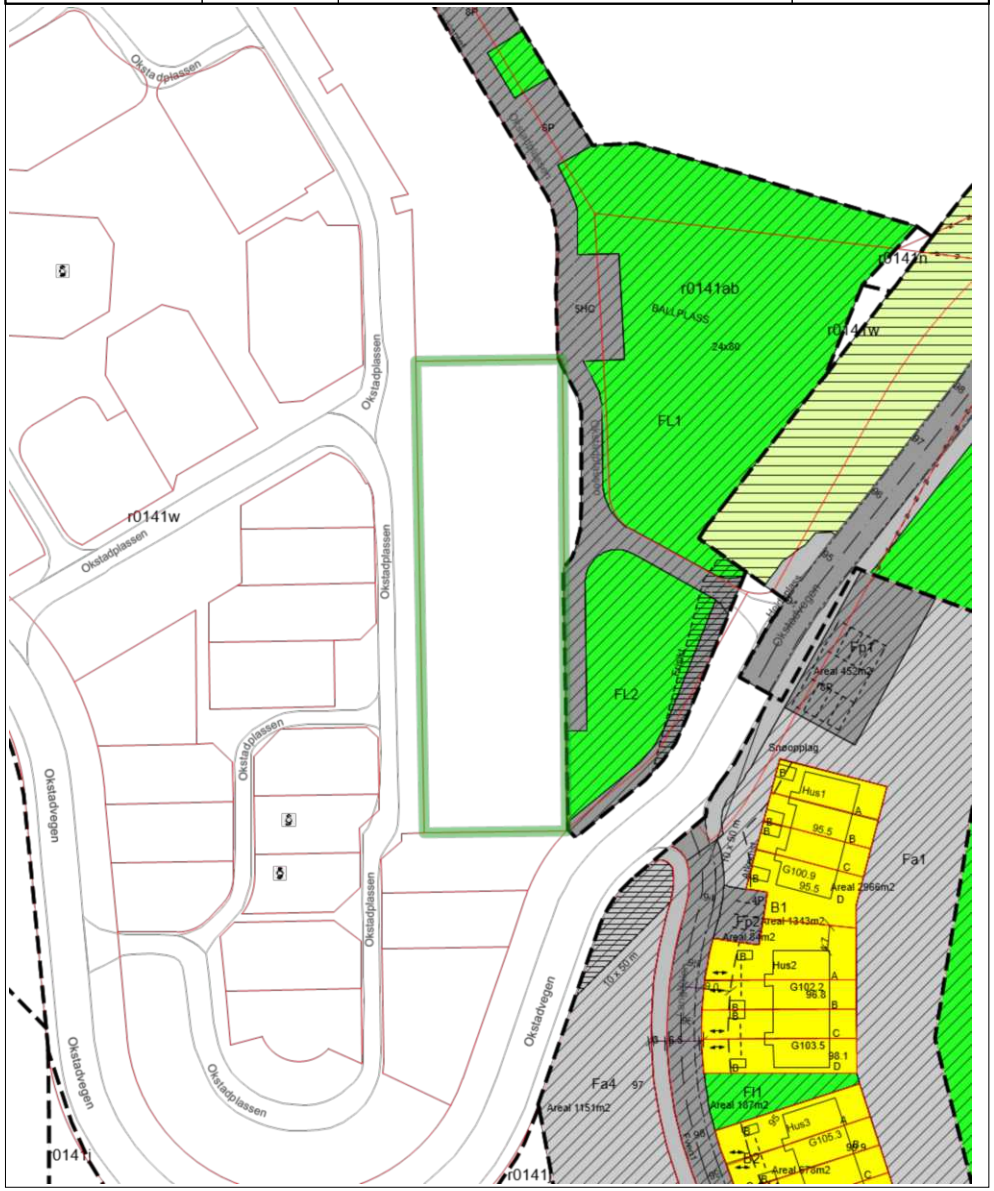


Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 147 | Fnr: 0 | Snr: 14 |
| Adresse: | Okstadplassen 35F<br>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
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Sikringsgjerde
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Kjøreveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport



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)

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

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

Returneres til
Kreditkassen
Postboks 1166, Sentrum
0107 Oslo

# Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 1601 | Trondheim | 320 | 147 | |

TINGLYST
15 MAI 1996
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 8066

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 948291886 | Trondheim Syd A/S | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] | S.nr. | Formål[4] | Brøk (teller)[5] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 90 | 11 | B | 90 | 21 | B | 90 | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 90 | 12 | B | 95 | 22 | B | 95 | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 90 | 13 | B | 90 | 23 | G | 1350 | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 95 | 14 | B | 90 | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 90 | 15 | B | 90 | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 90 | 16 | B | 95 | 26 | | | | | | | | | | | |
| 7 | B | 90 | 17 | B | 90 | 27 | | | | | | | | | | | |
| 8 | B | 95 | 18 | B | 90 | 28 | | | | | | | | | | | |
| 9 | B | 90 | 19 | B | 95 | 29 | | | | | | | | | | | |
| 10 | B | 90 | 20 | B | 90 | 30 | | | | | | | | | | | |

Doknr: 8066 Tinglyst: 15.05.1996 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 3360 = nevner: 3360

