

Velkommen til

Okstadøy 80, 7029 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Okstadøy 80
7029 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 340,-	kr	4 193
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 000,-

BRA/BRA-i	88 / 88 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1993

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Okstadøy 80, 7029 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 318, Bnr. 78, Snr. 5, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 090 000,-
Prisantydning	kr	4 090 000,-
Omkostninger	kr	103 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 193 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 193 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 203 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 103 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for august 2025 var på kr. 1.417,- Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader
Velforeningskontigent: kr 3 636,- pr. år.

Beløpet fordeles over 2 terminer og gjelder brøyting, strøing, gressklipping og annet felles vedlikehold og administrasjon.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 000,- pr. mnd.

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

Forretningsfører
Sameiet Okstadøy 80

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre og vi har kun mottatt vedtekter, men ikke budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA totalt: 88 m²
TBA: 17 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:
- Opprinnelig jordkjeller er utgravd og innredet som soverom og garderoberom.
- Opprinnelig soverom og bod er omgjort til soverom, gang og vaskerom.
Tiltakene er ikke 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

Parkering
Det følger fast parkeringsplass med leiligheten.

Ekstra parkeringsplass kan leies av Okstadøy grendalag dersom de har ledige utleieplasser.

Sameiets eiendom
Gnr. 318, Bnr. 78, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 344 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
1993 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
Etasje 2: Entre, soverom, soverom brukt som kontor, rom brukt som soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer også en utvendig bod ved trappen på inngangspartiet.

Standard
Primærrom.
Gang: Flis på gulv med varme og malt tapet på vegger. Malte plater og downlights i tak. Sikringsskap.

Rom brukt som soverom: Laminat på gulv og malte plater på vegger og malt murvegg. Malte plater i tak. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger og malt murvegg. Malte plater i tak. Panelovn.

Soverom brukt som kontor: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater og downlights i tak. Panelovn.

Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater og malt betong på vegger. Malte plater i tak. Av utstyr finnes det skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder, rørskap og mekanisk avtrekk.

Bad: Fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Malte plater og downlights i tak. Av utstyr finnes det vegghengt wc, servantskap, veggskap og dusj med innfellbare dusjdører. Gulvvarme.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger og malt murvegg. Fliser på vegg over benkeplate. Malte plater og downlights i tak.
Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger og malte overflater på vegg.
Innredning med fronter i laminat og benkeplate i stein. Det er integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekksvifte over platetopp og utgang til terrasse.

Garderobe: Laminat på gulv og malte plater og malte flater på vegg. Malte plater i tak.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin beliggenhet på Okstadøy i rolige og barnevennlige omgivelser. I nærheten finner du både Romolslia skole og Nedre Flatåsen barnehage. Nærområdet byr på et bredt aktivitetstilbud for store og små uansett årstid.

Fra leiligheten er det også kort gangavstand til servicefasiliteter, slik som Bunnpris, Viva Napoli Pizzeria, og Nedre Flatåsen barnehage. Det er også kort vei til populære City Syd og sentrum.

I området er det god offentlig kommunikasjon til og fra Trondheim sentrum.

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

Byggemåte
Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygning oppført i 5 etasjer.
Bærende konstruksjoner i betong. Fasader kledd med teglstein.
Taket er flatt og har ukjent tekking. Etasjeskillet er i betong og vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 17.06.1993.

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.

Det foreligger byggemelding om tiltak for soverom, støttemur med mer fra 2006.

Oppvarming
Elektrisk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er 5001 r0320c Okstadøy, gnr. 318/1 og del av eiendommen Formo, gnr.320/13 (18.1.1991).

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt. 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 884 574,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 538 295,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Håkon Fjerstad Svarva og Iris Johnsen Nordeng

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 9846
Dato: 17.06.1993
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70 / 694

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
Velforeningens økonomi for 2024:
Inntekter kr. 679 929,-
Kostnader kr. 487 104,-
Driftsresultat kr. 192 825,-
Årsresultat kr. 53 813,-
Beløpet er overført til annen egenkapital.

Vi opplyser om at det ikke foreligger tegninger av leilighetene i seksjonsbegjæringen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette, kfr. megler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke 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. 3.203,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.400,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 24-09-2025.
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
- Det er omsøkt kryprom til innredet rom i 2007, dette rommet er større en søkt. tidligere bod er trukket ut mot gangen og er større en på opprinnelige tegninger.
- Soverom i gang er godkjent som bod, men er i dag benyttet
som kontor.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk

TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Det mangler sluk i gulv på vaskerom/bod.

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?: 2018
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Badet er renovert i 2018. FDV dokumentasjon foreligger.

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Skjevhet i støttemur ved soveromsvinduet, men dette er i felleseiets eiendom.

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Kloakklekkasje i vegg inne på omkledningsrom i mars 2017.
Det medførte fuktskader på soverom, omkledningsrom og vaskerom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Recover nordic, Grandbo VVS, Byggmester Geir Ove Furunes og Sverresbord malerservice.
Beskrivelse av arbeidet: Nye kloakkrør, nye vegger, gulv og parkett. Malt opp og nytt gulvbelegg på vaskerom/bod. Alt i perioden.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Vintervoll AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn ny kurs til koketopp.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Svarva Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Ny flis på kjøkkenbenk.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Svarva Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Pussing av teglvegg på soverom.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Svarva Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Flislagt gang.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Svarva Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Flislagt terrasse.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv i stue/kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Montert spilevegg på stue.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Skade på stekeplate.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Dette er et sitat fra tidligere eiere:
"dagens bruk og planløsning avviker fra tegninger i byggesaksmappe. Dette gjelder i hovedsak innredet areal (soverom og omkledningsrom i bakkant av leiligheten, samt opprinnelige hovedsoverom og bod som er endret til et mindre soverom og vaskerom. De to soverommene er i bakkant av leiligheten tilfredsstiller dermed ikke krav til rom for varig opphold. Videre er en bruksendring av sekundærareal til primærareal samt innredet hovedsoverom og omkledningsrom søknadspliktige tiltak. Areal på hovedsoverommet er målt bort til vegg med luke. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest i byggesaksmappe. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten videre hensyn til byggerforskriftens krav og hvorvidt arealene er byggemeldt og godkjent"

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 22.09.2025
- Boligsalgsrapport datert 24.09.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggesøknad
- Byggetegninger fra kommunen
- Midlertidig brukstillatelse fra 17.06.1993
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter
- Protokoll
- Regnskap

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

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

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

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

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



En påkostet og moderne 3-roms terrasseleilighet på 88m² med flott beliggenhet i 3. etasje.



Her får du en vestvendt balkong på hele 17m².



Balkongen byr på svært gode solforhold fra morgen til kveld på sommerstid.



Det er rikelig med plass til ønsket utemøblement på balkongen.



Man kan også nyte flott utsikt.



Balkongen ligger usjenert til med lite innsyn.



Romslig stue med moderne farge- og materialvalg.



De store vindusflatene i stua gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Stua og kjøkkenet er oppgradert i 2023/2024 med nye gulv og spilevegg.



Stort og lyst kjøkken med praktisk halvøy.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har nydelig benkeplate i stein.



Nye fliser på vegg fra 2024.



Moderne og pent bad oppgradert i 2018.



Badet er utstyrt med servant med oppbevaringsplass, vegghengt toalett og innfellbare dusjvegger.



Stort og romslig rom brukt som soverom.



Fra rommet har man tilgang til praktisk innredet garderoberom.



Walkin-closet i forbindelse med soverommet.



Lave bokostnader med kun 1.000kr i felleskostnader.



Soverom.



Soverom brukt som kontor.



Eget praktisk vaskerom på 6,5kvm.



Inngangsparti med stor og romslig skyvedørsgarderobe.



Pent opparbeidet uteplass i forbindelse med inngangspartiet.



Velkommen inn!



Leiligheten har en attraktiv og flott beliggenhet i et rolig og familievennlig nabolag.



Man har også flotte turområder i nærheten av boligfeltet.



Det medfølger fast p-plass med ladeboks for elbil på sameiets tomt.



Rolig område i et hyggelig boligfelt.

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

OKSTADØY 80

Nabolaget Okstadøy - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstadøy	Linje 72, 109	5 min / 0.4 km
Selsbakk	Linje R60	3 min / 2.3 km
Munkvoll	Linje 9	9 min / 4.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 9.7 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Romolslia skole (1-7 kl.)	182 elever, 14 klasser	12 min / 1.1 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	23 min / 1.9 km
Cissi Klein videregående skole		5 min
Heimdal videregående skole	730 elever	5 min / 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Storflat 5	10 min
Langhaugen 6b	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

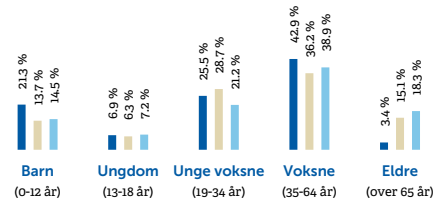
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 81/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Okstadøy	437	198
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Romolslia barnehage (1-5 år)	111 barn	10 min / 0.9 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	42 barn	22 min / 1.8 km
Skuta barnehage (1-5 år)	22 barn	5 min / 2.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romolslia	Post i butikk, PostNord	9 min / 0.8 km
Coop Extra Flatåsen		21 min

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

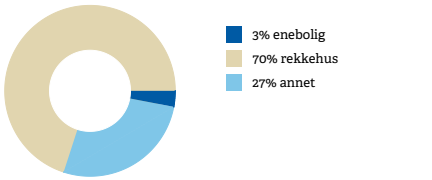
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Okstadøy, fotball- basket- og skøy...	Ballspill	2 min / 0.2 km
Romolslia KGB	Fotball	14 min / 1.1 km
Mudo Heimdal		20 min
3T-Rosten		23 min

BOLIGMASSE

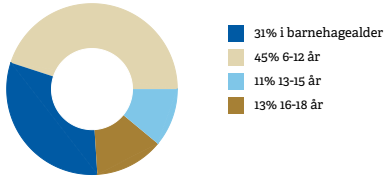


> «Kort vei til jobben, gode naboer og landlig samtidig som det bare er 10 min til byen...»
>
> Sitat fra en lokalkjent

