



Velkommen til
Okstadplassen 30D, 7075 Tiller

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Okstadplassen 30D
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000,-
Omkostninger	kr	92 010,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 682 010,-
Andel fellesgjeld	kr	13 193,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 695 203,-

BRA/BRA-i	85 / 80 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Etasje	1 av 3

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Okstadplassen 30D, 7075 Tiller

Registerbetegnelse

Gnr. 320, Bnr. 142, Snr. 4, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 603 193,-
Prisantydning	kr	3 590 000,-
Andel fellesgjeld	kr	13 193,-
Omkostninger	kr	92 010,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 682 010,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 695 203,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 708 503,-

Omkostninger

Gebyr forretningsfører kr 850,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 90 070,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 92 010,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter for september 2025 var på kr. 2.125,- Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader

Velforeningskontigent: kr 3 745,- pr. kvartal.

Det er pliktig medlemskap i Solbakken velforening.

Velforeningskontigentet dekker brøyting/strøing og vedlikehold av veien samt garasje og lån.

Kontingent velforening 1 885

Lån fellesareal 389

Garasje 1 471

Velforeningens fellesgjeld er på kr 1 398 452,- pr 20-10-2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207858080

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,90%

Restsaldo 1 405 453

Innfrielsesdato: 30.07.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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

Forretningsfører

OBOS*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om velforeningen før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 60 m²

Meglernes kommentar til areal:

Vi gjør oppmerksom på at rom som i dag benyttes som vaskerom opprinnelig er bod. Omgjøring fra s-rom til p-rom er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette. Ellers er det ingen vesentlige avvik mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

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

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

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Eierform

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

1 av 3

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det er satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybrid i tilknytning til parkeringsplassen.

Det er rikelig med parkeringsplasser for gjester i området.

Sameiets eiendom

Gnr. 320, Bnr. 142, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 575 m². Felles tomt for sameiet.

Pent opparbeidet uteområde med terrasse og prydbusker.

Byggeår

1995 ifølge takstmann.

Innhold

Sokkeletasje.

Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, vaskerom, stue og 2 stk. soverom.

Eksternt bruksareal: Utvendig bod.

Standard

Entré:

Flis på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Bad:

Flis på gulv, flis, spilevegg og malte flater på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk glassdører, dusj batteri og garnityr montert på vegg. Veggmontert toalett.

Baderomsinnredning: 2 stk. servanter montert på benkeplate med underskap og speil.

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater. Ventilator. Integrrert: gass platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vaskerom:

Flis på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannstank. Sikringssskap.

Stue:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Vedovn.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet

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

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

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

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

Skolekrets:
Okstad barneskole.
Sjetne ungdomsskole.
Nidaros idrettsungdomsskole.

Se vedlagte nabolagsprofil for videre omtale av nærområdet.

Adkomst

Kjør Osloveien under E6 mot Kroppanmarka, ta til venstre inn Fossestuveien og ta så første vei til høyre på Okstadvegen, ta så tredje avkjørsel til venstre inn på Okstadplassen. Følg veien innover og boligen vil ligge på din høyre side.

Ellers henvises det til kart på 1881.no eller finn.no.

Byggemåte

Bygningen, som er et leilighetsbygg, oppført i 1995 og er på 1 etasje + sokkel og loft. Grunnmur er oppført i betong. Etasjeskillere og hovedkonstruksjonen over grunnmuren er av tre.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betongstein. 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 bygnings sakkyndig 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 nødvendigvis gjør 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 for Okstadplassen 30A-B-C-D-E, nybygg datert 28.09.1995

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

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. Leiligheten kan fritt leies ut.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 vedtatt den 21.03.2013 og reguleres med plan-id r0141w.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. 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 961 355,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 845 418,-.

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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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

Daniel A Alvestrand og Cailyn Candace Cox

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 22268

Dato: 03.11.1995

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81 / 485

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 2989

Dato: 20.02.1995

Bestemmelse om felles vegg

Bestemmelse om adkomstrett og parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Restarealet av denne eiendom skal etter at 35 parseller er fradelt være fellesareal

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 22276

Dato: 03.11.1995

Bestemmelse om garasje/parkering

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 22268

Dato: 03.11.1995

Pliktig medlemskap i velforening Solbakken

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med styre eller særskilte vedtekter/budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende, men sameiet har fått varsel om at det må på plass i løpet av fem måneder, så det vil bli formalisert innen kort tid.

Leilighetene i Okstadplassen 30 deler på felles husforsikring gjennom IF (Bolig Super): Samlet beløp er kroner 39.190,-
Det gir følgende sum for leiligheten i Okstadplassen 30D: kr. 6.261,-

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).
Markedspakke standard 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. 9.600,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.038,-

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 Marius Eidem i Fykse Takst den 22-10-2025.

Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Opprinnelig bod benyttes i dag som vaskerom.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningsfaglige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell

TG2:

- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Veggmontert toalett
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen 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?

- 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?: 2025

Firmanavn: Daniel Alvestrand

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing bad, fagbrev med 10 år yrkeserfaring i betong & tømmer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Consepto Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske på bad, belysning, stikkontakt, vifte å speil.

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

- Ja

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

- Lagt hjørner. Smøremembran lagt på vinyl. Gulv/vegg. Dokumentert arbeid med bilder.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Daniel Alvestrand

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet badet sitt avtrekk fra lettvegg inn mot dusj sone med ny vifte som registrerer fukt.

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?: 2025

Firmanavn: Consepto Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Innstalere belysning, stikkontakt, vifte & speil på bad.

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 mangelsansvar kan 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 28.10.2025
- Boligsalgsrapport datert 22.10.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Midlertidig brukstillatelse for Okstadplassen 30A-B-C-D-E, nybygg datert 28.09.1995
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter for velforeningen
- Protokoll årsmøte for velforeningen

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 stor selveierleilighet på hele 85kvm BRA.



Leiligheten kan skilte med en terrasse på 60kvm.



Her kan du invitere både familie og venner til hyggelige sammenkomster.



Skjernet terrasse vendt mot sør. Her kan man nyte svært gode solforhold.



Velkommen inn!



En svært stilren og moderne leilighet med gjennomgående pen standard.



Leiligheten har en åpen stue/kjøkken-løsning, noe som bidrar til en hyggelig atmosfære.



Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet ble oppgradert i 2007.



Kjøkkenet har gasskomfy.



Vedovnen i stua gir en hyggelig atmosfære.



De store vindusflatene i leiligheten bidrar til mye naturlig lysinnslipp.



Nydelig bad oppgradert i 2025.



Badet har moderne farge- og materialvalg.



Dobbel servant.



Badet er på 6 kvm.



Romslig soverom på hele 111,4 kvm.



Soverom 2.

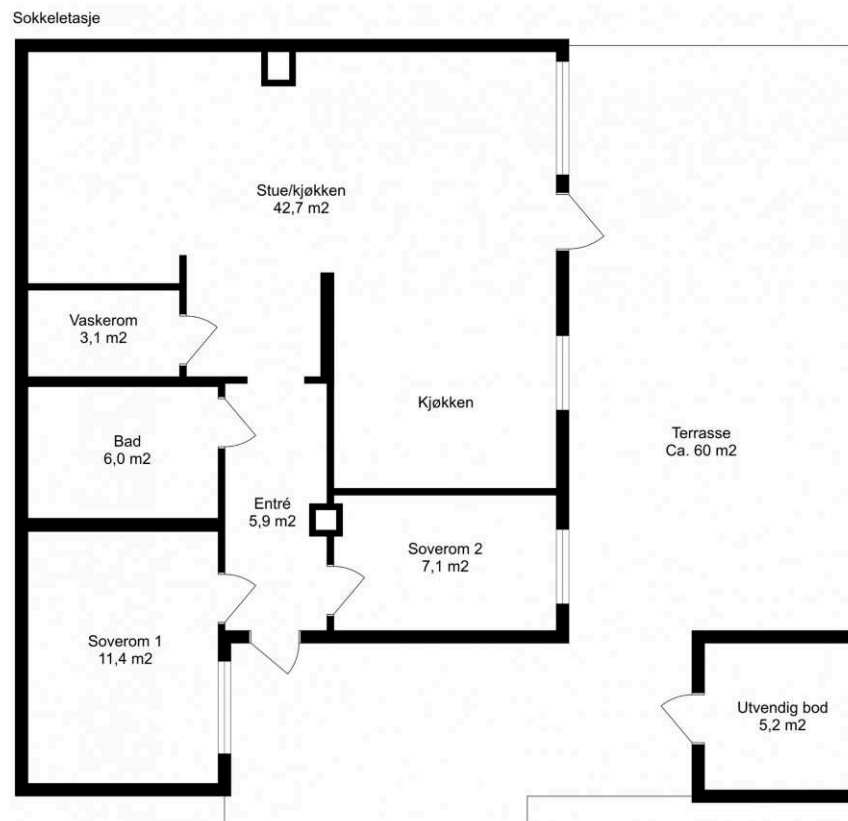


Entre med god plass til oppheng av yttertøy og sko.