**4. Supplerende tekst**[6]

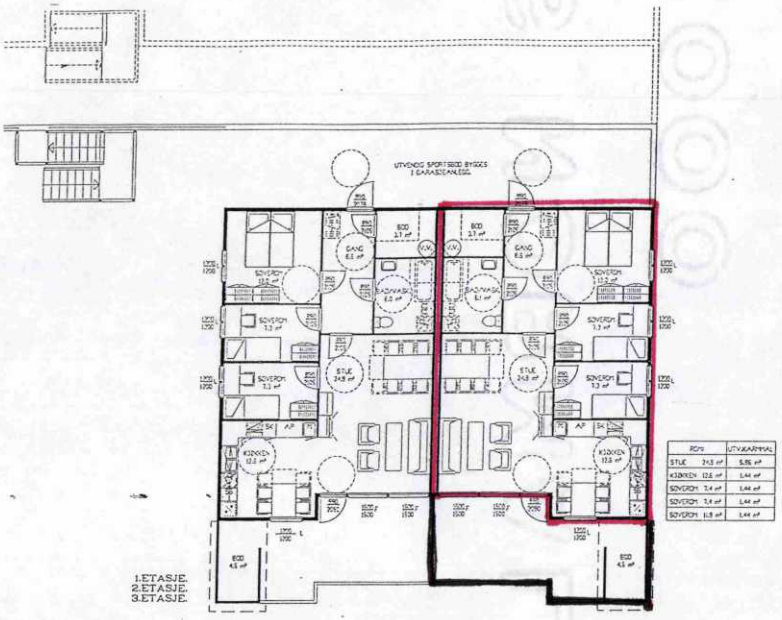
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i Solbakken Velforening

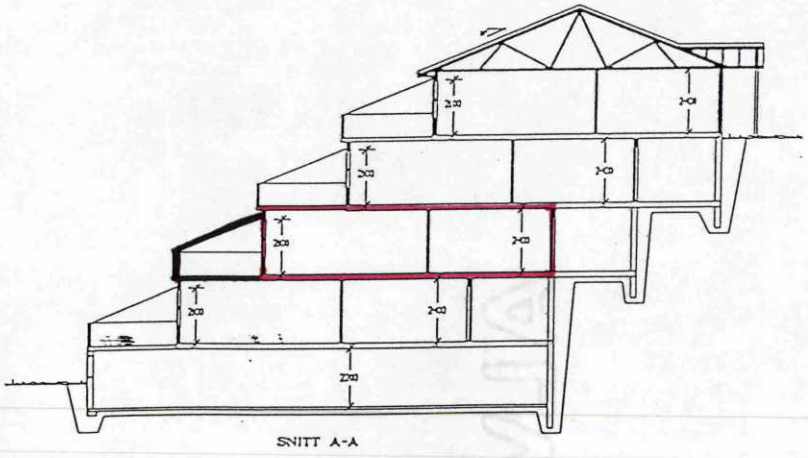
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-94

## PLAN




## SNITT



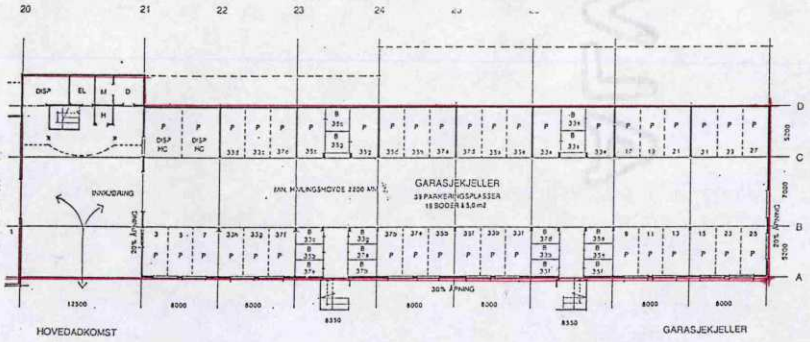
SNITT A-A

GNR. 320 BNR 147 SEKSJON NR. 14
ER MARKERT MED RØD STREK

SEKSJONEN HAR ADRESSE OKSTADPLASSEN 35 F

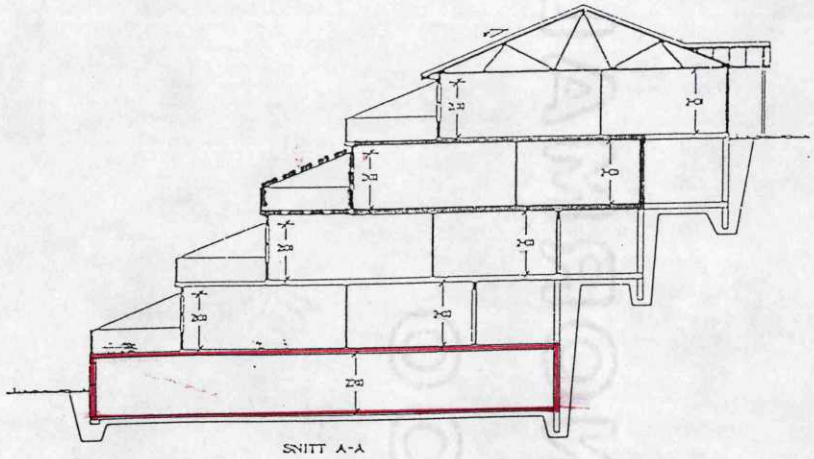
Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

# PLAN




37 35 33

# SNITT




**GNR. 320 BNR. 147 SEKSJON NR. 23**
**ER MARKERT MED RØD STREK**

**SEKSJONEN ER FELLES GARASJEANLEGG**

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

# 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

# Notater

# Notater



# 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

# 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: 31260355 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Okstadplassen 35 F, 7075 Tiller.
Gnr. 320, Bnr. 147, Snr. 14, 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 11 500,- 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: 31260355
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2026

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no