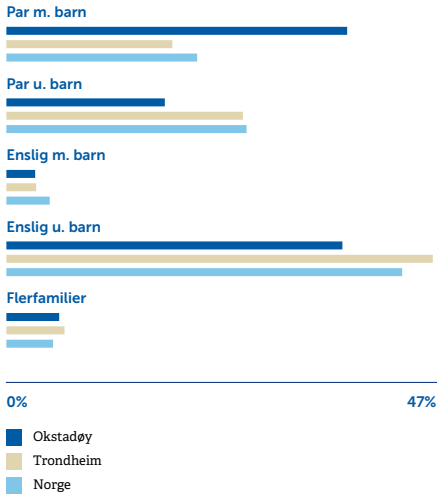
VARER/TJENESTER

City Syd	5 min
Apotek 1 City Syd	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

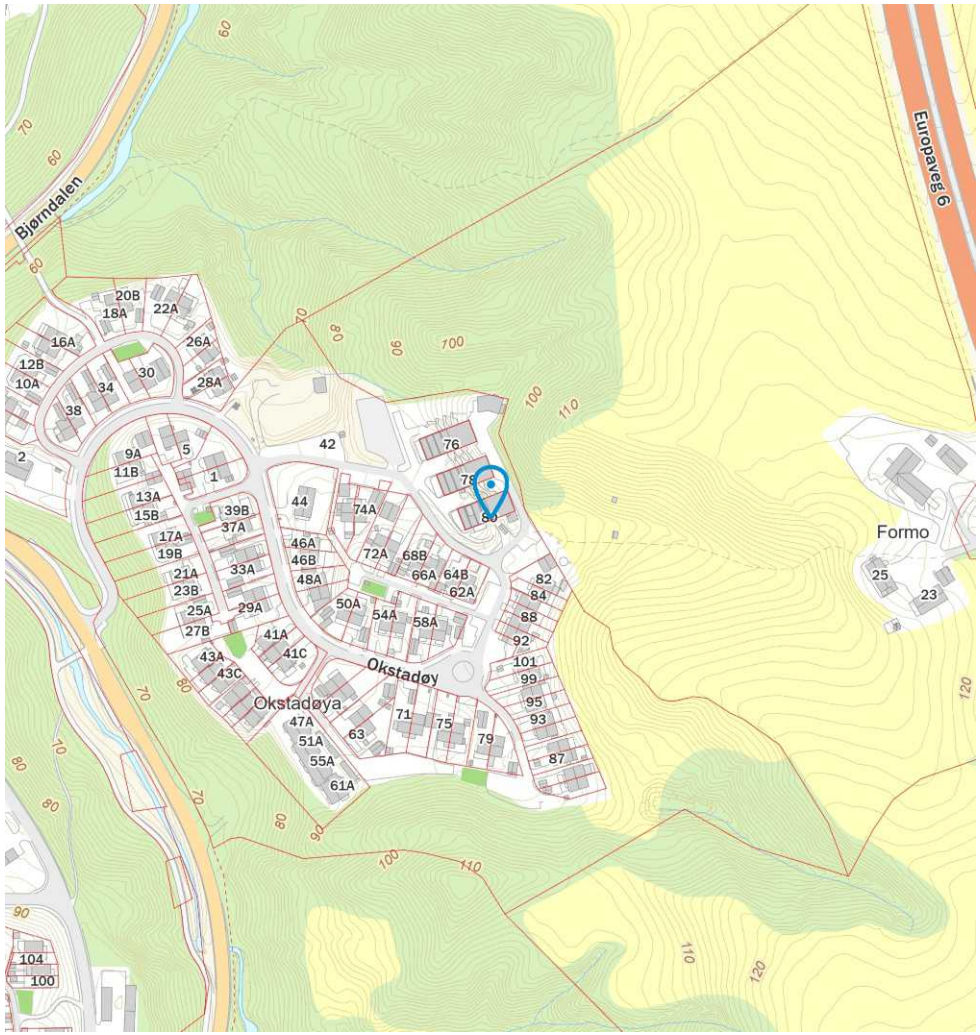


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Kjedehus
Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 318, bnr. 78, snr. 5

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



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 02.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22109-1477 **Referansenummer:** AD9700

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

Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 318 - Bnr 78
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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 318 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Veggene har betongkonstruksjon, kledd med teglstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med glass.
Det er balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og det er laget spilevegg på stue. Innvendige tak har malte penlplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt på vaskerom inn mot baderommet. .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke sluk på vaskerommet.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt i vegg påvaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap med automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarsler i tak og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Okstadøy 80 ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

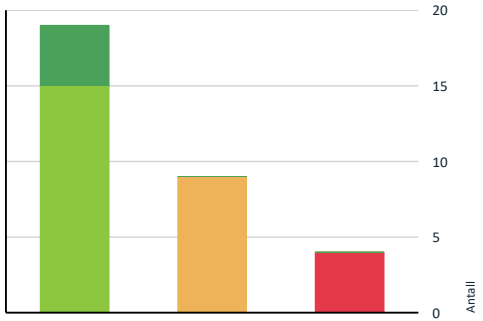
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er omsøkt kryprom til innredet rom i 2007, dette rommet er større en søkt. tidligere bod er trukket ut mot gangen og er større en på opprinnelige tegninger.

Soverom i gang er godkjent som bod, men er i dag benyttet som kontor.

Sammendrag av boligens tilstand

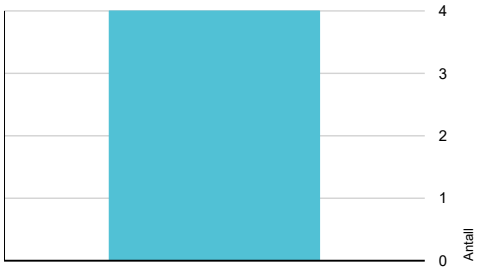
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 318 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1993

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon, kledd med teglstein.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Isolerglass får TG-2 på bakgrunn av alder, passert 30 år.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og det er laget spilevegg på soverom og stue. Innvendige tak har malte penlplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 3 > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er dårlig avtrekk fra baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Anlegget bør etterses av fagperson.

Det er ikke avdekket hva årsaken til problemet er, men det er et felles anlegg for avtrekket for boenhetene og kan derfor være en utbedring som også må sees i sammenheng med de andre leilighetene.

Kostnaden vedrørende mekanisk avtrekk er usikre, konstnadsestimat er derfor kun satt for å avdekke hva problemet er.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 3 > VASKEROM

Generell

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

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke sluk på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG-2 er gitt på bakgrunn av at det ikke er etablert sluk på baderommet. Det er etablert vannstoppesystem som kompenserende tiltak. Det er ikke påvist skader på vaskerommet.

Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 318 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Det er dårlig trekk fra avtrekket på vaskerommet. Se også punktet for og kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Anlegget bør etterses av fagperson.

Det er ikke avdekket hva årsaken til problemet er, men det er et felles anlegg for avtrekket for boenhetene og kan derfor være en utbedring som også må sees i sammenheng med de andre leilighetene.

Det mangler tilluft mellom dør og terskel.

Kostnaden vedrørende mekanisk avtrekk er usikre, konstnadsestimat er derfor kun satt for å avdekke hva problemet er.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 3 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt i vegg påvaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er avtrekk fra kjøkkenviften, men dette drar luften inn til baderommet. På baderommet og vaskerommet er det dårlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke avdekket hva årsaken til problemet er, men det er et felles anlegg for avtrekket for boenhetene og kan derfor være en utbedring som også må sees i sammenheng med de andre leilighetene.

Kostnaden vedrørende mekanisk avtrekk er usikre, konstnadsestimat er derfor kun satt for å avdekke hva problemet er.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Det er tidligere opplyst at det ble skiftet avløpsrør i forbindelse med lekkasje ved vaskerom/garderobe i 2017.
Ukjent om det er skiftet avløpsrør fra bad
og kjøkken. Lufting av anlegget er ikke lokalisert da dette er en leilighet av flere tilknyttet avløp. Avløp fremstår med normal funksjon.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Se punktet ifbm avtrekk til kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det er ikke avdekket hva årsaken til problemet er, men det er et felles anlegg for avtrekket for boenhetene og kan derfor være en utbedring som også må sees i sammenheng med de andre leilighetene.

Kostnaden vedrørende mekanisk avtrekk er usikre, kostnadsestimat er derfor kun satt for å avdekke hva problemet er.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
   2018 Ved oppgradering av bad og ny kurs til koketopp på kjøkken.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Samsvarserklæring for oppgradering av bad foreligger. Ingen dokumentasjon for eventuelle øvrige arbeider utført etter 1999.

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

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

Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 318 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales en el-kontroll av alle elektriske anlegg som det ikke foreligger samsvarserklæring på. kontrollen må utføres av faglært personell.

Det er foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført før dagens eier overtok boligen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Okstadøy 80 ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

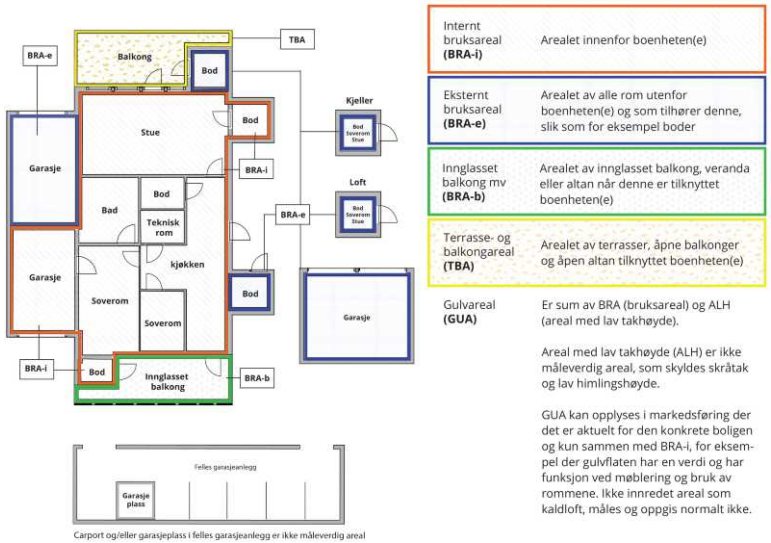
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 3	88			88	17
SUM	**88**				**17**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er omsøkt kryprom til innredet rom i 2007, dette rommet er større en søkt. tidligere bod er trukket ut mot gangen og er større en på opprinnelige tegninger.