Leiligheten har et eget praktisk vaskerom/teknisk rom/bod.

Plantegning



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.



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).

OKSTADPLASSEN 30D

Nabolaget Okstad - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Okstadplassen Linje 10, 24	4 min 0.3 km
Selsbakk Linje R60	13 min 1.2 km
Breidablikk Linje 9	8 min 4.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.2 km
Trondheim Værnes	33 min

SKOLER

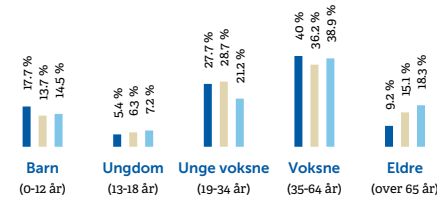
Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 477 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	5 min 3.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 4.6 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	8 min 4.9 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 96/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	4 min 0.3 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Sjetne barnehage (1-5 år) 73 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	5 min 0.4 km
Coop Prix Sjetnemarka PostNord	21 min 1.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

STØYnivÅET
Lite støynivå 94/100

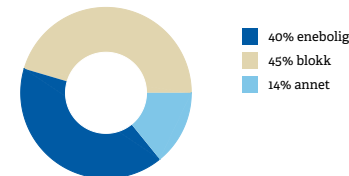
TRAFIKK
Lite trafikk 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 92/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	6 min 0.5 km
Sjetnemarka øvre balløkke Ballspill	18 min 1.5 km
3T-Rosten	6 min
Kaliber Gym	5 min

BOLIGMASSE

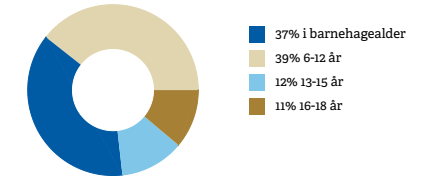


” «Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»
Sitat fra en lokalkjent

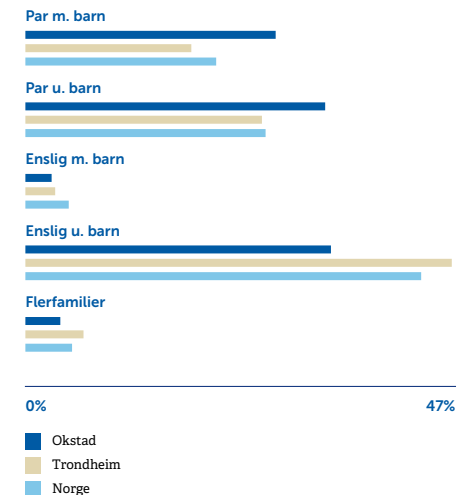
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	6 min
Apotek 1 City Syd	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

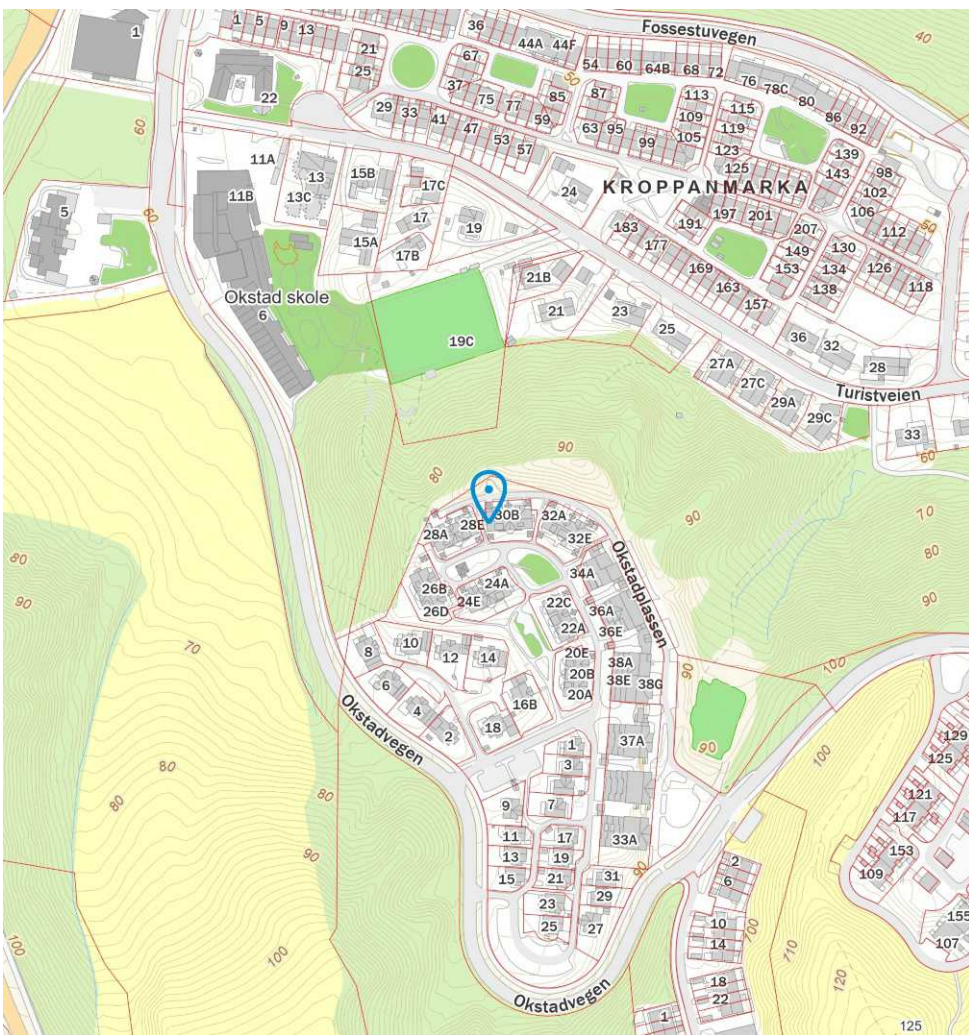
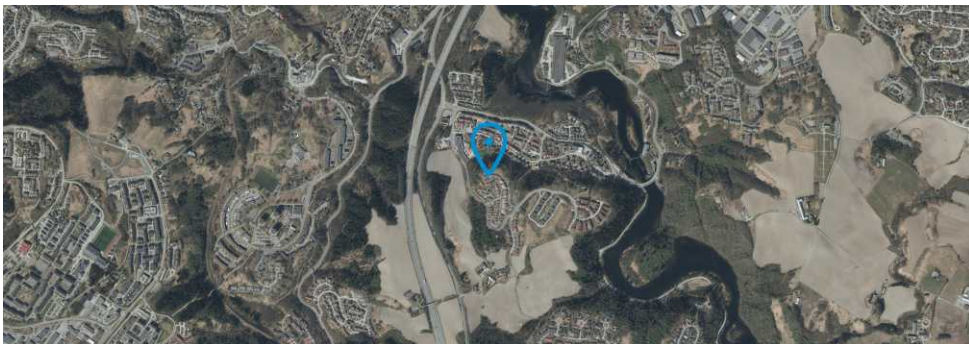


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Okstadplassen 30D , 7075 TILLER
- TRONDHEIM kommune
- # gnr. 320, bnr. 142, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 21758-1626 Referansenummer: IE4618

Autorisert foretak: Fyksten Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Eidem



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.