Soverom i gang er godkjent som bod, men er i dag benyttet som kontor.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Beskrivelse av arbeidet: Ny flis på kjøkkenbenk. Svarva Mur & Flis
Beskrivelse av arbeidet: Pussing av teglvegg på soverom. Svarva Mur & Flis
Svarva Mur & Flis Beskrivelse av arbeidet: Flislagt gang.
Svarva Mur & Flis Beskrivelse av arbeidet: Flislagt terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	84	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Ståle Bergmann	Takstingeniør
	Iris Johnsen Nordeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	318	78		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Okstadøy 80

Hjemmelshaver
Svarva Håkon Fjerstad, Nordeng Iris Johnsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende i 3 etasje i terrassehus med terrasse.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 810 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.10.2025		Gjennomgått		Nei

Okstadøy 80 , 7029 TRONDHEIM
Gnr 318 - Bnr 78
5001 TRONDHEIM

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	02.10.2025	
3	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 22.09.2025 Svarva, Håkon Fjerstad

bankID SIGNERT 22.09.2025 Nordeng, Iris Johnsen

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

Håkon Fjerstad Svarva

Iris Johnsen Nordeng

Boligen

Okstadøy 80
7029 Trondheim

5001-318/78/0/5

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det mangler sluk i gulv på vaskerom/bod.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

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

• **Ja**

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

Badet er renovert i 2018
FDV dokumentasjon ligger ved

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Skjevhet i støttemur ved someromsvinduet, men dette er i felleseiets eiendom

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Kloakklekkasje i vegg inne på omkledningsrom i mars 2017.
Det medførte fuktskader på soverom, omkledningsrom og vaskerom.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Recover nordic, Grandbo VVS, Byggmester Geir Ove Furunes og Sverresbord malerservice.

   Beskrivelse av arbeidet: Nye kloakkrør, nye vegger, gulv og parkett. Malt opp og nytt gulvbelegg på vaskerom /bod. Alt i perioden

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Bravida
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Vintervoll AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn ny kurs til koketopp.

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 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Svarva Mur & Flis
   Beskrivelse av arbeidet: Ny flis på kjøkkenbenk.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Svarva Mur & Flis
   Beskrivelse av arbeidet: Pussing av teglvegg på soverom.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Svarva Mur & Flis
   Beskrivelse av arbeidet: Flislagt gang.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Svarva Mur & Flis
   Beskrivelse av arbeidet: Flislagt terrasse.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv i stue /kjøkken.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Montert spilevegg på stue.

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

Skade på stekeplate

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Dette er et sitat fra tidligere eiere:
"dagens bruk og planløsning avviker fra tegninger i byggesaksmappe. Dette gjelder i hovedsak innredet areal (soverom og omkledningsrom i bakkant av leiligheten, samt opprinnelige hovedsoverom og bod som er endret til et mindre soverom og vaskerom. De to soverommene er i bakkant av leiligheten tilfredsstiller dermed ikke krav til rom for varig opphold. Videre er en bruksendring av sekundærareal til primærareal samt innredet hovedsoverom og omkledningsrom søknadspliktige tiltak. Areal på hovedsoverommet er målt bort til vegg med luke. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest i byggesaksmappe. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten videre hensyn til byggerforskriftens krav og hvorvidt arealene er byggemeldt og godkjent"

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

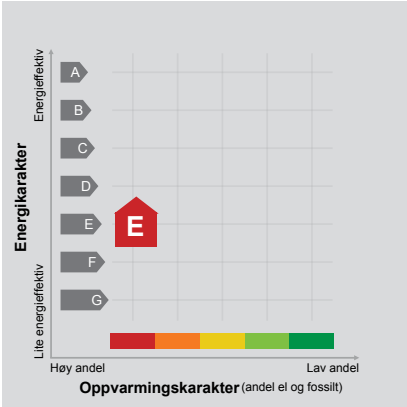
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Okstadøy 80
Postnummer	7029
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10545331
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-175495
Dato	02.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

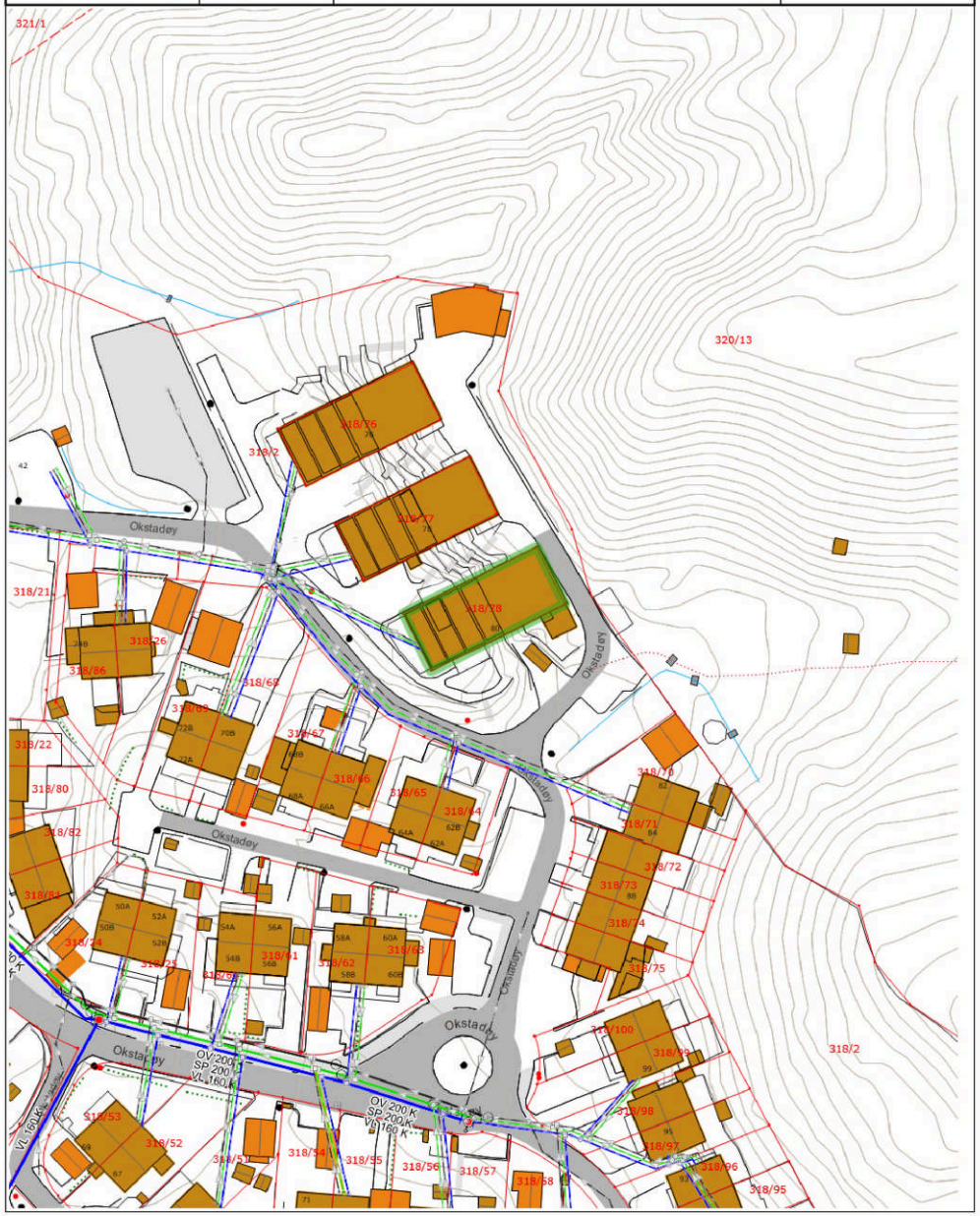
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Okstadøy 80 7029 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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





TRONDHEIM KOMMUNE

Sak nr.:
DB 1192/92

Sak nr.:
DB 1192/92

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Referansenr.:
T/03508/92

Saksbehandler:
Sissel Ratvik

G.Nr. 00000 Br.Nr. 0000 Byggested: OKSTADØY 80

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TERRASSEHUS

BYGGHERRE: Frost Prosjektutvikling A/S
ANMELDER : Frost Prosjektutvikling A/S

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 09.10.92.

Notat fra Noteby vedr. teknisk vurdering er mottatt 23.11.92.

Søknaden gjelder et av tre terrassehus.

Huset ligger i bratt terreng og inneholder ti boenheter, to i hver etasje.

To og to enheter er skjøvet tilbake for hverandre i 4,5 dybde i boenhetens lengde.

Huset er vist oppført med sidevegger av tegl, front, skillevegger og øverste fasade i tre, etasjeskiller i betong.

Bebygget areal er 365 m2.

Det er ikke vist bodareal i de øverste boenheter. På plantegningen er antydet utvendige boder. Disse er ikke inntegnet på situasjonsplanen. Forøvrig synes plasseringen upraktisk. Det må vises bodareal i nærere tilknytning til boligene.

For eksteriøret ville det være en fordel om også den øverste fasade ble oppført i tegl.

Saken er sendt Brannsjefkontoret som anbefaler planene i brev av 12.11.92.

Planene er også sendt Utbyggingskontoret for geoteknisk vurdering, og uttalelse foreligger i brev av 23.11 og 30.11.92.

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf.: 07-546375/546381
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

På fellesareal er vist 20 biloppstillingsplasser. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69, vil det kreves 1,5 plass pr. bolig, dvs 45 plasser. Det må innsendes plan som viser at kravet kan oppfylles.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Bygningen tillates plassert som vist på situasjonsplanen på vilkår av at den kan innpasses innenfor regulert byggegrense, lovlig avstand fra nabogrense og veg.

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

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

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.
A3 - Endelige konstruksjonstegninger som viser fundamentenes plassering både i plan- og snitt må være innsendt.
A4 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

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

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - 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 - Ved høydefastsettelse skal også geotekniker være tilstede.
B5 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.
B6 - Sanitærmelding må være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
C2 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må

tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann-og lydisolasjon.
C3 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
C4 - Boligen(-e) må forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
C5 - Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap.47.

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

C7 Forutsetninger og vilkår i Utbyggingskontorets brev av 23. og 30.11.92 må etterkommes.
Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C8 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 gateplanet.

C9 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.

D2 Før brukstillatelse blir gitt skal parkeringsarealet være opparbeidet.

BYGGESAKSKONTORET 01.12.92.

Kåre Rypdal
bygningssjef

Sissel Ratvik
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret Marit Hansen

DB 1192/92

Saksvedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim Brann- og feiervesen,
Kongensgt.2, 7011 TRONDHEIM
Sentralbord 07 54 76 00

Reg.nr.: 92/28097
Journalnr.: 3481/92

Byggesakskontoret,
Her.

Deres ref.:	Vår ref.:	Trondheim,
3481	EN/ls 861/92	12.11.92

OKSTADØY 76 - TERASSEHUS - EKSP. BYGGESAKSKONTORET AV 6.11.92

Planene viser terassehus i 5 etg. oppført i mur/betong. Hver etg. innredes med to leiligheter som får utgang direkte til det fri via dør/vindu.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser :

1. Håndslukningsmateriell og røykmeldere utplasseres i h.h.t. bf. kap. 31.4.

Med hilsen
TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR

E. Nyberg

Einar Nyberg
overingeniør

TRONDHEIM KOMMUNE

Frost Prosjektutvikling A/S v/M. Mogseth
Teglgården Fossegrenda

7038 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Trondheim
	T/03481/92 SR/af	01.04.93

OKSTADØY TERRASSEHUS - SAK DB 1190/92 - 1191/92 - 1192/92

Det vises til brev av 19.03.93 vedlagt reviderte tegninger som viser at leiligheter i 2., 3., 4. og 5. etasje er øket med ca 3 m2, opp til 70 m2.

De reviderte tegninger kan godkjennes.

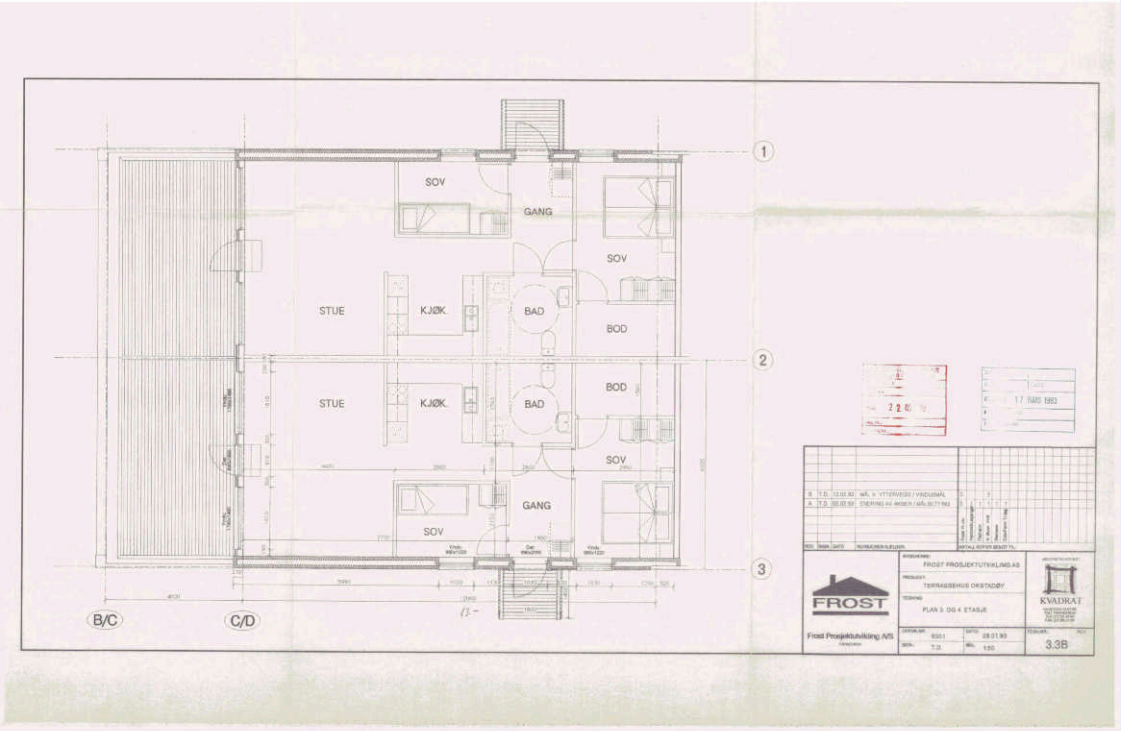
Godkjennelsen er ikke gyldig før vedlagte faktura er betalt.

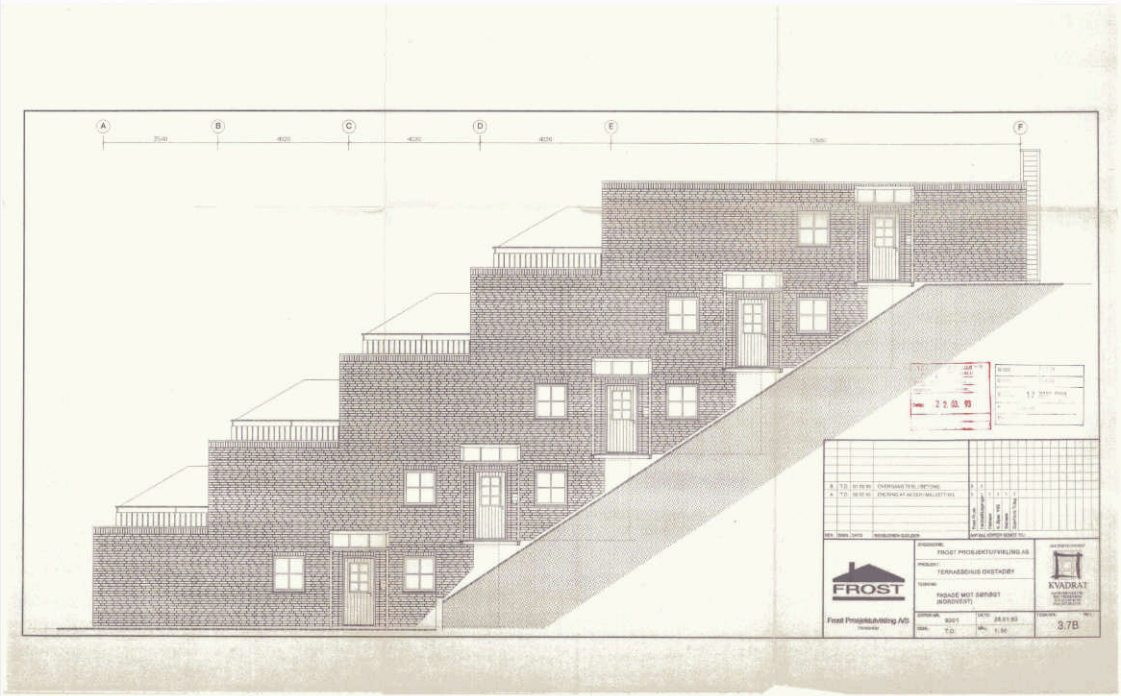
BYGGESAKSKONTORET

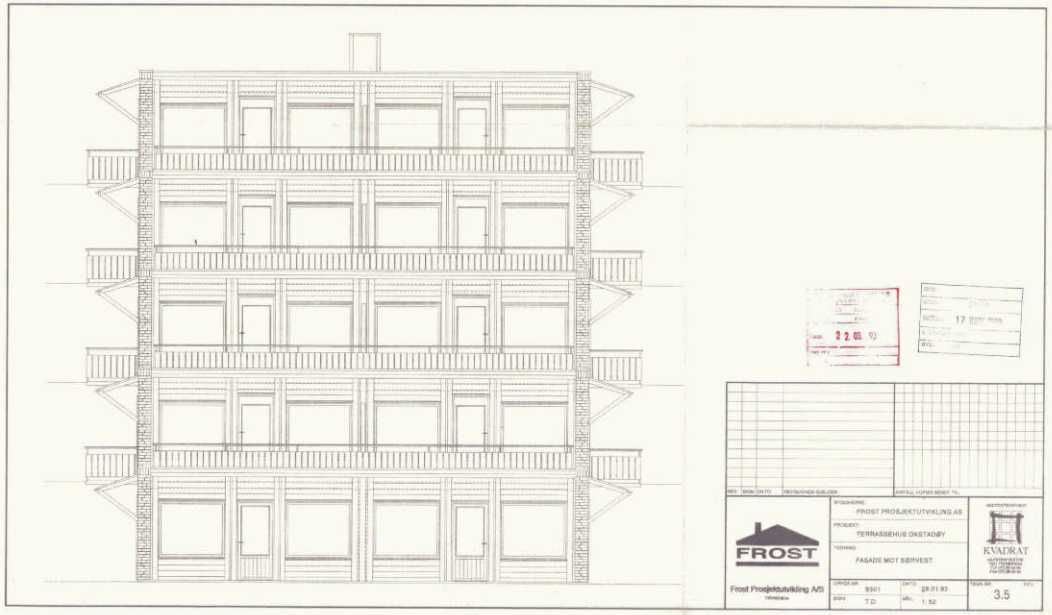
Sissel Ratvik
overarkitekt

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf.:07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax:07-546705