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 byggeeregler

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, annek, 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, brannceller 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Medlem av



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

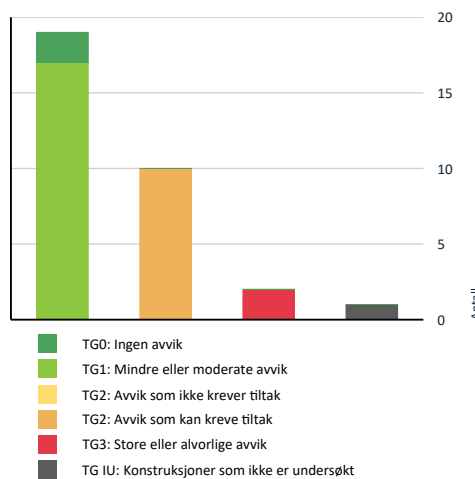
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Opprinnelig bod benyttes i dag som vaskerom.

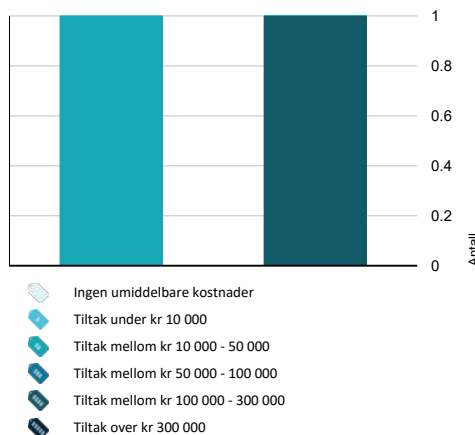
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! Innvendig > Radon Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Veggmontert toalett Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1995	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er nedløp og vindusbeslag. Nedløp og beslag har oppnådd en alder hvor økt intervall for vedlikehold og tilsyn anbefales.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen ble ikke åpnet på befaringdagen. Fasadene er kledd med liggende bordkledning fra byggår. Det registreres synlig lufting og musebånd bak kledningen, ved kontroll på tilfeldig valgte plasser.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, fra byggeår.
Balkongdør med 2-lags glass, datert 2005.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er en trekonstruksjon av ukjent alder. Terrassen er belagt med terrassebord. Underliggende konstruksjon/fundamenter er skjult av terrassebord og ble ikke besiktiget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er laminat på gulv, malte flater på vegger, malte flater i himling.

Det var pågående malingsarbeider i leiligheten på befaringdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +/- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn fra byggeår.
Sotluke er plassert på stue.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasjen er innredet med stue, vaskerom, bad og soverom mot terrenget, vegger er utforet og kledd.
Sokkeletasjen har naturlig ventilering.

Hulltaking ble foretatt på stue uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Sokkeletasjen har en risikokonstruksjon ved at yttervegg(er) er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenerasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på dreneringen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

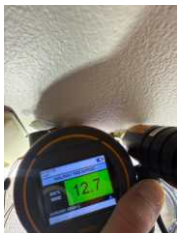
- Oppbygning av veggen er utradisjonell. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlign tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.



TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er av ukjent alder.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er hovedsaklig fra byggeår, badet ble overflateoppusset av eier i 2024.

Det ble smurt membran på eksisterende gulvbelegg, videre ble det lagt flis på gulv, det ble det smurt membran i våtsone utenpå eksisterende fliser. Etter membransmøring ble vegger sparklet med våtromssparkel. Dette ifølge eier.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rommets oppbygging.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Malte flater, spiler og fliser på vegger, malt flate i himling.

SOKKELETASJE > BAD

TE 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottfall).

Det er lokalt fall til sluket i dusjsonen da det er etablert en forhøyning ved dusjone, men dette er uheldig mtp lekkasjevann fra servant og toalett da dette ikke blir ført til sluk, men ut ved dørterskel. (TG 3)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av fallforholdet for å hindre vann i tilstøtende rom ved ev lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SOKKELETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er ukjent/skjult.

Vurdering av avvik:

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

- Eier opplyser at smøremembran er smurt ned på klemring og ikke klemt til sluket med klemring, overgangen mellom membran og sluk er derfor usikker mtp vannettheten.

- Overgangen mellom flislagt flate i dusjsonen og spileplater er ikke dokumentert, overgangen er dermed usikker iforhold til vannettheten.

- Rommet har 2 tettesjikt da det er belegg smurt med membran, dette er uheldig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av rommet anbefales det utbygging av sluk.



SOKKELETASJE > BAD

TE 2 Veggmontert toalett

Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte rørlegger for nærmere undersøkelse. Etablering av drenehull for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd WC-sisterne kan utføres hvis det er et vannnett sjikt inne i hulrommet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk glassdører, dusjbatteri og garnityr montert på vegg.
Baderomsinnredning: 2 stk. servanter montert på benkeplate med underskap og speil.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte, tilluftspalte under dørbland.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot terrenget og murvegg. Det ble utført hulltaking i vegg mellom vaskerom og badet, uten å påvise unormale fuktforhold.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre ukjent alder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.
Flis på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannstank. Sikringsskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt. (TG 3)

- Sluk har passert over halvparten forventet levetid.
- Det er ufagmessig utførelse av flislegging i form av ujevnheter i fuger og høyder på fliser.
- Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på vaskerommet uten å påvise unormale fuktforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt, skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.



KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2007 ifølge tidligere salgsoppgave.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater. Ventilator. Integret: gass platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskemaskin.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad. Stoppekran er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- 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

Synlige avløpsrør av plast er fra byggeår, noen nyere tilpasninger i forbindelse med oppussing av badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det bemerkes ufagmessig utførelse av avløp til veggmontert toalett, dette er uheldig mtp ev lukt.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av avløp til toalettet anbefales.

🔧 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i vaskerommet. Overløp er ført til avløp. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2022

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 bygnings sakkyndig 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.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet og har kursfortegnelse i skapdøren.

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.
1995 Ny installasjon av boligen.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæringer datert:

Tilstandsrapport

- 22.10.2025 for installasjon av bad, utskifting av regulator, montering av stikk over benk, montering av led strip over smart dimmer, tilkobling av spill belysning og utskifting av regulator for varme stue/kjøkken

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for el-anlegget forøvrig. (TG 2)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på hoveddeler av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

På bakgrunn av dette og alder anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og 6 kg brannslukker.

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

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TO 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktisikring er fra byggeår. Fuktisikring i form av plast grunnmursplater/"knotteplast" er synlig stedvis rundt grunnmur. Drenerør, drenerende masser og fuktisikring skjult under terreng lar seg ikke kontrollere. Vurderingen baseres på forventet levetid, visuelle tegn samt fuktsøk/fuktmålinger mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong fra byggeår.

Det er foretatt en begrenset kontroll av synlig grunnmur over terreng, ellers er grunnmuren kledd på innvendige flater.

1 TO III Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende område, terrenget på boligens sørside er skjult av terrasser.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.

Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

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

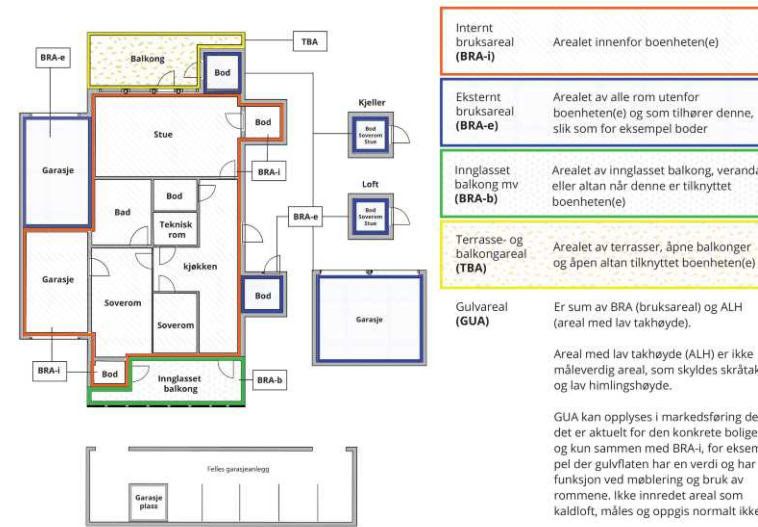
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	80	5		85	60
SUM	80	5			60
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, bad, kjøkken, vaskerom, stue, soverom 1, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesakmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:

- Opprinnelig bod benyttes i dag som vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div elektriske arbeider.

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	80	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Marius Eidem	Takstingenør
	Daniel A Alvestrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	320	142		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Okstadplassen 30D

Hjemmelshaver

Cox Cailyn Candace, Alvestrand Daniel Andresen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.10.2025		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	20.10.2025		Gjennomgått	96	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	28.10.2025	
3	28.10.2025	

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.