93008806/TXTBBN93 side 1


SOV
GANG
SOV
STUE
KJØK.
BAD
BOD
STUE
KJØK.
BAD
BOD
SOV
GANG
SOV
1
2
3
B/C
C/D
FROST
Frost Prosjektutvikling A/S
FROST PROSJEKTUTVIKLING AS
TERRASSEHUS OKSTADØY
PLAN 3. OG 4. ETASJE
KVADRAT
3.3B


A
B
C
D
E
F
FROST
Frost Prosjektutvikling A/S
FROST PROSJEKTUTVIKLING AS
TERRASSEHUS OKSTADØY
FASADE MOT SØR/ØST
(BORDVEIST)
KVADRAT
3.7B



FROST

Frost Prosjektutvikling A/S

FROST PROSJEKTUTVIKLING AS

TERRASSEHUS OKSTADØY

FASADE MOT SØRVEST

KVADRAT

9301 | 28.01.93 | 1:50 | 3.5

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGS BYGNINGSLOVEN
Nr. 16/3 Gnr.
Bruksnr. Adresse
Dato 09 10 92
Ref nr.
Journalnr. 0348/92

01.02 01290-

BYGGHERRE: FROST ENTREPRENØR A/S

BYGGEPLASS: OKSTADØY 74

TERRASSEHUS

PLAN
1., 2., 3. og 4. etasje

MÅL: mm | SKALA: 1:100 | SAK NR.:

TEGN: LS/GKW | DATO: 01.02.92 | TEGN. NR.:

TOTALENTREPRENØR:

FROST
Frost Prosjektutvikling A/S
TRONDHEIM

KORREKSJONER:

NR.	DATO	SIGN.	INDEX	KORREKSJON
1				
2				

ANMERKNINGER:

DENNE TEGNING TILHØRER FROST PROSJEKTUTVIKLING A/S OG MÅ IKKE KOPIERES UTEN TILLATELSE

12 080
5600 5600
340 4050 2150 | 200 550 2350 | 150 1550 2350 | 1100 2150 4050 340

SOV BOD BOD SOV
GANG BAD BAD GANG
EVT. SOV KJØK KJØK EVT. SOV
STUE EVT. SOV EVT. SOV STUE

3090
2500
1990
12 200
2660
7250
4590
4590

TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/03508/92
Sak nr.: DB 1192/92

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

Frost Prosjektutvikling A/S
Hornebergveien 7

7038 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 17.06.93

BYGGESTED : OKSTADØY 80 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Frost Prosjektutvikling A/S

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : TERASSEHUS

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

Arbeidet er besiktiget den 17/6-92.

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

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

BYGGESAKSKONTORET

L. Singstad
bygningsinspektør

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 Tlf:07-546381/546375
7004 TRONDHEIM Telefax:07-546705

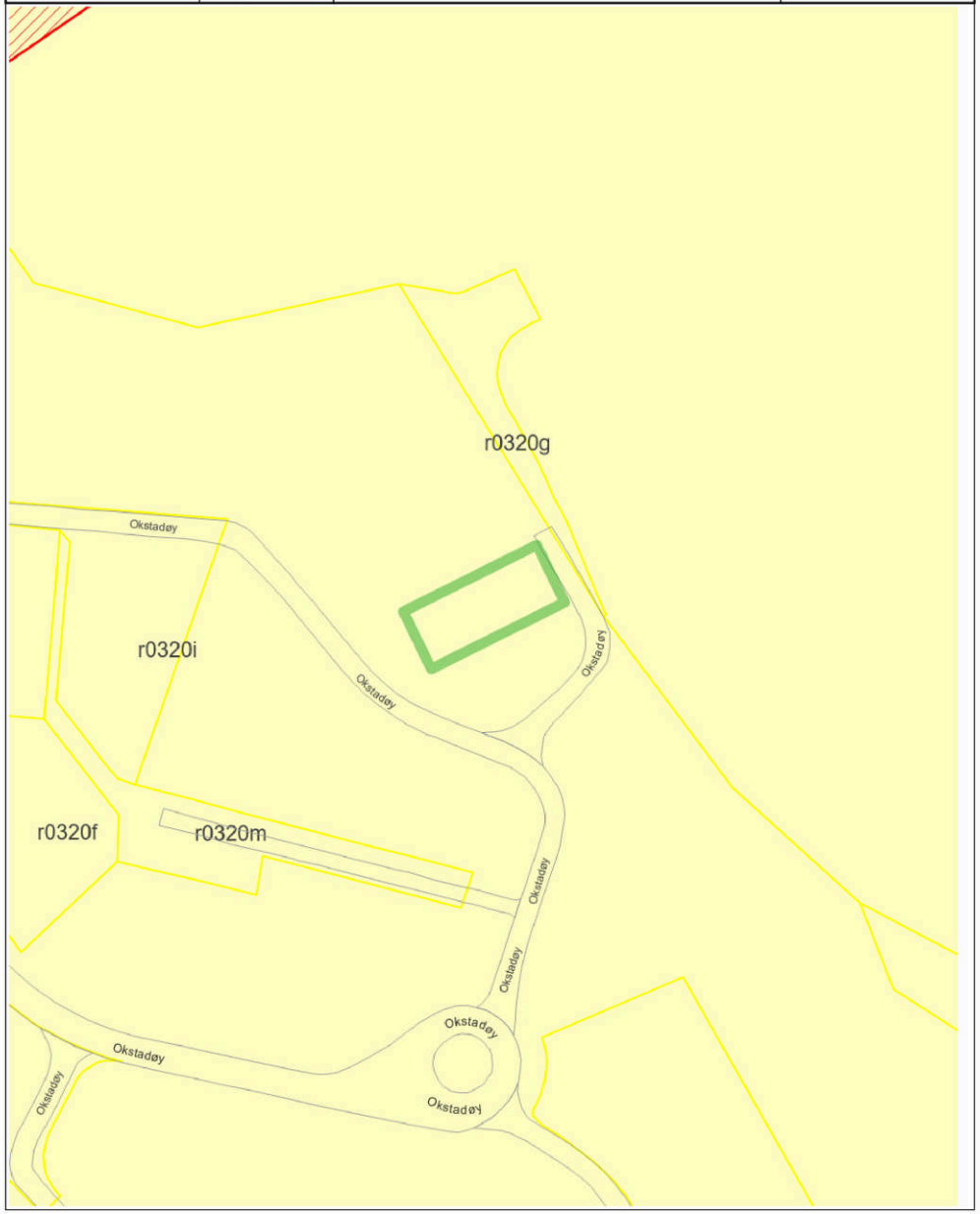
93015794/TXTBSD01

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Okstadøy 80 7029 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

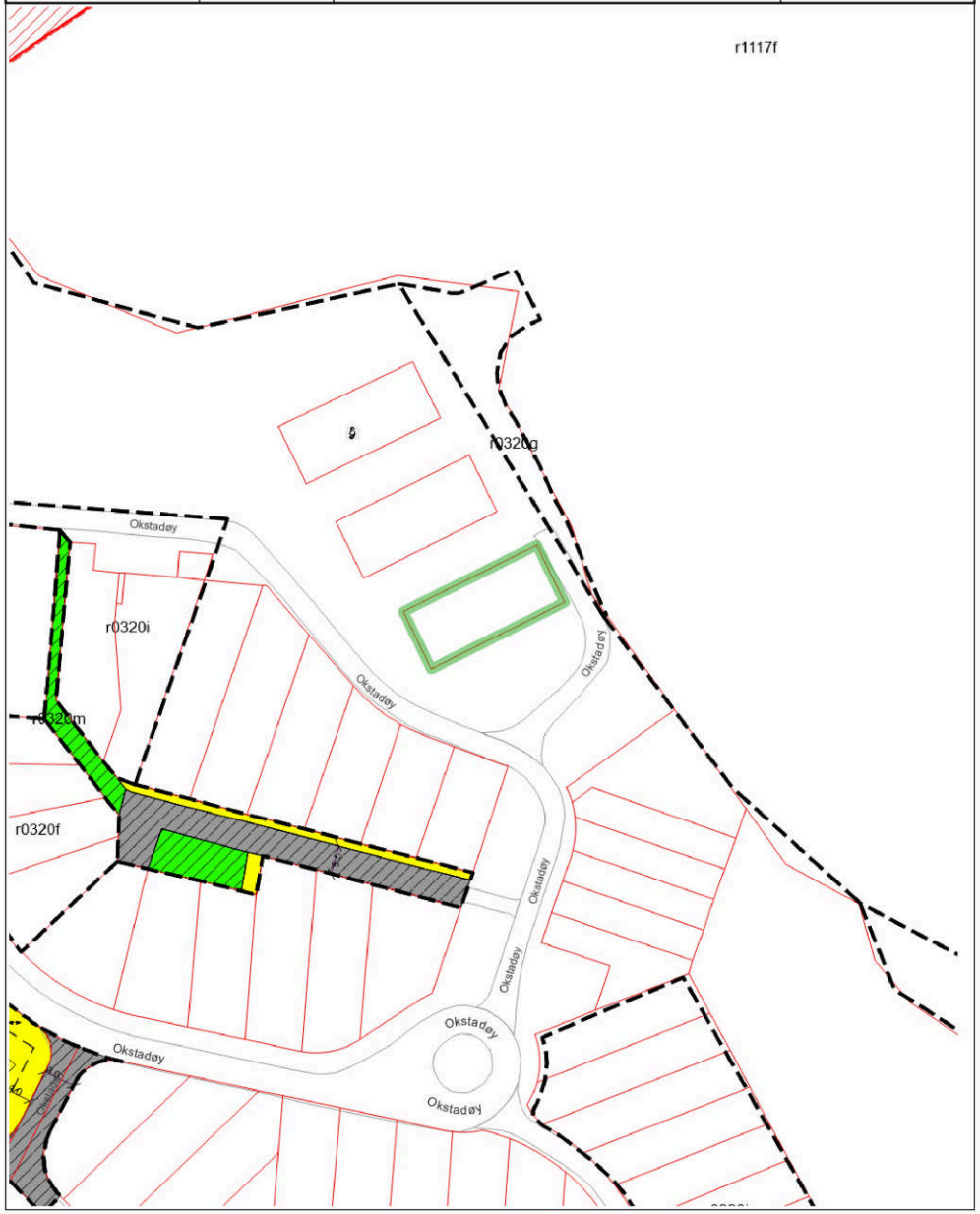
Veg	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

Trondheim

Reguleringsplaner

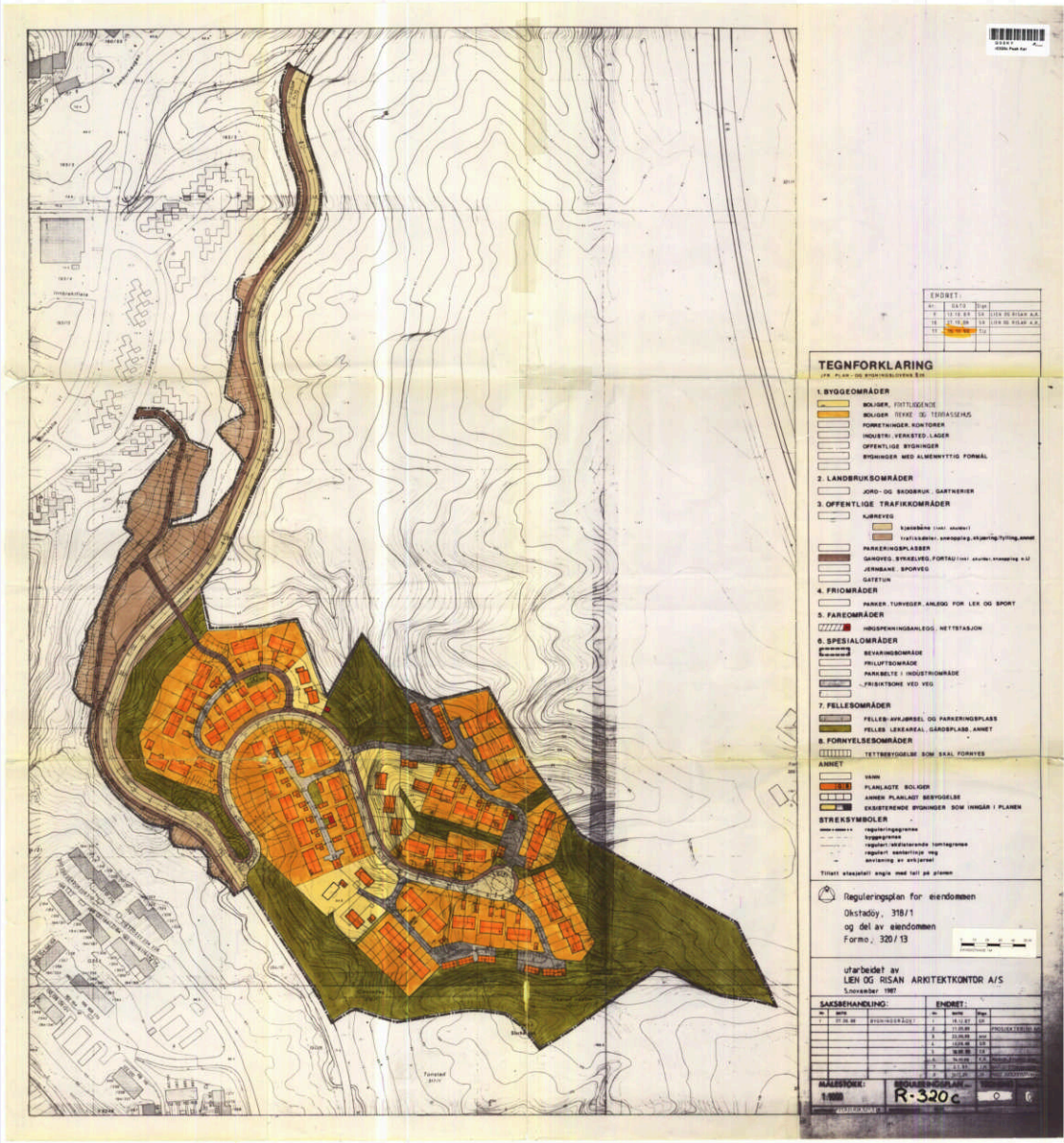
Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Okstadøy 80 7029 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Annen veggrunn - grøntareal



R 320, egengodkjent 24.11.88.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OKSTADØY GNR. 318, BNR. 1 OG DEL AV FORMO GNR. 320, BNR.13.

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

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Felles areal for flere eiendommer

1. Bestemmelser for byggeområder

1.1. Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2. Bebyggelsens karakter:

Bebyggelsen skal utformes som eneboliger med en sokkel og inntil 1½ etg, rekkehus m/sokkel og terrassehus. Rekkehus og terrassehus kan ha flatt tak. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etg og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve. Takvinkelen kan variere mellom 15 og 45°.

1.3. Bebyggelsens plassering:

Husene kan plasseres i tomtegrensene, men da uten vinduer i vegg som ligger i tomtegrensen. Plassering av boder og garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeanmeldelsen for hvert hus, selv om de ikke skal oppføres samtidig.

1.4. Utnyttelse:

Den gjennomsnittlige tomteutnyttelsen (TU) settes til 30% for hele området. Maksimal tomteutnyttelse (TU) settes til 80% i terrassehusområdene, 100% i rekkehusområdene og 50% i eneboligområdene. (TU er forholdet mellom bruksareal og netto tomteareal).
Det skal være garasje på eneboligtomtene og i tillegg 1 parkeringsplass pr. bolig på egen tomt eller på felles parkeringsareal.

1.5. Byggemelding:

Med byggemelding skal følge plan i min 1:1000 som viser terrengutforming, plass for søppelspann.

1.6. Beplantning:

Det skal ikke beplantes i de siktsoner som er markert på reguleringsplan og ikke nærmere enn 0,75 m fra veier.

1.7. Gjerder:

Gjerder skal fortrinnsvis unngåes, men hvis de blir brukt skal de ikke være nærmere vei enn 75 cm og ikke ha en høyde over 80 cm. Bygningsrådet kan utover dette tillate innhegning dersom spesielle grunner tilsier dette og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farve på gjerdet.

2. Bestemmelser for offentlige trafikkområder.

2.1. I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, trafikkdelere, gang- og sykkelveger, gangbru, fyllinger, skjæringer m.v. som vist på plankartet.

2.2. Gangveg til Romulslia, enten direkte eller via Bjørndalen, må opparbeides samtidig med boligene på Okstadøy.

2.3. I frisiktsonene som er vist på planen, skal siktkravene i vegnormalene oppfylles.

R320

3. Bestemmelser for fellesarealet og felles bestemmelser:

3.1. Lekeplasser:

Felles lekeplasser er felles for samtlige boliger i feltet og skal være opparbeidet og ferdig til bruk ved innflytting av boligene.

3.2. Treplanting:

Fellesarealer som berøres av terrenginngrep skal beplantes med egnet trevegetasjon. Beplanting skal skje innen et år etter innflytting av boligene.

3.3. Farvevalg og utforming:

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

3.4. Ubebygd areal:

Ubebygde arealer gies en tiltalende form og behandling.

3.5. Mindre vesentlige unntak:

Bygningsrådet kan når særlig grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

3.6. Privatrettslige avtaler:

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

3.7. Plan- og bygningsloven:

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelser i plan- og bygningsloven og gjeldende vedtekter til bygningsrådet Trondheim kommune.

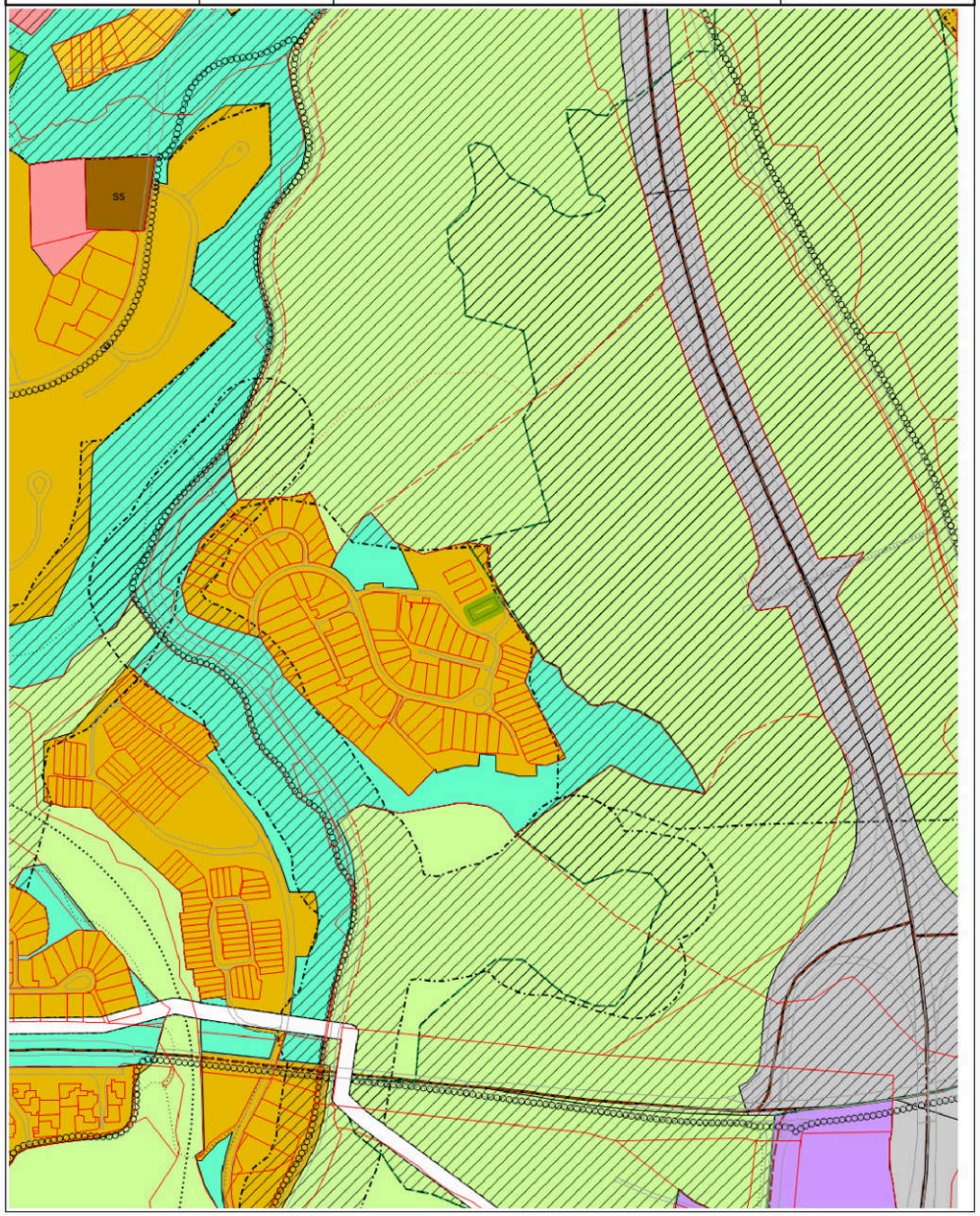
Endret 18/8-88. Torry Unsgaard.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Okstadøy 80 7029 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Vedtekter for Okstadøy Grendalag