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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.

Skadegjørerere: 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 pigget.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Daniel A Alvestrand

Cailyn Candace Cox

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Okstadplassen 30D

7075 Tiller

5001-320/142/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Daniel Alvestrand

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing bad, fagbrev med 10 år yrkeserfaring i betong & tømmer

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

Firmanavn: Consepto Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektriske på bad, belysning, stikkontakt, vifte å speil

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

• **Ja**

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

Lagt hjørner. Smørebran lagt på vinyl. Gulv/vegg.dokumentert arbeid med bilder

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Daniel Alvestrand

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet badet sitt fra avtrekk fra lettvegg inn mot dusj sone med ny vifte som registrerer fukt

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?:** 2025

Firmanavn: Consepto Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Innstallere belysning, stikkontakt, vifte & speil på bad



Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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



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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

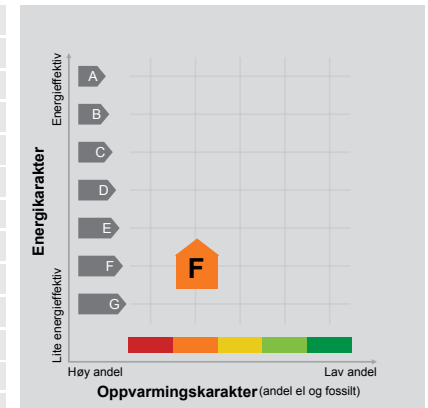
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Okstadplassen 30D
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	320
Bruksnummer	142
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10554462
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184729
Dato	28.10.2025



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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBAKKEN VELFORENING BA

Organisasjonsnummer: 985246920

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 5

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kåre Bjerkan er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kåre Bjerkan foreslått. Som protokollvitne ble Iren Lohne og Karina Dzerve foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Velforeningen subsidierer bygging av Trapp ved 22E

Fremmet av: Randa Bakken

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Velforeningen skal ikke subsidiere å bygge trapp ved 22E

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

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

✗ Ikke vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000,-

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Kathrine Monsås

Følgende stilte til valg:

Katrine Monsås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Eggen

Nicolas Philippe Patrick Morin

Følgende stilte til valg:

Helge Eggen

Nicolas Philippe Patrick Morin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Gussøy

Pramote Nordbakk

Følgende stilte til valg:

Vibeke Gussøy

Pramote Nordbakk

9. Valgkomite

Medlem, valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Børseth

Karina Dzerve

Følgende stilte til valg:

Kristin Børseth

Karina Dzerve

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

Solbakken velforening

VEDTEKTER

SOLBAKKEN VELFORENING BESTÅR AV 106 ENHETER FORDELT PÅ:

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

1. FORMÅL.

- 1.1 Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, fellesgarasjer, heiser, veier, gatelys, fellesledninger og liknende), som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.
- 1.2 Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg, heiser, garasjer og herunder fordelte investeringer og driftsutgifter på medlemmene.
- 1.3 Solbakken Velforening er organisert som et SA.

2. MEDLEMMER, MEDLEMMERS PLIKTER OG KONTINGENT.

- 2.1 Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i årsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.
- 2.2 Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- 2.3 Kontingent fra hver medlemshusstand kreves innbetalt den 1. hvert kvartal. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.
- 2.4 Kontingentplikt påløper når boligen er overtatt. Ubetalt kontingent sendes til inkasso.
- 2.5 Utgifter til velforeningen fordeles slik:
I henhold til uravstemning ved årsmøtet 8. April 2002 og ekstraordinært årsmøte 10. juni 2002, skal kontingent til velforeningen fordeles med 1:1 for alle medlemmer.
- 2.6 I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall.
- 2.7 De som har tinglyst deltakelse i garasjeanlegget må i tillegg delta i garasjeanleggets utgifter fordelt med 1:1 for alle garasjeplasser. Unntak for dette er evt. særkostnader som kan påløpe den enkelte plass, som for eksempel betaling for ladestrøm til el-bil.

3. ÅRSMØTET

- 3.1** Foreningens høyeste organ er årsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Ved ubetalt kontingent, bortfaller stemme og møteretten. Den daglige drift ivaretas av styret.
Instruks for styret og valgkomité betraktes som en del av disse vedtekter.
- 3.2** Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 medlemmer krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
- 3.3** Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Styrets leder er i utgangspunktet møteleder, men møtet kan også velge en annen møteleder.
- 3.4** På årsmøtet skal følgende saker behandles:
- Valg av møteleder, referent og 2 til å underskrive protokoll
 - Godkjenning av innkalling og fullmakter.
 - Årsberetning
 - Regnskap
 - Innkommne forslag
 - Budsjett og kontingent for inneværende år
 - Valg
- 3.5** Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til ekstraordinært årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.
- 3.6** Forslag som ønskes fremmet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest innen den frist styret setter.
- 3.7 Stemmegivning:**
- 3.7.1** Et vedtak i årsmøtet avgjøres med alminnelig flertall, med mindre vedtaket krever kvalifisert flertall på 2/3 flertall etter vedtektene.
- 3.7.2** Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
- 3.7.3** Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.
- 3.7.4** Vedrørende saker som krever 2/3 flertall, er dette å forstå som 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet. Dette gjelder punktene 2.6, 4.9, 6.1 og 6.2 i disse vedtekter.
- 3.8** Årsmøtet skal velge et styre med leder, 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Leder velges særskilt, og for 1 år, mens øvrige medlemmer velges for 2 år.

4. STYRET, STYRETS INSTRUKS OG UNDERSKRIFTSFULLMAKT

- 4.1** Styret skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder velges årlig ved direkte valg. Styremedlemmer velges for 2 år. Et eller to styremedlemmer kan unntaksvis velges for 1 år for å unngå at 3 eller 4 styremedlemmer kommer på valg samme år, for eksempel dersom styremedlemmer fratrer pga fraflyttinger eller andre forhold. Varamedlem som ikke er på valg kan velges inn som nytt styremedlem. Det skal da velges nytt varamedlem.
- 4.2** Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst 3 styremedlemmer er til stede og stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret fører protokoll.
- 4.3** Leder, styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet. Før øvrig konstituerer styret seg selv. Hvis lederen av uforutsette grunner går ut av styret, velger styret et annet styremedlem som styreleder.

- 4.4** Styremøter holdes når lederen finner det nødvendig eller når 2 av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmene er varslet og minst 3 er til stede og stemmer for.
- 4.5** Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til lederen.
- 4.6** All korrespondanse legges frem for styret.
- 4.7** Styret fører protokoll.
- 4.8** Styret står fritt i å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst 1 medlem fra styret.
- 4.9** Styret setter opp budsjett for neste års drift innen 1. desember hvert år. Dersom det medfører en økning av kontingenten på mer enn 10% skal det innkalles til medlemsmøte (ekstraordinært årsmøte) for avstemming. Investeringer utenom normal drift og vedlikehold som er større enn 10% av den samlede årskontingent og evt. låneopptak krever 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.
- 4.10** Representasjon og fullmakt. Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

5. INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

- 5.1** Valgkomiteen har 3 medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv.
- 5.2** Valgkomiteen skaffer lederkandidat og kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlemmer. Videre skal det forelås revisor og valgkomité. Det er ingen begrensninger på gjenvalg
- 5.3** Valgkomiteen skal senest 2 uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmene som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.
- 5.4** Ved utvelgelsen av kandidater bør kandidatene velges fra hvert byggetrinn.

6. VEDTEKTSENDRINGER M.V.

- 6.1** Nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av de fremmøtte ved årsmøtet stemmer for.
- 6.2** Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av de fremmøtte stemmer for. En vedtektsendring har ikke tilbakevirkende kraft.