§ 1

Grendalagets eiendom

Velforeningen Okstadøy Grendalag er eier av fellesarealet i Okstadøy boligfelt, bo - og bruksnr. 318/2, samt private tekniske fellesanlegg.

§ 2

Lagets oppgaver

Grendalaget skal ivareta medlemmenes interesser i disponering, drift og vedlikehold av fellesarealene, private veier, lekeplasser, overvannsledningsnett, etc.

§ 3

Styrets oppgaver

Styrets oppgaver blir å ivareta beboernes interesser for vedlikehold av alle fellesarealer. Som private veier, lekeplasser, overvannsledningsnett, etc.
Om styret finner det hensiktsmessig, kan det utnevnes et arbeidsutvalg.

§ 4

Medlemmer

Hver eier av boliger som oppføres i området «Okstadøy», nord for «Bjørndalsbrua», har plikt og rett til å være medlem i grendalaget. Ved valg og eventuelle avstemminger, har hver eier en stemme hver. Alle beboerne har bruksrett til fellesområdet og lekeplasser.

§ 5

Fellesutgifter

Grendalagets utgifter i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealene, interne veier, lekeplasser, gang- og sykkelvei, brøyte- og strøkostnader, osv. fordeles likt mellom alle boenheter i Grendalaget og fastsettes av generalforsamlingen og eventuelt indeksreguleres.

§ 6

Generalforsamlingen

Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamlingen holdes en gang

under votering, må være kommet inn til styret senest to uke før generalforsamlingen holdes. En uke før generalforsamlingen sendes fullstendig saksliste med sakspapirer ut til alle beboere. Sakspapirene skal inneholde: styrets årsberetning, regnskap, budsjettforslag, innkomne forslag og saker.

Dagsorden:

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge fram følgende på dagsorden:

vedtekter og de beslutninger som fattes på generalforsamlingen. Styremøtene holdes når leder finner det nødvendig, eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmer av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst tre er til stede. Er et styremedlem forhindret til å møte, skal vedkommende melde fra i god tid til lederen og et varamedlem innkalles. Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter, og sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Lagets kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto og som disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Regnskapsåret skal

FROST

Vedtekter for boligsameiet

Området er delt inn i 3 sameier, bestående av 3 selvstendige hus. Hvert hus har 10 seksjoner.

Vedtatt i sameiermøte den . 3 MARS 1994

i medhold av Lov om eierseksjóner av 4. Mars 1983 nr. 7

§ 1. Navn, forretningskontor og formål.

Boligsameiet har forretningskontor i OKSTADØY 76
7029 Trondheim. Sameiet består av 10 boligseksjóner, i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrason av eiendommen Gnr. 318 Bnr. 76 hus 76 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle 10 seksjoner skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leiligheten som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte, jmf. § 6. om godkjennelse. Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt og forutsatt. Seksjon nr 1 og 2 har eksklusiv bruksrett og råderett til tomten på framsiden av boligen. Seksjonseierne har rett til å benytte privat grunn for drift og vedlikehold av sine egne seksjoner.

§ 3. Fellesutgifter.

Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonene med 1/10 på hver seksjon. For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse, som for husleie betaling ifølge husleieloven

§ 4. Vedlikehold.

a. Som påhviler den enkelte seksjonseier alene.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder terrasse, egen trapp, og parkeringsplass, påhviler fullt og helt seksjons-eier. For vann og avløpsledninger, regnes fra og med forgreningspunkt inn til seksjonen, For elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Forts. §4

b. Som påhviler sameiet.

Utvendig vedlikehold av bygningskroppen, felles ledninger for vann og avløp, samt elektrisitet, dreneringssystem, er et felles ansvar. Kostnadene med dette deles med 1/10 på hver.

c. Manglende vedlikehold.

Dersom det er manglende indre eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret i sameiet etter 3 mnd skriftlig varsel, utføre dette på sameiers regning.

d. Særskilt fordeling av utvendig vedlikehold.

Vedlikehold av utvendig felles trapper og veier, bortledning av overvann fordeles slik:

Hus 76 snr. 1,3,5,7,og 9 har anvaret for vedlikehold av området merket med rødt på vedlagte kart.

Hus 76 snr. 2,4,6,8 og 10 og hus 78 snr. 1,3,5,7,og 9 har ansvar for vedlikehold av området merket med gult på vedlagte kart.

Hus 78 snr. 2,4,6,8, og 10 og hus 80 snr. 1,3,5,7, og 9 har ansvar for vedlikehold på området merket med grønn på vedlagte kart.

Hus 80 snr. 2,4,6,8 og 10 har anvaret for vedlikehold av området merket med blått på vedlagte kart.

Alle seksjonene i de 3 sameiene har felles ansvar for vedlikehold av asfaltområdene, eksklusive merkede parkeringsplasser.

§ 5. Firmategning.

Alle 10 seksjonene tegner sameiet i fellesskap.

§ 6. Godkjenning av sameier.

Erverv av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Styret.

Sameiets styre, består av 3 personer, valgt ut blant de 10 seksjonseierne. Styret for alle 3 sameiene består av lederne i hvert enkelt sameie. Dette styret behandler saker vedrørende fellesområdene.

§ 8. Sameiemøte. (forandret pr. mars -94)

Den øverste myndighet i sameiet er sameiemøte. Ordinært sameiemøte holdes minimum 1 gang pr. år og da senest innen utgangen av april måned. Ekstarordinært sameiemøte holdes når minimum 1 av sameierne skriftlig krever det, og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Inkallingen til sammeiemøte skal skje med minimum 8 dagers varsel og maksimum 20 dagers varsel. Sameiemøte er beslutningsdyktig ved alminnelig flertall blant de fremøtte. det er anledning til å sende stedfortreder med fullmakt. Forøvrig vises til eierseksjonsloven § 21.

Dagsorden på ordinært årsmøte :

1. Valg av dirigent.
2. Årsberetning.
3. Regnskap
4. Innkomne saker.
5. Budsjett.
6. valg

§ 9. Uenighet

Saker som ikke alle medlemmer er enige om kan bringes inn for domstolen, og måles mot Lov om eierseksjoner nr 7, av 04. Mars 1983.

§ 10. Panterett. Utgår

§ 11. Bygningmessige arbeider.

Utskifting av vinduer, dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av farger etc. skal skje etter en samlet plan for huset. Når en slik plan er vedtatt i styret kan endringene skje uavhengig av hverandre.
Tilbygg, påbygg, skal godkjennes i styret før det sendes bygningsmyndighetene.

§ 12. Endring av vedtekter. (Utgår da den er indekket i § 8.)

§ 13. Husorden.

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

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

§ 14. Ro i seksjonene.

Det skal være ro i seksjonene fra kl. 22.00 til 06.00. Radio og fjernsyn skal brukes hensynsfullt og dempes etter kl 22.00.

Saging og hugging av ved på søn - og helligdager og etter kl 22.00 er ikke tillatt, det er ikke tillatt å lagre mere enn 20 liter parafin på godkjent kanne innendørs.

§ 15. Hund eller katt.

Det er tillatt å holde hund og katt i sameiet, men det er ikke tillatt at disse er utendørs uten at eierne følger dem, således kan de ikke stå i bånd uten tilsyn. Båndtvang gjelder hele året utendørs. Sameiet og grendelagets arealer skal ikke være noe dyretoalett, ekskrementer fra dyret må fjernes omgående.
Etter 3 begrunnede og skriftlige klager fra naboer i sameiet eller grendelaget må dyret fjernes. Eventuelle kostnader med dette må dekkes av eier av dyret.

Sameievedtekter av 3. mars 1994 er herved godkjent.

Selger har gjennomgått sameievedtektene med kjøper:

Regler for salg! Trondheim, 19.04.95.

1. Selger plikter å underrette styret om salget.
2. Selger plikter å underrette kjøper om lover og regler i sameiene. Dette gjelder også vedlikehold, snømåking osv.

Hilsen styrelederne i sameiene 76, 78 og 80.

Utleieregler! Trondheim, 19.04.95.

Når det gjelder utleie av leilighetene i sameiene 76, 78 og 80 gjelder følgende lover og regler.

1. Huseier plikter å underrette styret i sameiet om leieforholdet.
2. Det er ikke lov til å skrive kontrakt for mer enn 1 år av gangen.
3. Huseier plikter å opplyse leietaker om reglementet i sameiet.
4. Huseier står ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjonsdel. (Eks. Beising, reparasjoner.)
5. Hvis problemer oppstår med leietakeren skal sameiet underrette huseier om dette, så får huseier ordne opp i forholdet.
6. Styret blir underrettet om navn på leietaker.