7. REGNSKAPSFØRING.

- 7.1** Det skal føres to atskilte regnskap:
- Et for fellesanlegg, veier, heiser etc.
 - Et for garasjeanlegg
- Regnskap **a)** fordeles på velforeningens beboere i henhold til punkt. 2.5.
Regnskap **b)** fordeles på antall parkeringsplasser og skal kun betales av de som har parkeringsplass i fellesgarasje i henhold til punkt 2.7

8. PARKERING

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

Velforeningsvedtekter av 18.03.94

Revidert 10.4.1994

Revidert 2.6.1999

Revidert 8.4.2002

Revidert 17.3.2003

Revidert 22.3.2004

Revidert 06.05.2008

Revidert 18.03.2010

Revidert 22.03.2011

Revidert 27.02.2013

Revidert 08.04.2019

Revidert 27.04.2020

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBAKKEN VELFORENING BA

Organisasjonsnummer: 985246920

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 5

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kåre Bjerkan er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kåre Bjerkan foreslått. Som protokollvitner ble Iren Lohne og Karina Dzerve foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Velforeningen subsidierer bygging av Trapp ved 22E

Fremmet av: Randa Bakken

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Velforeningen skal ikke subsidiere å bygge trapp ved 22E

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 3:

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

✗ Ikke vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000,-

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kathrine Monsås

Følgende stilte til valg:

Kathrine Monsås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Eggen

Nicolas Philippe Patrick Morin

Følgende stilte til valg:

Helge Eggen

Nicolas Philippe Patrick Morin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vibeke Gussøy

Pramote Nordbakk

Følgende stilte til valg:

Vibeke Gussøy

Pramote Nordbakk

9. Valgkomite

Medlem, valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Børseth

Karina Dzerve

Følgende stilte til valg:

Kristin Børseth

Karina Dzerve

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

ERKLÆRING

TINGLYST
2 0 FEB. 1995
 TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
 DAGBOKNR.: 2989

Som eier av gnr. 320 bnr. 126 Okstadvplassen fellesareal påtar jeg meg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim kommunes delegasjonsvedtak av 03.01.1995 sak nr. DR 10/95, for denne eiendom og senere fradelte parsellers bebyggelse:

1. Felles vegg og eventuell felles pipestokk, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom og eiere av disse har rett til bruk og plikt til felles vedlikeholdsansvar.
2. Eiere av tomter som fradeles denne eiendom gis rett til nødvendig adkomst og parkering.
3. Eiere av hus med vegg i grenselinje gis rett til adkomst for vedlikeholdevegg, herunder stigeoppstilling.
4. Det gis rett til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt kabler for telefon, strøm, fjernsyn m.v.
5. Restarealet av nærværende eiendom skal etter at 35 parseller er fradelt etableres som fellesareal for de fradelte parsellene med felles rett til bruk og plikt til vedlikehold.

Erklæringen behandles som pengeheftelse.

Trondheim... 10.02.95.....

Eier av gnr. 320 bnr. 126.....



Doknr: 2989 Tinglyst: 20.02.1995 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returadres. Block Watne A/S
Vestre Rosten 81
7075 Tiller

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST		Gnr.	Bnr.	Festnr.
0 3 NOV. 1995		320	142	
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE				
DAGBOKNR.: 22268				

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
8 1 6 8 9 1 8 9 2	A/S Trondhjems Cementstøberi og Entreprenørforretning	
 Doknr: 22268 Tinglyst: 03.11.1995 Emb. 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾			
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1	B	105	11			21			31			41			51		
2	B	113	12			22			32			42			52		
3	B	105	13			23			33			43			53		
4	B	81	14			24			34			44			54		
5	B	81	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:								485	= nevner:	485							

<p>4. Supplerende tekst⁶⁾</p> <p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p style="text-align: center;">Pliktig medlemskap i Solbakken Velforening.</p> <p style="text-align: right;"> Riktig gjenpart bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSA <i>Solbakken A. Andersen</i> </p>

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 arealutnyttelse.
eller
 seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, 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 22.4.1993. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetens areal.
eller
 bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) 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) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h) 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 bruksenheterne 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 sammenføring av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

7. Underskrifter

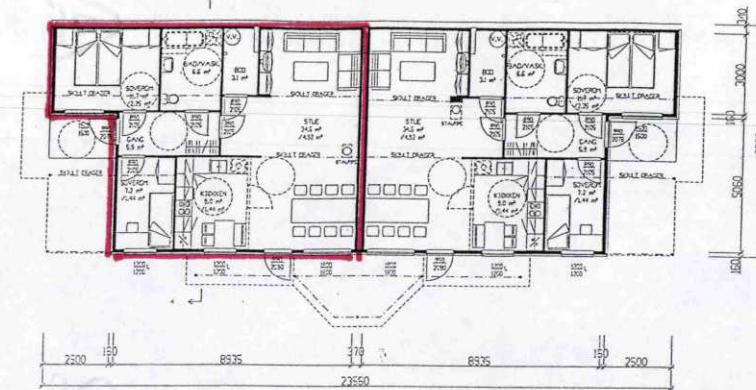
Sted, dato

Hjemmehaver(ne)s underskrift(er)

Trondheim

5/10-95

PLAN UNDERETASJE



FASADE



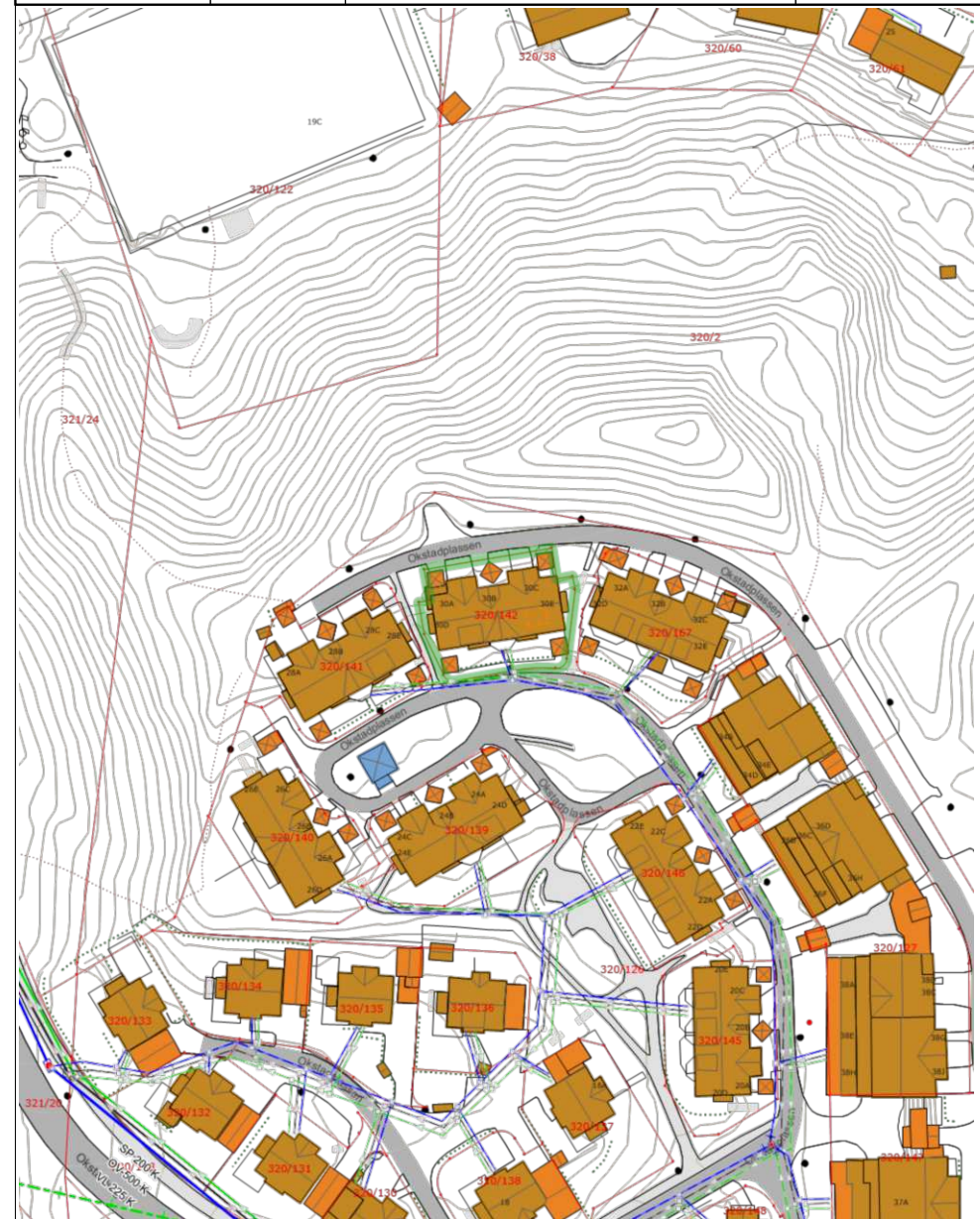
GNR. 320 BNR 142..... SEKSJON NR. 4
ER MARKERT MED RØD STREK

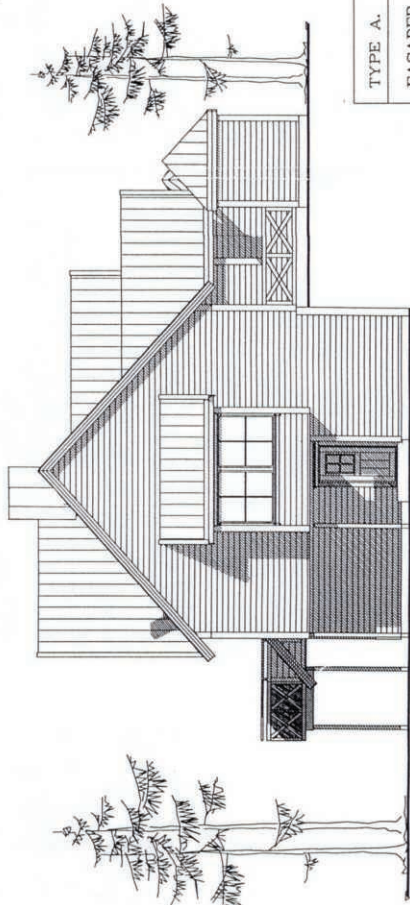
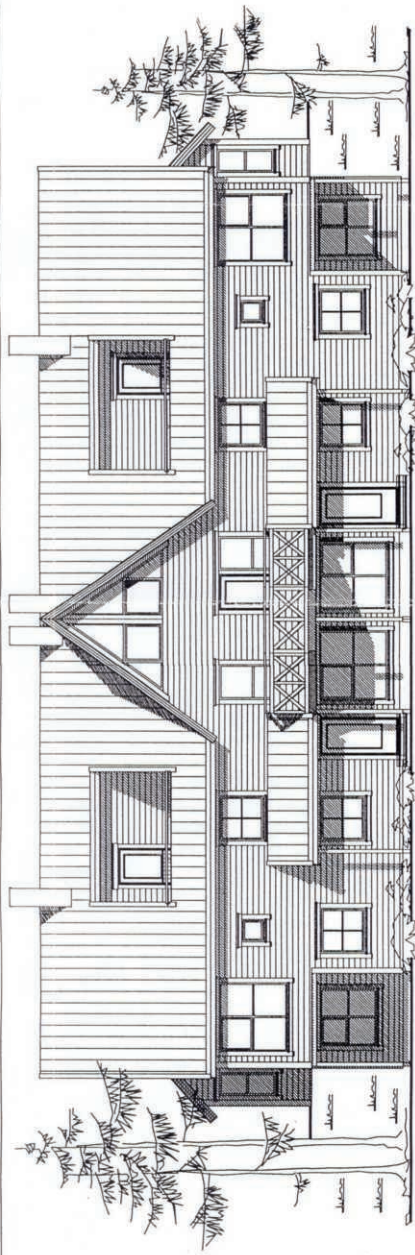
SEKSJONEN HAR ADRESSE OKSTADPLASS 300.....



SITUAJONSPLAN GNR 320 BNR 142
 SAMEIETS GRENSER ER MARKERT MED RØD STREK
 SEKSJON NR. 4 ER MARKERT MED GRØN STREK

 Trondheim	Basiskart med stikkledning og tiltak				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 142	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Okstadplassen 30D				7075 TILLER
Annen info:						





TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksnr. 3/0
7 SEPT 1994
Reg nr
Journaltitr

REV. PFER 30.08.94 AMH

TYPE A. SOLBAKKEN FELT J

FASADER OKSTAD SYD, TRONDHEIM.



TEGN. JJ
TEGNINGS NR. A-3070 3

MÅL 1:100
DISKETT NR.
DATO 23.03.94
AB481

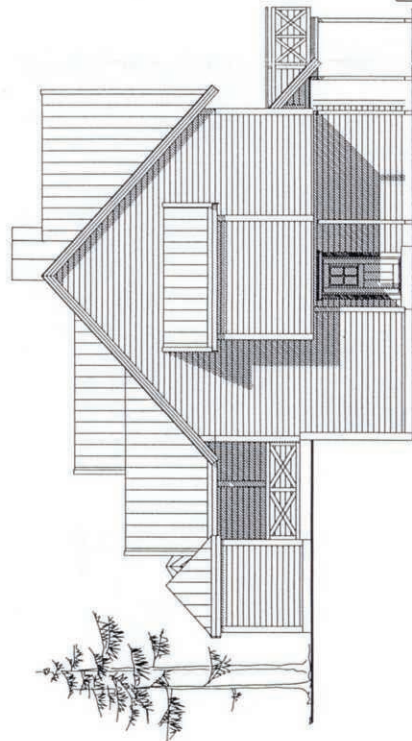
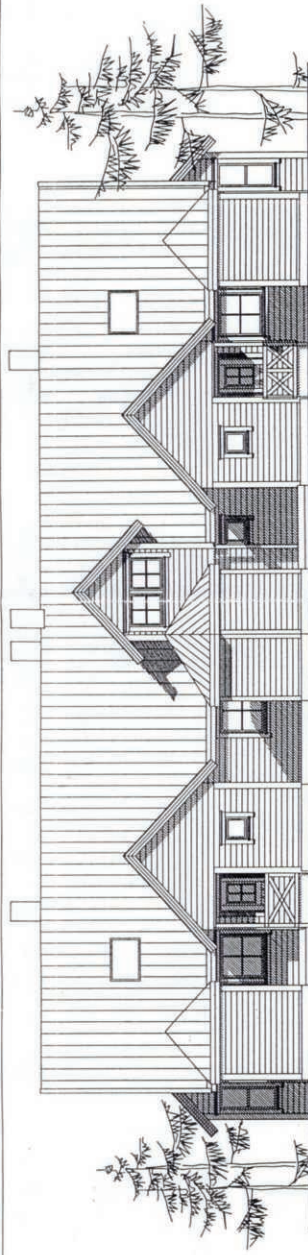
BEARBEJDET AV

ARKITEKT: SVERRE HALVORSEN

NORSK BYGGPLAN A/S

TILBENNING HA. HØRØEN KALT ELLER BEVIS KØPERS ELLER BEVITTES. VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SKI BLOK WATNE A/S IKKE MEDVERKER I.

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksnr. 3/0
27.03.94 00992



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksnr. 3/0
7 SEPT 1994
Reg nr
Journaltitr

REV. PFER 30.08.94 AMH

TYPE A. SOLBAKKEN FELT J

FASADER OKSTAD SYD, TRONDHEIM.



TEGN. JJ
TEGNINGS NR. A-3070 4

MÅL 1:100
DISKETT NR.
DATO 23.03.94
AB481

BEARBEJDET AV

ARKITEKT: SVERRE HALVORSEN

NORSK BYGGPLAN A/S

TILBENNING HA. HØRØEN KALT ELLER BEVIS KØPERS ELLER BEVITTES. VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SKI BLOK WATNE A/S IKKE MEDVERKER I.