Hilsen styrelederne i sameiene 76, 78 og 80.

	Note	Budsjett 2025	Resultat 2024	Budsjett 2024	Endring 2025-2024
DRIFTSINNTEKTER					
Grendalagsavgift	1	690 840	668 516	678 814	12 026
Utleie p-plass		12 000	9 375	12 000	0
Gebyrer		2 000	2 038	2 000	0
Andre inntekter	2	50 000	0	20 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**754 840**	**679 929**	**712 814**	**42 026**
DRIFTSKOSTNADER					
Administrasjon		60 000	61 483	65 000	-5 000
Driftskostnader		256 000	177 195	200 000	56 000
Lekeplasser	3	610 000	0	80 000	530 000
Sosiale arrangement	4	7 500	3 724	7 500	0
Styrehonorar		14 000	10 766	14 000	0
Støtte	5	10 000	9 600	10 000	0
Vintervedlikehold		200 000	206 984	150 000	50 000
Kommunale avgifter		Driftskostnader	818	4 000	
Strøm		Driftskostnader	13 167	12 000	
Dugnad		Driftskostnader	7 542	10 000	
Felles vedlikehold		Driftskostnader	117 481	150 000	
Brøyting og strøing		Vintervedlikehold	206 984	150 000	
Gressklipping		Driftskostnader	38 188	24 000	
Regnskapstjenester		Administrasjon	45 507	45 000	
Kontorkostnader		Administrasjon	6 713	14 000	
Andre adm.kostnader		Administrasjon	9 263	6 000	
Tap på fordringer		0	17 352	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 157 500**	**690 364**	**589 000**	**568 500**
DRIFTSRESULTAT		**-402 660**	**-10 435**	**420**	**-403 080**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		15 000	11 241	400	14 600
Rentekostnader		0	0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**15 000**	**11 241**	**400**	**14 600**
AVSETNINGER					
Avsatt til lekeplass		150 000	-150 000	0	150 000
SUM AVSETNINGER		**150 000**	**-150 000**	**0**	**150 000**
ÅRSRESULTAT		**-237 660**	**-149 194**	**820**	**-238 480**

Note 1: Regulert etter KPI (2.3%)
Note 2: Støtte til lekeplass
Note 3: Oppgradering av lekeplass
Note 4: GF, juletretenning og somme
Note 5: 17. mai, Rlan og 50-års fest

Protokoll fra ordinær generalforsamling Okstadøy grendelag 21.05.2025

Sak 1. Åpning av møtet

Leder ønsket de fremmøtte velkommen til generalforsamling.

Sak 2. Godkjenne de stemmeberettigede

Vedtak:
Tilstede: 8 *stemmeberettigede og 0 fullmakter tilstede.*

Sak 3. Godkjenne innkalling og dagsorden

Innstilling:
Forslag til forretningsordning:

- Årsmøtet ledes av den valgte ordstyreren (valgt i sak 4).
  De valgte sekretærene skriver protokoll.
- Alle forslag må leveres skriftlig til styret og må være signert. Nye forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt og saken er tatt opp til votering.
  Forslag kan bare fremmes i saker som står på saklisten.
- Det blir mulig å ta opp saker til diskusjon og til informasjon under sak 10. Avslutning.
  Det nye styret vil følge opp dette senere.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 4. Valg av ordstyrer, referenter, samt to til å skrive under protokoll

Innstilling:
Styret foreslår Odne Oksavik til ordstyrer

Styret foreslår følgende to referenter (Navn og Husnr):

Heidi Langfjord 80-3
Bjørn Roger Larsen 66A

Følgende to melder seg frivillig til å skrive under protokollen (Navn og Husnr):

Heidi Langfjord 80-3
Joakim Larsen 24B

Vedtak:
Ordstyrer, referenter og attestanter velges enstemmig.

Ordstyrer informerte om at valgte referenter henter inn underskrifter etter at referatet er ferdig.

Sak 5. Behandle årsberetning

Leder leser opp årsberetning for 2024.

Vedtak:
Ingen innsigelser til årsberetningen. Årsberetningen vedtas enstemmig.

Sak 9. Valg

Følgende ble valgt:

Styremedlem (velges for 2 år): Odne A Oksavik (nr 83)

Styremedlem (velges for 2 år): Ole Johnny Kyllo (nr 73)

Styremedlem (velges for 2 år): Elisabeth Skogstad (nr 76-8)

Varamedlem (velges for 1 år): Frode Jacobsen (nr 1)

Okstadøy Grendelag 2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Endring 2024-2023
Inntekter					
Grendelagsavgift	1	668 516	678 814	623 618	44 898
Leie parkering	2	9 375	12 000	15 000	-5 625
Gebyrer		2 038	2 000	2 759	-721
Andre inntekter		0	20 000	26 833	-26 833
Sum inntekter		679 929	712 814	668 210	11 719
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	10 766	14 000	15 038	-4 272
Sosiale arrangement	4	3 724	7 500	1 817	1 907
Komunale avgifter		818	4 000	3 307	-2 489
Strøm		13 167	12 000	6 953	6 214
Dugnad	5	7 542	10 000	7 420	122
Felles vedlikehold	5	117 481	150 000	434 575	-317 094
Vedlikehold lekeplasser	6	0	80 000	0	0
Brøyting, strøing, feiing		206 984	150 000	116 977	90 007
Gressklipping		38 188	24 000	24 000	14 188
Støtte	7	9 600	10 000	14 000	-4 400
Regnskapstjenester		45 507	45 000	45 873	-366
Kontorkostnader	8	6 713	14 000	9 284	-2 571
Andre adm. kostnader	9	9 263	6 000	8 841	422
Tap på fordringer	10	17 352	0	0	17 352
Sum driftskostnader		487 104	526 500	688 085	-200 981
DRIFTSRESULTAT		192 825	186 314	-19 875	212 700
Finansposter					
Renteinntekter		11 241	400	293	10 948
Rentekostnader		253	0	0	253
Sum finansposter		10 988	400	293	10 695
Avsetninger					
Avsetning lekeplass		-150 000	-100 000	0	-150 000
Sum avsetninger		-150 000	-100 000	0	-150 000
RESULTAT ETTER AVSETNINGER		53 813	86 714	-19 582	73 395
Disponering av resultat					
Tilbakeført fra annen egenkapital				19 582	-19 582
Tilført egenkapital		53 813	0		
Totalt		53 813	0	19 582	-19 582

Okstadøy Grendelag 2024

BALANSE	Note	2024	2023
EIENDELER			
Sum anleggsmidler			
Kundefordringer	10	121 364.00	412 369.00
Avsetning tap	10	- 33 400.00	- 33 400.00
Annen kortsiktig fordring		- 936.62	
Bank brukskonto		659 462.84	349 950.00
Bank Sparekto.	12	300 000.00	
Bank Lekeplass		-	150 000.00
Sum omløpsmidler		1 046 490.22	878 919.00
Sum eiendeler		**1 046 490.22**	**878 919.00**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		661 497.36	531 729.00
Årets resultat		53 813.00	- 20 232.00
Sum annen egenkapital		715 310.36	511 497.00
Leverandørgjeld	11	27 250.39	53 541.00
Avsatt Lekeplasser	6	300 000.00	300 000.00
Annen påløpt kostnad		3 929.00	10 230.00
Annen kortsiktig gjeld		-	3 651.00
Sum kortsiktig gjeld		331 179.39	367 422.00
Sum egenkapital og gjeld		**1 046 489.75**	**878 919.00**

Trondheim 14.04.2025

Styrets leder	Sekretær	Kasserer
Bjørn Roger Larsen	Ole Johnny Kyllo	Odne Andreas Oksavik

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring ved salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som er knyttet til varekretsløpet.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etterfradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.
Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte poster.

Note 1 **Grendelagsavgift**
Årets grendelagsavgift: første halvår kr 1 777 og andre halvår kr 1 777.

Note 2 **Leie parkering**
Det er fakturert kr 9 375 for leie av parkering i 2024.

Note 3 **Styrehonorar**
Styrehonorar på kr 10 766 er brukt til sosiale samlinger for styrets medlemmer.

Note 4 **Sosialt**
Diverse vedrørende julefest og dugnad.

Note 5 **Felles vedlikehold**
Vedlikehold skjøt-kabel, flytting av skap, skilt, feilsøking av utelys og container.

Note 6 **Vedlikehold lekeplasser**
Vedlikehold benk, busker og asfalt

Note 7 **Støtte**
Det er gitt støtte:

17. mai støtte	4 000
Romolslia 6.trinn	3 100
RLAN	2 500
Til sammen	9 600

Note 8 **Kontorkostnader**

Datakostnad	5 995
Trykksaker	718
Til sammen	6 713

Note 9 **Andre administrative kostnader**

Kontingenter	2 360
Bankkostnader og gebyr	6 903
Til sammen	9 263

Note 10 **Kundefordringer**
Sum utestående kr 130 848 pr . 31.12.24.

Tap på fordringer
Det er avsatt kr 33 400 for tap på fordringer

Note 11 **Leverandørgjeld**
Leverandørgjeld er på kr 27 250,39.

Note 12 **Bankmidler**
Det er kr 300 000 på bankkonto. Avsatt til lekeplass er 300 000.

Returneres til:

TINGLYST
17 JUNI 1993
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 9846

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	318	78	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
911854319	Frost Eiendom A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. 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	67	11			21			31			41			51		
2	B	67	12			22			32			42			52		
3	B	70	13			23			33			43			53		
4	B	70	14			24			34			44			54		
5	B	70	15			25			35			45			55		
6	B	70	16			26			36			46			56		
7	B	70	17			27			37			47			57		
8	B	70	18			28			38			48			58		
9	B	70	19			29			39			49			59		
10	B	70	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 694 = nevner: 694

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 9846 Tinglyst: 17.06.1993 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Trondheim den 14.06.93	for Frost Eiendom A/S Per Frost

Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 31250320 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Okstadøy 80, 7029 Trondheim.
Gnr. 318, Bnr. 78, Snr. 5, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31250320
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.10.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no