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksnr. 3/0
27.03.94 00992



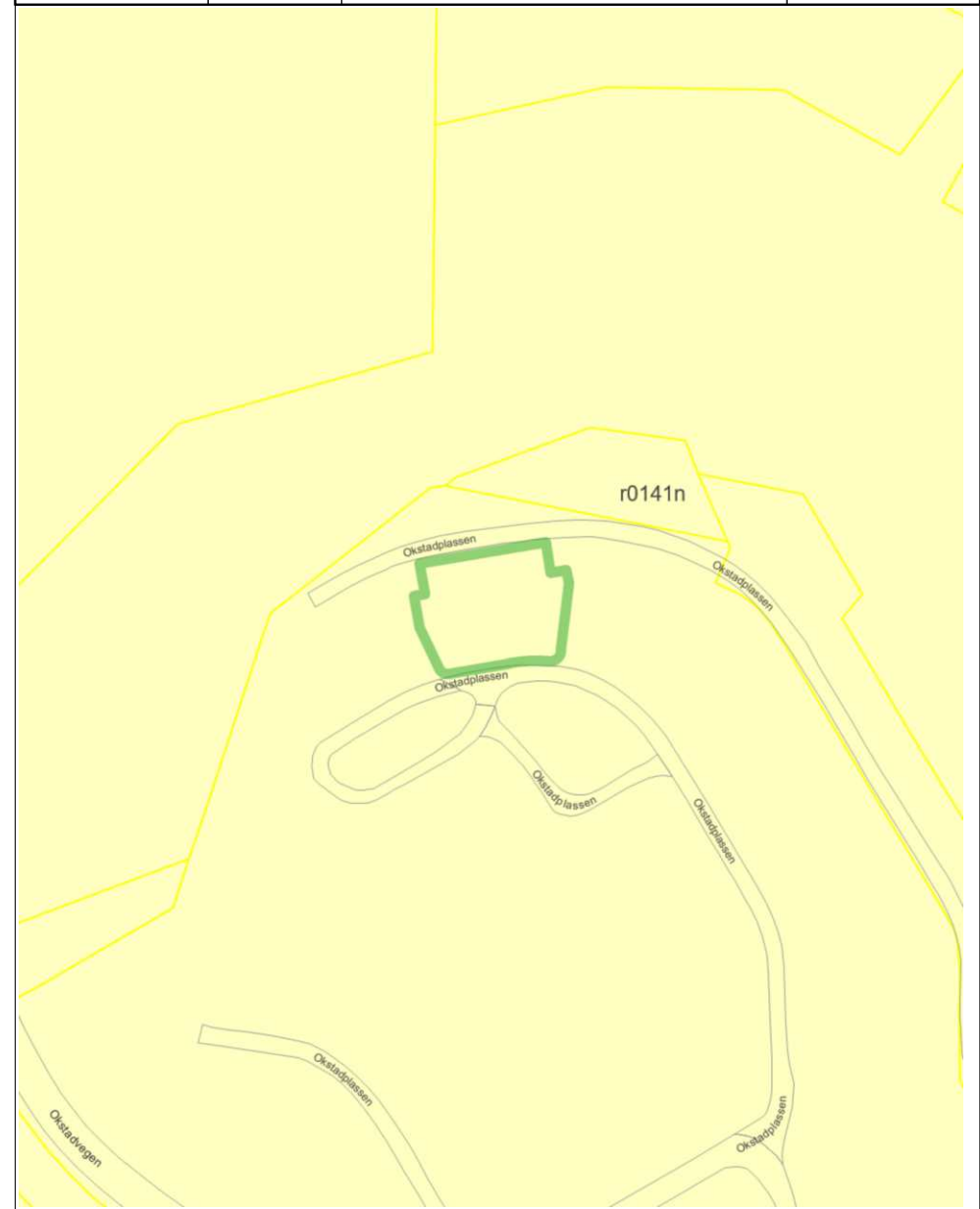
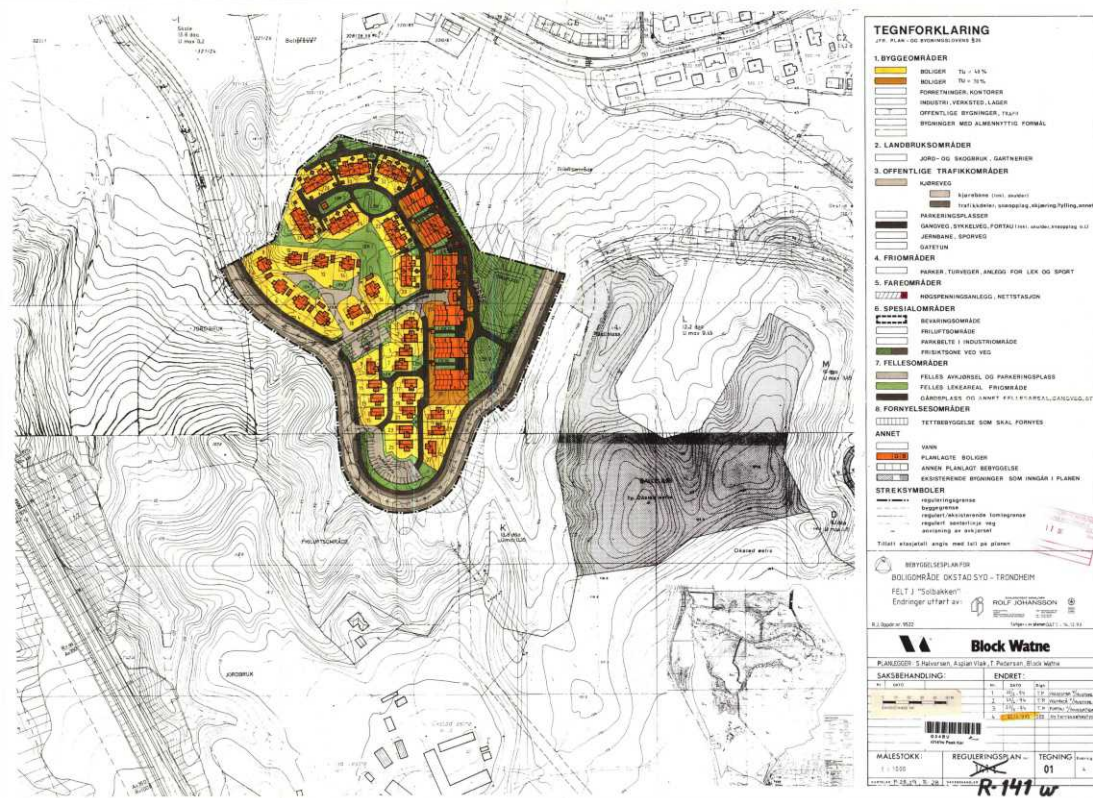
Trondheim

PlanOversikt



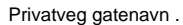

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 142	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Okstadplassen 30D 7075 TILLER			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



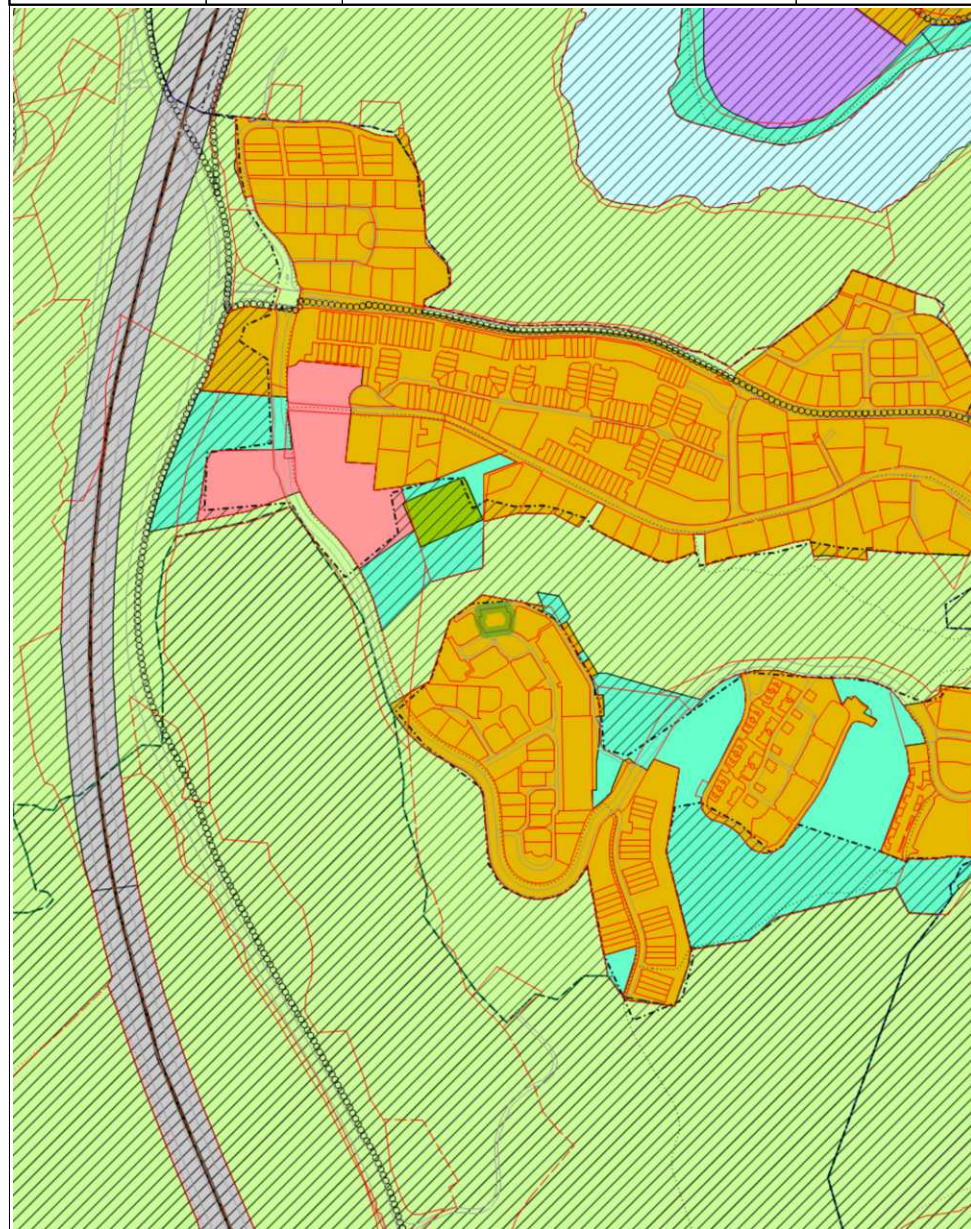
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 142	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Okstadplassen 30D 7075 TILLER			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense god nøyaktighet	

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

Trondheim Kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

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

Området skal reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
 - Boliger TU \leq 40 %
 - Boliger TU \leq 70 %
- Offentlige trafikkområder
 - Kjørebane
 - Kjørebane
 - Trafikkdeler, snøopplag, skulder
 - Gangveg, sykkelveg, fortau
- Fareområder
 - Transformator, nettstasjon
- Spesialområder
 - Frisiktsone ved veg
- Fellesområder
 - Felles avkjørsel og parkeringsplass
 - Felles lekeareal og friområde
 - Gårdsplass og annet fellesareal, gangveg, sti

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1.1.
I området skal det oppføres boligbebyggelse.

1.1.1. Bebyggelsens karakter

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

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

Garasjekjelleren er ikke med i etasjetallet.

Bygningene skal ha saltak.

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

1.1.2. Bebyggelsens høyde

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

1.1.3. Bebyggelsens plassering og parkeringskrav

I området kan bygninger oppføres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

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

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

Leiligheter under 40 m² kreves det 1 plass for.

1.1.4. Gjerder

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

1.1.5. Tomteutnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse i småhusområde skal være 40 % (TU_≤40%)

Tillatt tomteutnyttelse i terrassehusområde skal være 70 % (TU_≤70%)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1

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

3.2.

Områdene skal ferdigstilles i takt med ferdigstilling av fellesområdene og bebyggelsen.

5. FAREOMRÅDER

5.1. Nettstasjon

Området skal reserveres for TEV's nettstasjon

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Frisiktsoner

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

7. FELLESOMRÅDER

7.1.

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

7.2. Felles lekeplasser

7.2.1.

Løk 1 og 9 skal være felles for hele delfelt J.

7.2.2.

Løk 2, 3, 14 og 15 skal være felles for Okstadplassen 20 - 32 (partall)

Løk 4 og 5 skal være felles for Okstadplassen 2 - 18 (partall)

Løk 6, 7 og 8 skal være felles for Okstadplassen 1 - 31 (oddetall)

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

7.3.

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

Fellessanleggene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

9. GENERELLE BESTEMMELSER

9.1. Illustrasjonsplan

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

9.2. Terrasseringsplan

Terrang skal i hovedtrekk bearbeides som vist i terrasseringsplan som er vedlegg til bebyggelsesplanen. Ved terranginngrep utover planens områdeavgrensning skal dette forelegges grunneierne.

9.3. Opparbeidelse

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

9.4.

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

9.5.

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

9.6.

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

9.7.

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



9.8

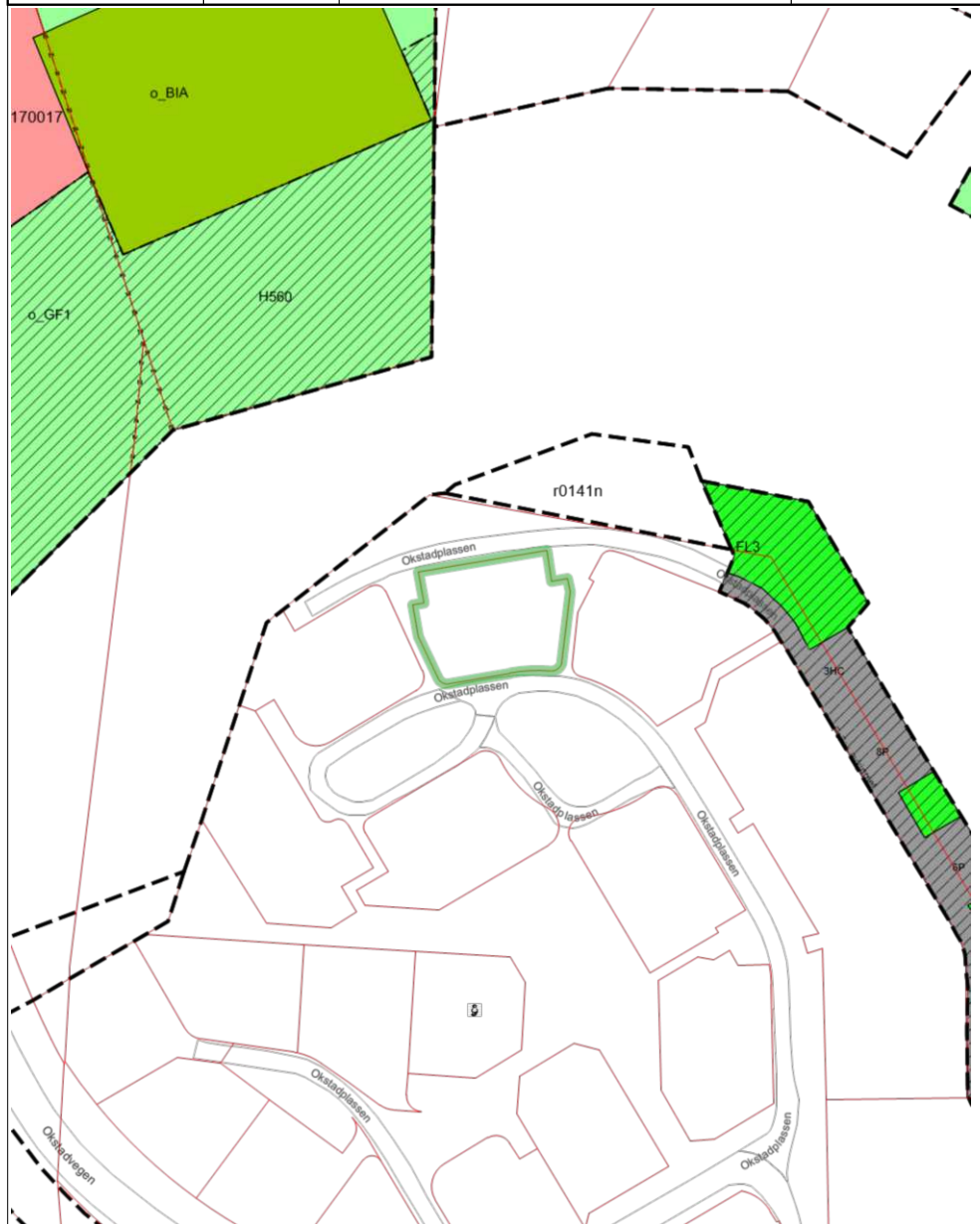
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

































9.9.

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

ROJO 161095

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 142	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Okstadplassen 30D 7075 TILLER				
Annen info:						



Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Regulert kant kjørebane		Felles lekeareal
	Bevaring naturmiljø		Idrettsanlegg
	Kjøreveg		Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	Friområde		Vegetasjonsskjerm
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Regulert kant kjørebane		Felles lekeareal
	Bevaring naturmiljø		Idrettsanlegg
	Kjøreveg		Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	Friområde		Vegetasjonsskjerm

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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.



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 kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

PLUS dekkes 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

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

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



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.

Vi unner ingen å stå alene



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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

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

Økonomisk TRYGGHET
ved BOLIGBYTTE



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.


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 budgivning

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett 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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250822 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260

Okstadplassen 30D, 7075 Tiller.

Gnr. 320, Bnr. 142, Snr. 4, 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: 31250822

Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.11.2025

Marthe Alvide Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal