

aktiv.



Okstadøy 37A, 7029 TRONDHEIM

**Pen 3 (4)-roms selveierleilighet
over 2 plan | TV-stue | Hage og
gårds plass | Stor, solrik terrasse |
Blindvei**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 490,-
Total ink omk.: Kr 3 783 490,-
Felleskostn.: Kr 866,-
Selger: Morten Andreas Sundberg
Trine Stavran

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 100/107 kvm
Tomtstr.: 354.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 318, bnr. 31
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1710240117

Velkommen til Okstadøy 37 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Okstadøy 37 A.

Dette er en stor og innbydende 3-roms selveierleilighet over to plan, med fin og landlig beliggenhet i en rolig blindvei. Boligen har en tv-stue som tidligere har vært soverom. Her bor man rett ved buss, dagligvare, barneskole og et friområde til glede for de minste. Leiligheten er gjennomgående, med lysinnslipp fra tre sider. Varme dager nytes til fulle på en solrik markterrasse på ca. 38 kvm. ved inngangen.

Verdt å merke seg:

- Stor gårdsplass m/ lader for elbil
- Hage med gjerde
- Blindvei
- Peisovn og varmepumpe
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer
- TV-stue hvor det er mulig å etablere soverom
- To soverom og et innredet rom
- Sportsbod på ca. 7 kvm

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Vedtekter	72
Budsjett	78
Regnskap	79
Byggetegning	82
Seksjoneringstegninger	85
Midlertidig brukstillatelse	89
Situasjonskart	90
Reguleringskart	93
Reguleringskart	95
Reguleringsplan	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 61 m² - Gang m/trapp, stue/kjøkken, tv-stue og bad.

BRA-e: 7 m² - Utvendig bod.

2. etasje:

BRA-i: 39 m² - Gang m/trapp, bod og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

38 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

354.7 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for barnefamilien, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Her bor man landlig til i en stille og rolig blindvei, samtidig som det kun er 10 minutters kjøring til sentrum.

Blindveien har ingen gjennomgangstrafikk, og til barnas store glede er det umiddelbar

nærhet til et friområde med fotballmål, basketbane og skøyteis vinterstid. Ved inngangen har leiligheten en egen hage og en privat gårds plass for parkering. Hagen er inngjerdet, opparbeidet med gressplen, bed og diverse beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at tomten er felleseie og seksjoneringen ikke omfatter noe av uteområdene. Utearealet med bod, inngjerdet hage, markterrasse og gårds plass er derfor felleseie. Dagens eier har brukt dette området som sitt eget uten at dette har vært til sjanse for eier av seksjon nr. 1. I vedtektene til sameiet står det for øvrig under pkt. 2.1 – Bebyggelsen og tomten

«Det er ingen fellesarealer hverken i bebyggelsen eller på tomten»

Dette er til orientering. Konf. megler om det skulle være noen spørsmål knyttet til dette.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en stille og rolig blindvei, i et trygt og barnevennlig boligområde på Okstadøy i Trondheim kommune. Bunnpris Romolslia har post i butikk og nås på ca. 8 minutter til fots. Det tar ca 5 min å kjøre til City Syd, som er Midt-Norges største kjøpesenter, og her finner du apotek, vinmonopol og flere spisesteder. Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen. Påkjøringsfeltene til E6 er lett tilgjengelige.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nabolaget består av småhus og lavblokker, omkranset av skog og åkre.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 12 minutters gange til Romolslia barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 2,3 km til Huseby ungdomsskole på Saupstad. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Cissi Klein, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Romolslia barnehage er den nærmeste, i kort gangavstand fra leiligheten. Kun 100 meter fra leiligheten er det fotballmål, basketbane og skøyemuligheter vinterstid. Romolslia sportsklubb sin kunstgressbane er enkel å nå til fots eller på sykkel.

Området har også fine turveier og et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier. Legg gjerne turen mot Nedre Leirfossen hvor det er etablert et nydelig parkområde, godt tilrettelagt for alle. Her er det flere benker, promenade, lekeapparater og bål plass. Nidelva byr dessuten på gode fiskemuligheter, spesielt av ørret og røye.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Okstadøy består av buss. Nærmeste holdeplass er Okstadøy, som ligger ca. 3 min unna.

Bygningssakkyndig

Witsø og Svea Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Einar Richard Øverås opplyser om følgende byggemåte: Bygningen som er en 4-mansbolig oppført 1992, er på 1 etasje + sokkel og loftetasje. Grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El-bil lader

Arbeid utført av: Trondheim elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Trondheim Elektro

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn i en stor og funksjonell leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten har adkomst fra en herlig markterrasse på ca. 38 kvm, med belysning, romslig sportsbod og levegg mot naboen. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Vel inne har entreen grått belegg på gulvet, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe med hvite, profilerte fronter.

STUE

Leiligheten har to pene, tilstøende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Enstavs laminatgulv bidrar til flytende overgang mellom rommene, og veggene er kledd med panelplater malt i en lys gråtone. Sammen med kjøkkenet danner hovedstuen et åpent allrom, med godt gjennomlys via vinduer i tre retninger.

En glassdør fører ut til den store markterrassen ved inngangen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både peisovn og varmepumpe. Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen. Den andre stuen er en koselig TV-stue, perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

KJØKKEN

Kjøkkenet er pent og tidløst med god skap- og benkeplass; her kan alle bli med på matlagingen. Innredningen fra 2009 har hvite, profilerte fronter, vitrineskap og heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum. Ut mot stuen er det en smart barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en hvit plate.

BAD/WC/VASKEROM

Badet ble lekkert pusset opp i 2015, delikat innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Downlights og varmekabler er installert, og badet har vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Et dusjhjørne er utstyrt med mosaikkfliser, stor regnfallsdusj og innfellbare glassvegger. Den øvrige innredningen er holdt i en varm fargetone, bestående av en skuffeløsning med toppmontert servantskål, et matchende høyskap og et speil med bakenforliggende belysning. Benken har en stilig effekt, med innfelt belysning og stein under glassplate.

SOVEROM OG GARDEROBE

To soverom ligger sammen i loftsetasjen, og her er det i tillegg et innredet rom i bruk som soverom. Om ønskelig er det mulighet for å etablere et ekstra soverom i første etasje. Soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 9,8 og 11,9 kvm, hvor det største har downlights og en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Også entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes på et kaldloft, i kne loft, i en bod oppe og i en utvendig sportsbod på ca. 7 kvm.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Yttervegger / fasader:

Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens

anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det ble ved visuell kontroll av kledningen observert stedvis råte på kledningen spesielt i nedre del av kledning. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

- Vinduer / dører:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte og råte observeres. Noe justeringer må påregnes da enkelte vinduer kniper i karm. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Innvendige dører av såkalte lettdører. Justeringer av enkelte dører må påregnes da de kniper i karm. Noe slitasje observeres på balkongdør. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

- Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Konstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon foruten mulighet for inspeksjon på kneloft og kryploft. Adkomst til kaldloft er via loftluke etablert i gang, kneloft via dører etablert på soverom. Taket er oppført med sperretak, bretex eller lignende som undertak. Det påvises bruk av dampsperre mot varm sone. Ved visuell kontroll av kryploft registreres det mangelfull lufting av konstruksjonen, det ble avdekket noe fuktmerker/kondensmerker stedvis, det ble utført fuktsøk på disse stedene uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes flere ting blant annet utett dampsperre eller manglende lufting av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig overvåking for full visshet om årsak. Det bemerkes at kaldloft brukes som lagringsplass noe som er uheldig med tanke på luftsirkulasjonen som igjen kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Loft:

Det ble ikke registrert tegn til kondensskader eller lekkasjer på underliggende himlinger og knevegger. Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjon ved visuell kontroll av kryploft. TG 2 settes da det ble observert noe kondensmerker/fuktmerker på undertak. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales for full visshet om årsak.

- Taktekking og beslag:

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Taket er tekket med betongstein. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner og på luftehatter og pipebeslag. Det bemerkes manglende fugleband. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes noe mose på tekkingen, dette er uheldig og forringer levetiden på tekkingen. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på aktive lekkasjer gjennom tekkingen. TG 2 settes på grunn av alder/slitasje.

- Takrenner og nedløp:

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken og koblet til oppstikk fra grunn. Det registreres avflassing og værslitasje på takfotbeslag. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. TG 2 settes for slitasje. Utskiftninger og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

- Bad - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes for manglende fall. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Synlig drensåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene observeres. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

- Etasjeskiller/gulv på grunn:

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Små sprekker mellom gulvlist og gulv. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Nivåforskjell mellom rommene observert. TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik og stedvis knirk.

- Trapp: Lukket utførelse av tre med manglende håndløper på vegg. Noe brukslitasje observeres på trappen. Det registreres noe avflassende maling. Utover anmerkede forhold fremstår trappen i bruksmessig stand. TG 2 settes for alder/slitasje og for manglende håndløper på vegg.

- Kjøkken:

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. TG 2 settes for synlige svellinger og fuktmerker.

- VVS:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og åpningsvindu. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

- Utvendig bod:

Det gjøres oppmerksom på at bod benyttes som lagringsplass slik at kontrollen ble noe begrenset. Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen og i den forbindelse observeres det skjevheter utover normalen. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Badet ble pusset opp i 2015.
- El-anlegget fornyet i 2015.
- Kjøkkeninnredning fra 2009.
- 116 liters bereder fra 2008.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er eget abonnement. TV boks er fjernet da det kun streames. Ønsker ny eier kan de velge av det som passer de best. Internett er av fiber, og leveres av Altibox/NTE.

Parkering

Foran inngangen har leiligheten en stor og privat gårdsplass for parkering. Gårdsplassen er gruslagt, og lader for elbil er installert. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer

SP5180537

Diverse

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

AREAL

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

Det gjøres oppmerksom på at tomten er felleseie og seksjoneringen ikke omfatter noe av uteområdene. Utearealet med bod, inngjerdet hage, markterasse og gårdsplass er derfor felleseie. Dagens eier har brukt dette området som sitt eget uten at dette har vært til sjanse for eier av seksjon nr. 1. I vedtektene til sameiet står det for øvrig under pkt. 2.1 – Bebyggelsen og tomten

«Det er ingen fellesarealer hverken i bebyggelsen eller på tomten»

Dette er til orientering. Konf. megler om det skulle være noen spørsmål knyttet til dette.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet, supplert av en peisovn og en varmpumpe i stuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 22 944

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Info eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil ikke være klart før mars påfølgende år.

Formuesverdi primær

Kr 1 070 057

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 280 227

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi fra Skatteetaten men fikk opplyst at eiendommen ikke ble funnet. Formuesverdien er derfor beregnet med hjelp av boligverdikalkulatoren til skatteetaten. Link: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>.

Kjøper av eiendommen er selv ansvarlig for at boligens formuesverdi står korrekt anført i skattemeldingen. Ta kontakt med Skatteetaten for ytterligere informasjon.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velavgift

Kr 3 544

Velforening

Sameiet er medlem av velforeningen Okstadøy Grendalag. Det er pliktig medlemskap i grendalaget. Okstadøy Grendalag omfatter 190 boenheter på Okstadøy.

Organisasjonen er en velforening, som bygger på frivillighet og dugnad.

Grendalagsavgiften er på kr 1777 / halvår, og dekker brøyting, strøing, gressklipping og annet felles vedlikehold og administrasjon. Det er fakturert for 1. halvår 2024.

Grendalagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -20 232,-

- Egenkapital: kr 531 729,-

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

104/164

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ikke felleskostnader. Det er kun boligforsikring igjennom IF som deles mellom partene i sameiet. Totalsum pr. mnd: kr 1366,-. Kr 500 dekkes av den andre seksjonen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 866

Sameiet

Sameienavn

Okstadøy 37

Organisasjonsnummer

931 565 842

Om sameiet

Sameiets navn er Okstadøy 37, og har gårdsnummer 318 og bruksnummer 31 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.06.1994(37).

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Det finnes ingen regnskap i sameiet. Sameiet ble stiftet for å få godkjent boligforsikring.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 318, bruksnummer 31, seksjonsnummer 2 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

GRUNNDATA

1994/11801-1/107 17.06.1994 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 104/164

Det er ikke registrert noen tinglyste servitutter og rettigheter som skal ifølge eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert 20.05.1992.

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.

Markterrasen og den tilknyttet boden er ikke beyggemeldet og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko, samt evt. kostnader knyttet til dette. Konf. megler om det skulle være noen spørsmål knyttet til dette.

Takstmann sin kommentar til lovlighet:

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger datert 10aug. 1989 mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Etasje 1:

- Ifølge det som brukes som tv-stue i dag er tegnet inn som et soverom, Deler av vegg er åpnet.

Loftetasje:

- Ifølge det som idag brukes som bod er tegnet inn som et bad. Rommet er også utvidet noe idag.
- Det er etablert et ekstra rom i det som ifølge byggetegninger er benevnt med allrom. Disse rommene brukes i dag som gang m/trapp og soverom.
- Det ene soverommet er utvidet noe ved å ta i bruk arealer fra det som er tegnet inn som allrom.
- Ifølge byggetegninger er det tegnet inn et arbeidsrom/stue og terrasse. Disse eksisterer ikke idag.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.05.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013) Gjeldene regulering for eiendommen er planid: r0320d (Okstad boligfelt) datert 30.10.92

Nærliggende regueringer under arbeid:

Detaljregulering Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy. Reguleringsbestemmelse:

PlanID r20230028

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en høystandard hovedrute for gående og syklende langs fv. 6682 Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy.

Under høringsforslag til konsekvensutredning i februar 2024 ble følgende sak tatt opp: 102 – Okstadøya - 317/1, privateid (Forslag sendt til høring 07.12.23) LNF området avsettes til boligformål

Konf. megler om det skulle være noen spørsmål knyttet til dette.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 490 (Omkostninger totalt)

103 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 793 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 796 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 482,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

14.10.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Okstadøy 37 A.



Leiligheten har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra spillerom og god møbleringsfrihet.



Sammen med kjøkkenet utgjør hovedstuen et åpent allrom, med både peisovn og varmepumpe montert.



En egen TV-stue er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.



Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass ved kjøkkeninnredningen.



Kjøkkenet fra 2009 er meget funksjonelt med mye plass og integrerte hvitevarer; her kan alle bli med på matlagingen.



Ut mot stuen er det en barløsning, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens maten lages.



Planløsningen er gjennomgående, med lysinnslipp fra tre sider.



Eiendommen har en egen hage med gjerde og en stor, privat gårdsplass med lader for elbil.



Fra hovedstuen er det utgang til en romslig markterasse på ca. 38 kvm, med sportsbod og levegg mot naboen.



Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i en stor skyvedørgarderobe i entreen.



Badet ble lekkert pusset opp i 2015, og arbeidet inkluderte en moderne innredning med stilig effekt på toppen. Det er også plass til vaskemaskin og tørketrommel



På badet er det gulvvarme, vegghengt toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj.



Under trappa er det rom for ytterligere garderobeløsninger.



To soverom ligger sammen i loftetasjen, og her er det også et rom innredet som soverom.



Soverommene måler henholdsvis ca. 9,8 og 11,9 kvm.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Okstadøy 37A - Nabolaget Okstadøy - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Okstadøy Linje 72, 109	3 min	0.2 km
Selsbakk Linje R60	4 min	2.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min	9.6 km
Trondheim Værnes	32 min	

Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 195 elever, 14 klasser	12 min	0.9 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 749 elever, 42 klasser	26 min	1.9 km
Okstad skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min	3 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	6 min	3.2 km
Cissi Klein videregående skole	26 min	
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	6 min	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Storflat 5	10 min
Langhaugen 6b	10 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

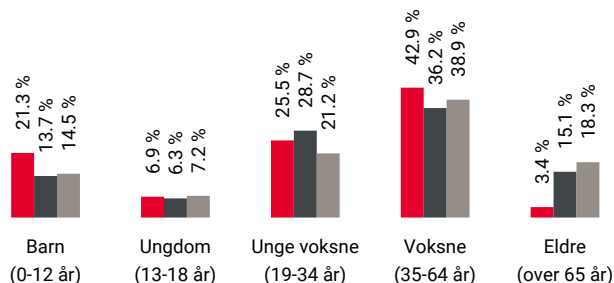
Veldig trygt 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Romolslia barnehage (1-5 år) 111 barn	9 min	0.7 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	22 min	1.6 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	25 min	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km
Coop Extra Flatåsen	22 min	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

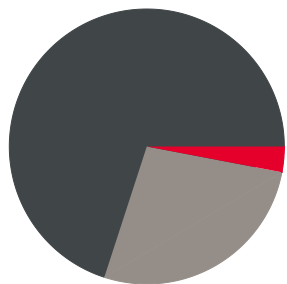
⚽ Okstadøy, fotball- basket- og skøyte... 0.1 km
Ballspill

⚽ Romolslia KGB 12 min 🚶
Fotball 0.9 km

🚴 3T-Rosten 5 min 🚗

🚴 Mudo Heimdal 5 min 🚗

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 70% rekkehus
■ 27% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

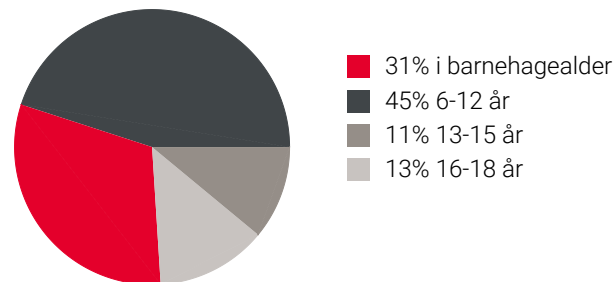


Varer/Tjenester

📦 StorM Senter 6 min 🚗

📦 Apotek 1 Heimdal 4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

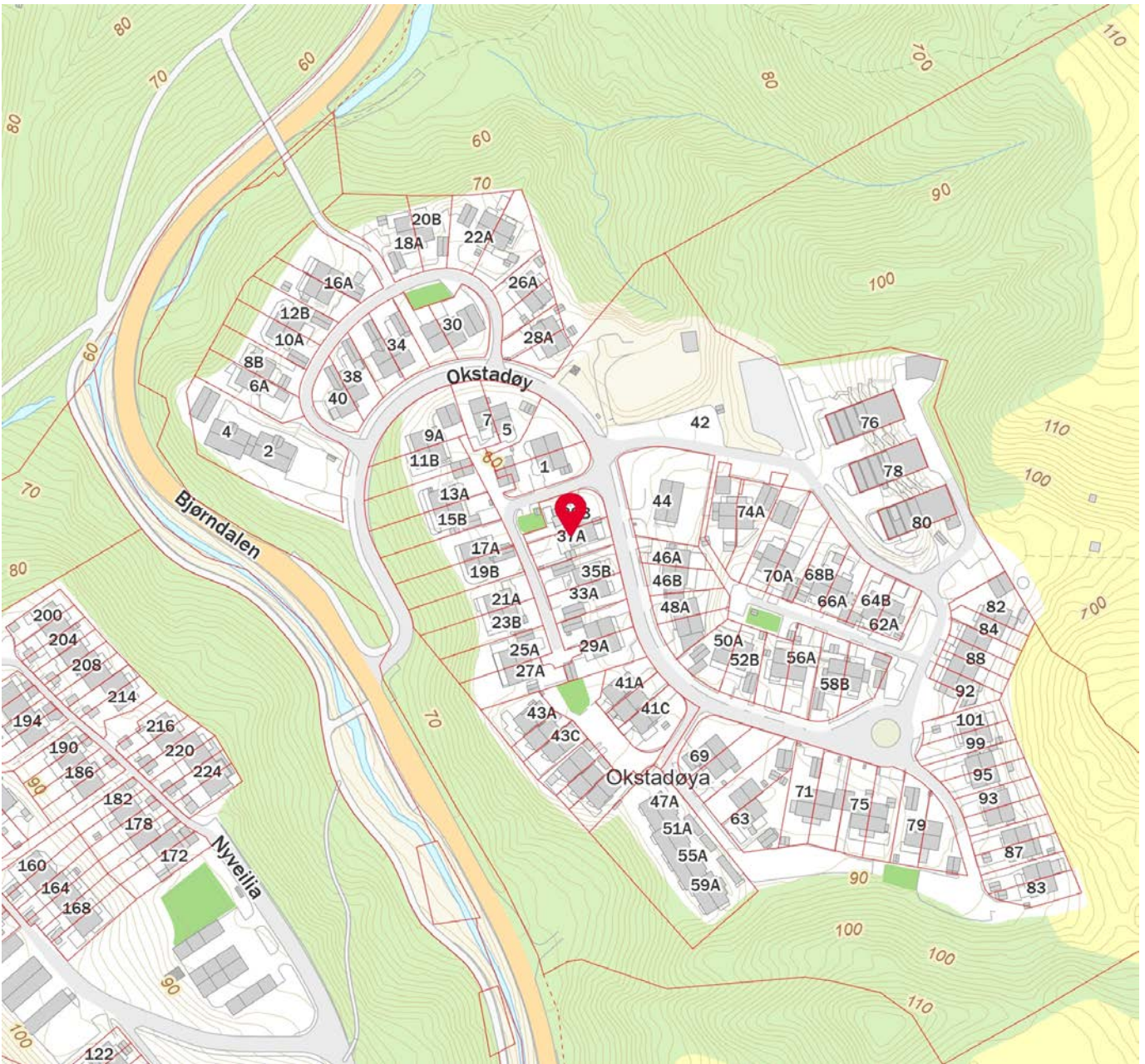
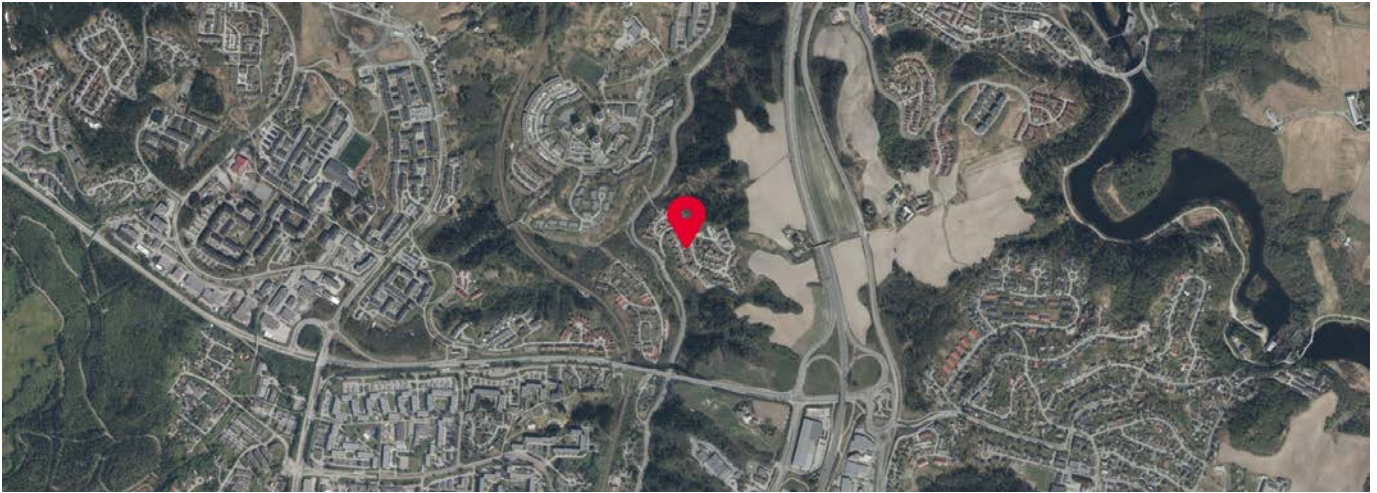
■ Okstadøy
■ Trondheim
■ Norge


Sivilstand

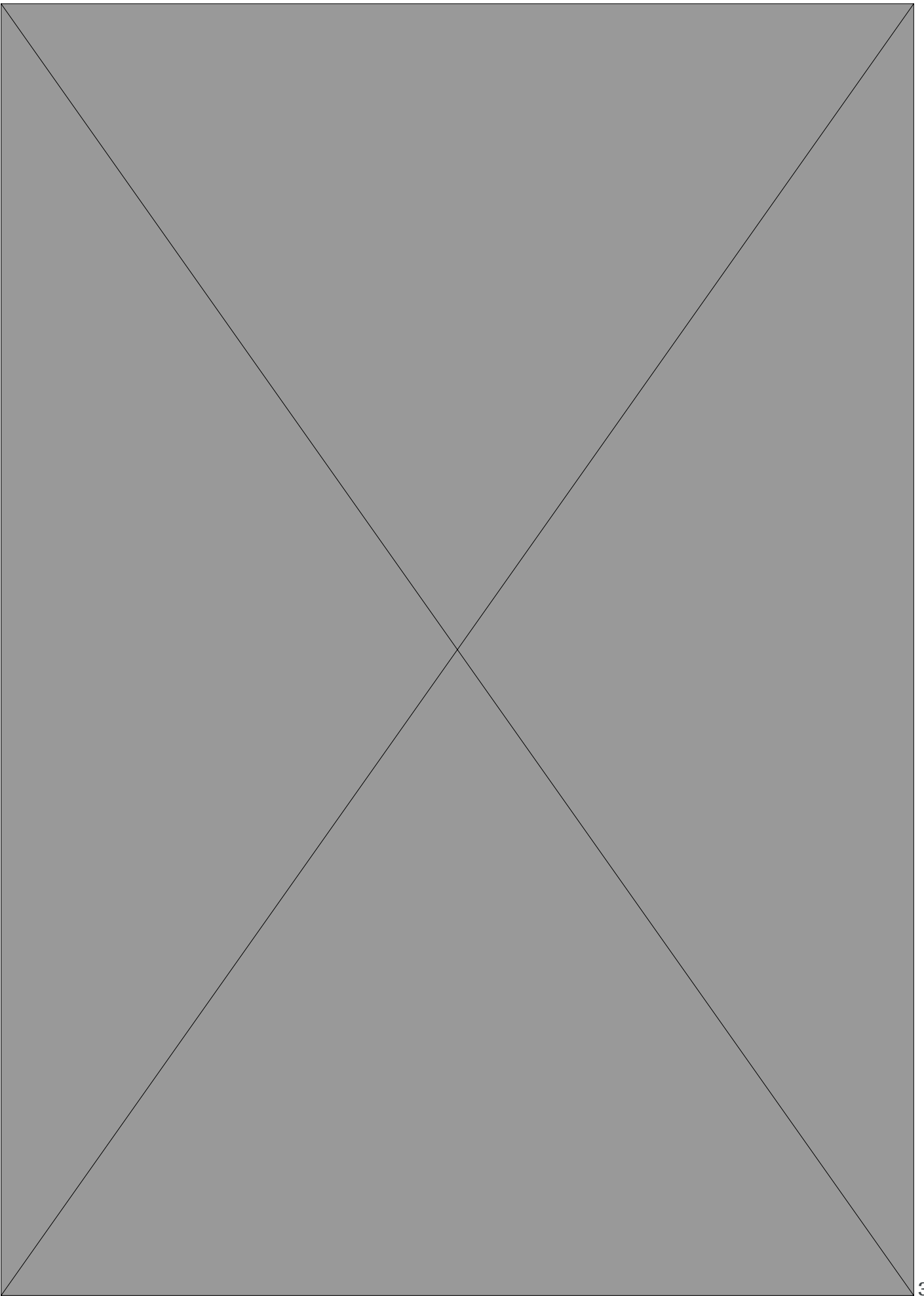
		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

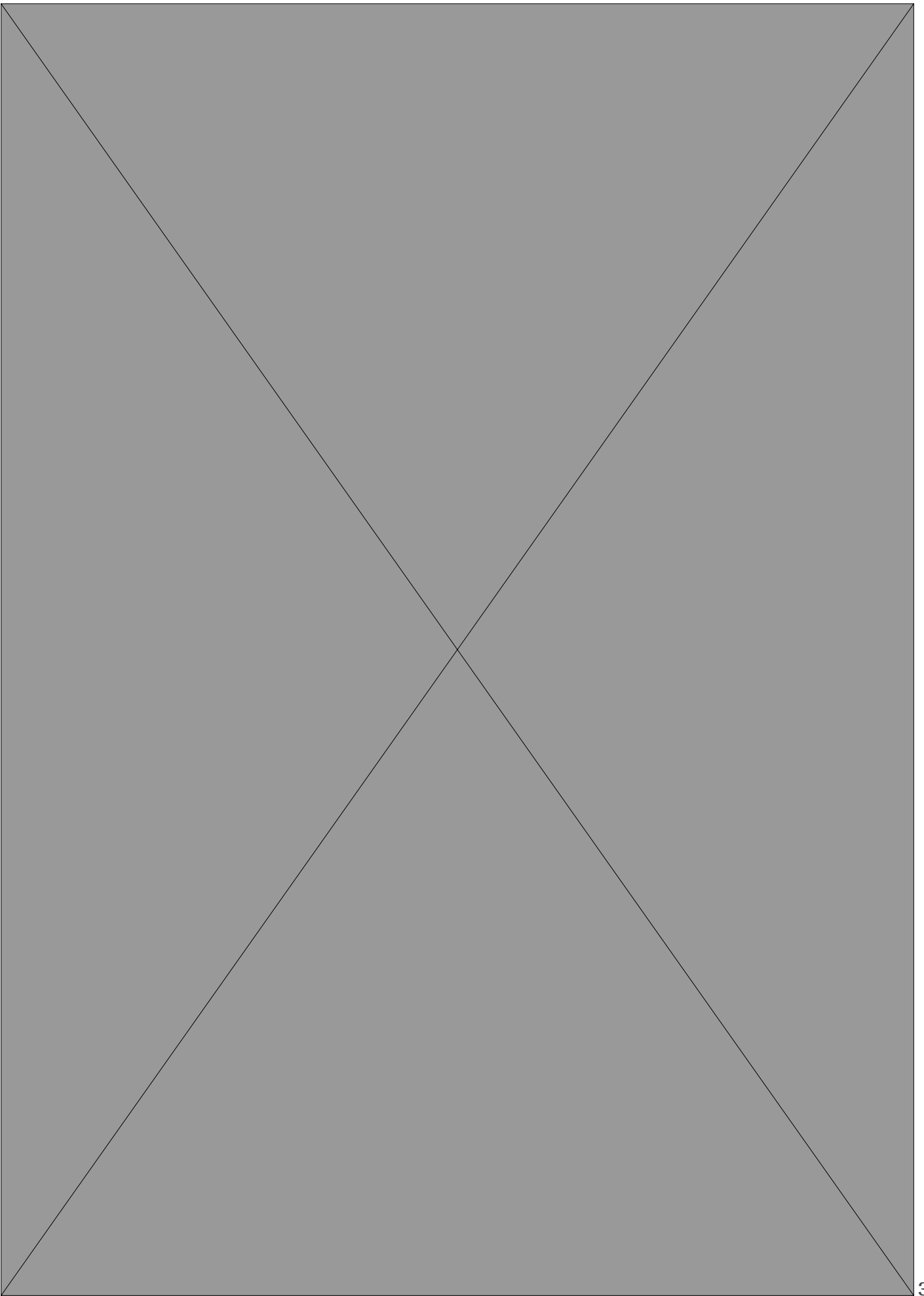


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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



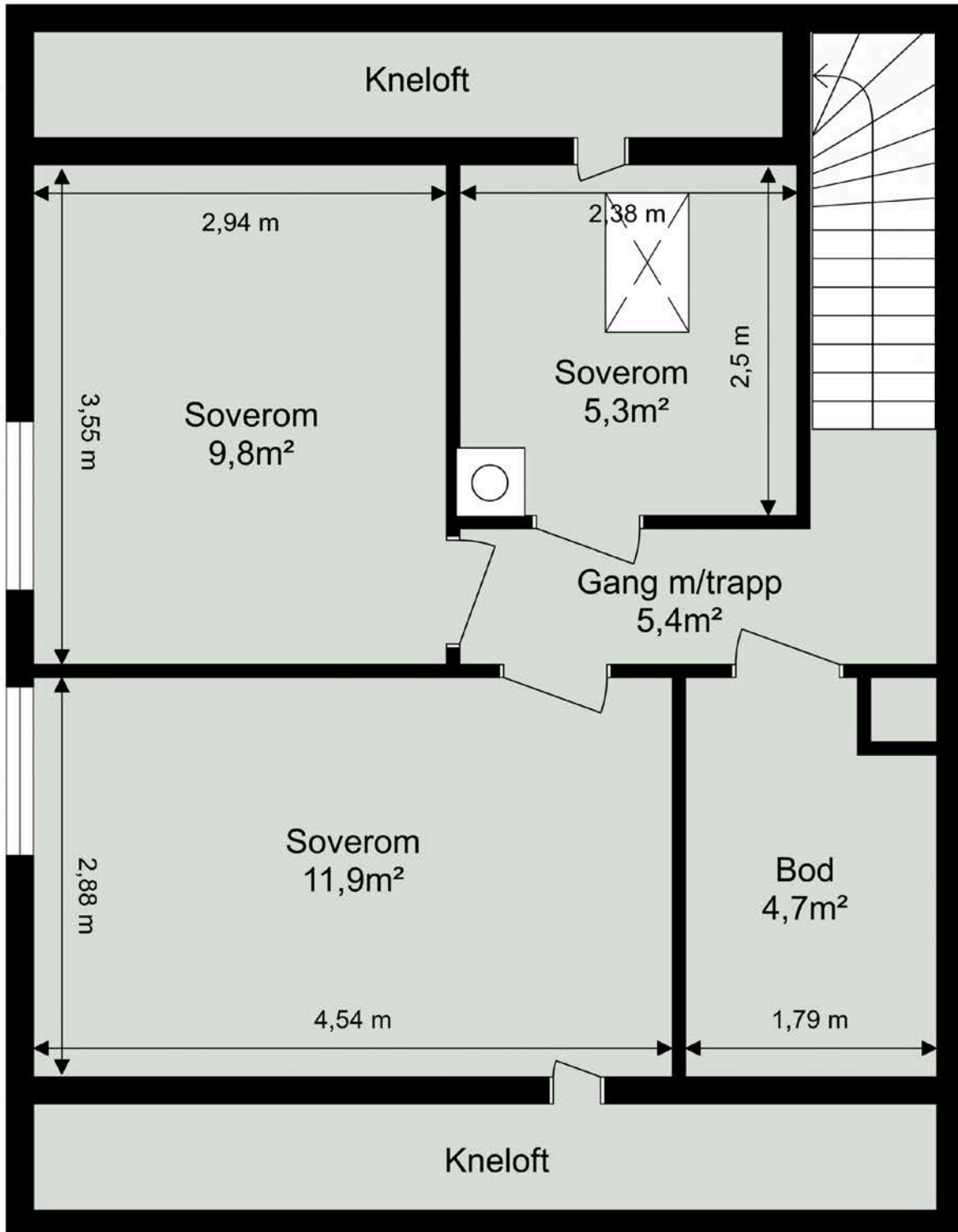


Okstadøy 37 A
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Okstadøy 37 A
Loffetasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Okstadøy 37 A
7029 TRONDHEIM
5001/318/31/2/0/0

Rapportdato

09.09.2024

TG 0		1
TG 1		2
TG 2		13
TG 3		0
TG IU		1

OKSTADØY 37 A - 5001/318/31/2/0/0

Befaring utført den 01.09.2024 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
Einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

OKSTADØY 37 A - 5001/3118/31/2/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

OKSTADØY 37 A - 5001/318/31/2/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsfagkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

OKSTADØY 37 A - 5001/318/31/2/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Okstadøy 37 A , 7029, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/318/31/2/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 1992

Tomt: 354.70 m²

Hjemmelshaver(e): Morten Andreas Sundberg, Trine Stavran

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen som er en 4-mansbolig oppført 1992, er på 1 etasje + sokkel og loftetasje. Grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med tekkestein. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ifølge tidligere salgsoppgave er: - Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2015. - Bad oppgradert i 2015. - Kjøkken oppgradert i 2009.

Øvrig informasjon om oppdraget

Grunnmur, drenering og rom under terreng er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene berører nabo i sokkeletasje.

OKSTADØY 37 A - 5001/318/31/2/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Etasje 1			
Primærrom 61 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 61 m ²	BTA 67 m ²
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp, stue/kjøkken. tv-stue og bad.		Beskrivelse sekundærrom -	
Loftetasje			
Primærrom 34 m ²	Sekundærrom 5 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 39 m ²	BTA 43 m ²
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Totalt areal			
Primærrom 95 m ²	Sekundærrom 5 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 100 m ²	BTA 110 m ²

Merknader om areal: Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Utvendig bod er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

OKSTADØY 37 A - 5001/318/31/2/0/0

Etasje 1			
BRA-i 61 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 38 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, stue/kjøkken. tv-stue og bad.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
Loftetasje			
BRA-i 39 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bod og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 100 m ²	BRA-e 7 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 38 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 107 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

OKSTADØY 37 A - 5001/3118/31/2/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

OKSTADØY 37 A - 5001/3118/31/2/0/0

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Det ble ved visuell kontroll av kledningen observert stedvis råte på kledningen spesielt i nedre del av kledning. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte og råte observeres. Noe justeringer må påregnes da enkelte vinduer kniper i karm. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Innvendige dører av såkalte lett dører. Justeringer av enkelte dører må påregnes da de kniper i karm. Noe slitasje observeres på balkongdør. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Konstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon foruten mulighet for inspeksjon på kneloft og kryploft. Adkomst til kaldloft er via loftluke etablert i gang, kneloft via dører etablert på soverom. Taket er oppført med sperretak, bretex eller lignende som undertak. Det påvises bruk av dampspærre mot varm sone. Ved visuell kontroll av kryploft registreres det mangelfull lufting av konstruksjonen, det ble avdekket noe fuktmerker/kondensmerker stedvis, det ble utført fuktsøk på disse stedene uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes flere ting blant annet utett dampspærre eller manglende lufting av konstruksjonen. Det anbefales jevnlig overvåking for full visshet om årsak. Det bemerkes at kaldloft brukes som lagringsplass noe som er uheldig med tanke på luftsirkulasjonen som igjen kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft: Det ble ikke registrert tegn til kondensskader eller lekkasjer på underliggende himlinger og knevegger. Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjon ved visuell kontroll av kryploft. TG 2 settes da det ble observert noe kondensmerker/fuktmerker på undertak. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales for full visshet om årsak.

Taktekking og beslag: Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Taket er tekking med betongstein. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner og på luftehatter og pipebeslag. Det bemerkes manglende fugleband. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes noe mose på tekkingen, dette er uheldig og forringer levetiden på tekkingen. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på aktive lekkasjer gjennom tekkingen. TG 2 settes på grunn av alder/slitasje.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken og koblet til oppstikk fra grunn. Det registreres avflassing og værslitasje på takfotbeslag. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. TG 2 settes for slitasje. Utskiftninger og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2 settes for manglende fall. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for

boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Synlig dremsåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne observeres. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Små sprekker mellom gulvlister og gulv. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Nivåforskjell mellom rommene observert. TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik og stedvis knirk.

Trapp: Lukket utførelse av tre med manglende håndløper på vegg. Noe brukslitasje observeres på trappen. Det registreres noe avflassende maling. Utover anmerkede forhold fremstår trappen i bruksmessig stand. TG 2 settes for alder/slitasje og for manglende håndløper på vegg.

Kjøkken: Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. TG 2 settes for synlige svellinger og fuktmerker.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalventiler på vinduer og åpningsvindu. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Utvendig bod: Det gjøres oppmerksom på at bod benyttes som lagringsplass slik at kontrollen ble noe begrenset. Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket. Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen og i den forbindelse observeres det skjevheter utover normalen. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

OKSTADØY 37 A - 5001/3118/31/2/0/0

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

06.09.2024

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger datert 10aug. 1989 mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Etasje 1:

- Ifølge det som brukes som tv-stue i dag er tegnet inn som et soverom, Deler av vegg er åpnet.

Loftetasje:

- Ifølge det som idag brukes som bod er tegnet inn som et bad. Rommet er også utvidet noe idag.

- Det er etablert et ekstra rom i det som ifølge byggetegninger er benevnt med allrom. Disse rommene brukes i dag som gang m/trapp og soverom.

- Det ene soverommet er utvidet noe ved å ta i bruk arealer fra det som er tegnet inn som allrom.

- Ifølge byggetegninger er det tegnet inn et arbeidsrom/stue og terrasse. Disse eksisterer ikke idag.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 20.05.92

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Det ene rommet som benyttes som soverom i loftetasje oppfyller ikke dagens krav til volum. Det kreves volum på minst 15 kubikkmeter for at rom skal defineres som soverom. Ved normal takhøyde på 2,40 meter vil det si en grunnflate på minimum 6,25 kvm.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Fra byggeåret.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Stedvis soltørkede sprekker observeres på kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Stedvis tilløp til råte observeres spesielt i nedre del av kledning.

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det ble ved visuell kontroll av kledningen observert stedvis råte på kledningen spesielt i nedre del av kledning. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør med trekarm.

Balkongdør med trekarm, 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Karmene i vinduer er værslitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis tilløp til råte og råte observeres.

Noe justeringer må påregnes da enkelte vinduer kniper i karm.

Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Innvendige dører av såkalte lettører. Justeringer av enkelte dører må påregnes da de kniper i karm. Noe slitasje observeres på balkongdør.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverk ble målt til å være 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Konstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon foruten mulighet for inspeksjon på kneloft og kryploft. Adkomst til kaldloft er via loftluke etablert i gang, kneloft via dører etablert på soverom. Taket er oppført med sperretak, bretex eller lignende som undertak. Det påvises bruk av dampsperre mot varm sone. Ved visuell kontroll av kryploft registreres det mangelfull lufting av konstruksjonen, det ble avdekket noe fuktmerker/kondensmerker stedvis, det ble utført fuktsøk på disse stedene uten at det ble indikert forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes flere ting blant annet utett dampsperre eller manglende lufting av konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig overvåking for full visshet om årsak. Det bemerkes at kaldloft brukes som lagringsplass noe som er uheldig med tanke på luftsirkulasjonen som igjen kan føre til kondens med påfølgende skadeutvikling.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Deler av konstruksjonen er inspisert, konstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble observert stedvis kondensmerker på undertak. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det registreres manglende lufting av konstruksjon.

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Det ble ikke registrert tegn til kondensskader eller lekkasjer på underliggende himlinger og knevegger. Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjon ved visuell kontroll av kryploft.

TG 2 settes da det ble observert noe kondensmerker/fuktmerker på undertak. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales for full visshet om årsak.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Kommentar:

Det er etablert heldekkende pipebeslag over pipe, noe værslitasje observeres.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert ifra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Taket er tekking med betongstein. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende belegg/lakk på grad-/kilrenner og på luftehatter og pipebeslag. Det bemerkes manglende fugleband. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det anmerkes noe mose på tekkingen, dette er uheldig og forringer levetiden på tekkingen. Det er etter visuell kontroll av innvendige himlinger ikke registrert tegn på aktive lekkasjer gjennom tekkingen.

TG 2 settes på grunn av alder/slitasje.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned mot bakken og koblet til oppstikk fra grunn. Det registreres avflassing og værslitasje på takfotbeslag. Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

TG 2 settes for slitasje. Utskiftninger og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Jevnlig rengjøring av renner anbefales for god avrenning.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ifølge tidligere salgsoppgave er badet fra 2015.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Manglende fall på gulv i mot sluk.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under minimumskravet som er en høydeforskjell på 25 mm.

Totalt ble det målt 16 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

TG 2 settes for manglende fall. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det påvises synlig membran, mansjett kunne ikke påvises da membran er smurt over.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Synlig drengåpning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne observeres.

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

OKSTADØY 37 A - 5001/318/31/2/0/0

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran via hulltaking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år som et fuktsikringstiltak.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes stedvis knirk. Det ble ved nivvelering med krysslaser i 2 etasje registrert et måleavvik på 14 mm gjennom rommet i gang. 10 mm måleavvik gjennom rommet på det ene soverommet. Det registreres et måleavvik på 25 mm mellom stue og kjøkken i 1 etasje og 10 mm på tvers av stue og kjøkken.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Merkbare ned- bøyninger/skjevheter. Små sprekker mellom gulvlist og gulv. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Nivåforskjell mellom rommene observert.

TG 2 settes for standardens krav til akseptable måleavvik og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Lukket utførelse av tre med manglende håndløper på vegg. Noe brukslitasje observeres på trappen. Det registreres noe avflassende maling. Utover anmerkede forhold fremstår trappen i bruksmessig stand.

TG 2 settes for alder/slitasje og for manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis fuktmerker og svellinger på benkeplate. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at utskjæringer rundt oppvaskkum er for store slik vannsøl kan komme igjennom.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.


Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

TG 2 settes for synlige svellinger og fuktmerker.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk. Berederen er datert 2008 og rommer 116 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og åpningsvindu. Mekanisk avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av røstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på montering av varmekurs, ny kurs til bod, el-billader. Montert automatsikringer, lagt varmekabler og nye kurser bad.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

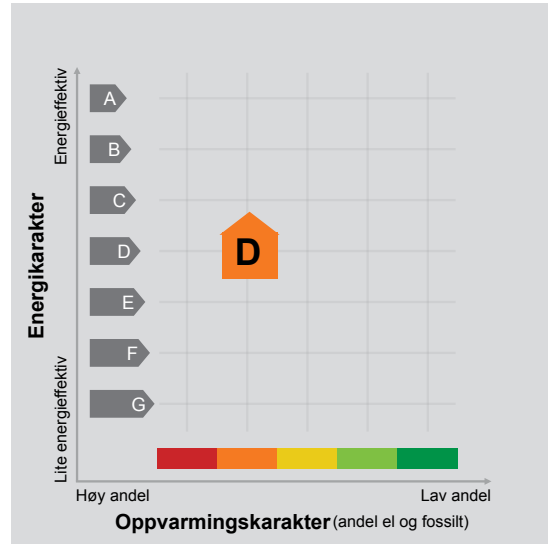
Det gjøres oppmerksom på at bod benyttes som lagringsplass slik at kontrollen ble noe begrenset. Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen og i den forbindelse observeres det skjevheter utover normalen. Det må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

ENERGIATTEST

Adresse	Okstadøy 37A
Postnummer	7029
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10527651
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22032
Dato	09.09.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtatt i årsmøte den: 25.05.2023

i samsvar med lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Okstadøy 37

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Okstadøy 37, og har gårdsnummer 318 og bruksnummer 31 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.06.1994(37).

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Det er ingen fellesarealer hverken i bebyggelsen eller på tomten.

2.2 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.3 Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

2.4 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier. årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

3. STYRET

3.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret har en leder og en nestleder. Totalt 2 styremedlemmer, en fra hver seksjon.

Leder: Morten Andreas Sundberg
Nestleder: Augustin Cano Romero Løkholm

3.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

3.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Stemmene beregnes på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

4. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for Okstadøy Grendalag

§ 1

Grendalagets eiendom

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

§ 2

Lagets oppgaver

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

§ 3

Styrets oppgaver

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

§ 4

Medlemmer

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

§ 5

Fellesutgifter

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

§ 6

Generalforsamlingen

Lagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamlingen holdes en gang hvert år innen utgangen av april. Lagets styre innkaller skriftlig generalforsamlingen med fire ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: Dato og tidspunkt, sted og adresse, informasjon om hvordan og når forslag skal sendes inn. Når innkallingen er foretatt på denne måten, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigete medlemmene. Forslag som ønskes satt

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

Dagsorden:

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

1. Åpning
2. Godkjenne de stemmeberettigede
3. Godkjenne innkalling og dagsorden
4. Valg av ordstyrer, referent(er), samt 2 til å skrive under protokoll
5. Behandle årsberetning
6. Behandle regnskap
7. Behandle innkomne forslag og saker
8. Vedta budsjett
9. Valg av styremedlemmer
10. Avslutning

§ 7

Votering

På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall, med unntak av vedtektsendring som skal skje ved 2/3 flertall blant de frammøtte medlemmene. Ved stemmelikhet, har lederen dobbel stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigete forlanger det.

§ 8

Valg

På generalforsamlingen velges lagets styre. Huseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Leder velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på to år. Det velges fire medlemmer til styret første gang, hvorav to velges med funksjonstid på to år, og to med funksjonstid på ett år, senere to medlemmer til styret hvert år med en funksjonstid på to år. Med unntak av leder konstituerer styret seg selv. Generalforsamlingen kan øke antall styremedlemmer etter behov.

Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

To varamedlemmer til styret for ett år, en revisor, to medlemmer til valgkomiteen, eventuelle utvalg, komiteer og kontaktpersoner.

§ 9

Styret

Lagets styre skal bestå av fem medlemmer: Leder, kasserer, sekretær og to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styret skal administrere laget og fremme dens formål etter disse

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

§ 10

Ekstraordinær generalforsamling

Skriftlig og med to ukers varsel, kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst 20 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

§ 11

Styrehonorar

Styret får styrehonorar fastsatt etter vedtak fra generalforsamlingen. Dette utbetales etter påfølgende generalforsamling neste år.

§ 12

Leie av parkeringsplasser

Velforeningen disponerer et antall av gjesteparkeringsplassene til privat utleie. Antallet plasser og reglene for leie, inkludert årspris, bestemmes av styret, og fastsettes i en kontrakt som må underskrives av leietaker.

	Note	Budsjett 2024	Resultat 2023	Budsjett 2023	Endring 2024-2023
DRIFTSINNTEKTER					
Grendalagsavgift	1	678 814	623 618	649 800	29 014
Utleie p-plass		12 000	15 000	10 000	2 000
Gebyrer		2 000	2 759	2 000	0
Andre inntekter	2	20 000	26 833	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		712 814	668 210	681 800	31 014
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar		14 000	15 038	14 000	0
Sosiale arrangement	3	7 500	1 817	7 500	0
Kommunale avgifter	4	4 000	3 307	25 000	-21 000
Strøm		12 000	6 953	12 000	0
Dugnad		10 000	7 420	12 000	-2 000
Felles vedlikehold	5	150 000	124 041	200 000	-50 000
Banen	6	50 000	310 534	100 000	-50 000
Lekeplasser		30 000	0	30 000	0
Brøyting og strøing		150 000	116 977	130 000	20 000
Gressklipping		24 000	24 000	24 000	0
Støtte	7	10 000	14 000	8 000	2 000
Regnskapstjenester		45 000	45 873	42 000	3 000
Kontorkostnader		14 000	9 284	12 000	2 000
Andre adm.kostnader		6 000	8 841	6 000	0
Tap på fordringer		0	0	3 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		526 500	688 085	625 500	-99 000
DRIFTSRESULTAT		186 314	-19 875	420	185 894
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		400	659	400	0
Rentekostnader		0	0	0	0
SUM FINANSPOSTER		400	659	400	0
AVSETNINGER					
Avsatt til lekeplass		-100 000	-150 000	0	-100 000
SUM AVSETNINGER		-100 000	-150 000	0	-100 000
ÅRSRESULTAT		86 714	-169 216	820	85 894

Note 1: Regulert etter KPI (3,9%)

Note 2: Momskompensasjon og grasrotandel

Note 3: GF, julerettening og sommerfest

Note 4: Ikke lenger kommunale eiendomsavgift

Note 5: Flytte strømskap, forefallend

Note 6: Gjerde

Note 7: 17. mai, Rlan og 50-års fest

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Endring 2023-2022
Inntekter					
Grendelagsavgift	1	623 618	649 800	593 338	30 280
Leie parkering	2	15 000	10 000	10 000	5 000
Gebyrer		2 759	2 000	3 071	-312
Andre inntekter		26 833	20 000	21 177	5 656
Sum inntekter		668 210	681 800	627 586	40 624
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	15 038	14 000	4 966	10 072
Sosiale arrangement	4	1 817	7 500	2 456	-639
Kommunale avgifter		3 307	25 000	24 224	-20 917
Strøm		6 953	12 000	10 034	-3 081
Dugnad		7 420	12 000	1 265	6 155
Felles vedlikehold	5	124 041	200 000	79 777	44 264
Banen		310 534	100 000	0	310 534
Lekeplasser		0	30 000	1 565	-1 565
Brøyting, strøing, feiing		116 977	130 000	130 579	-13 602
Gressklipping		24 000	24 000	39 769	-15 769
Støtte	7	14 000	8 000	4 000	10 000
Regnskapstjenester		45 873	42 000	44 319	1 554
Kontorkostnader	8	9 284	12 000	6 998	2 286
Andre adm. kostnader	9	8 841	6 000	7 816	1 025
Tap på fordringer	10	0	3 000	0	-33 400
Sum driftskostnader		688 085	625 500	357 768	330 317
DRIFTSRESULTAT		-19 875	56 300	269 818	-289 693
Finansposter					
Renteinntekter		293	400	659	-366
Rentekostnader		0		0	0
Sum finansposter		293	400	659	-366
Avsetninger					
Avsetning lekeplass		0	-56 000	-150 000	150 000
Sum avsetninger		0	-56 000	-150 000	150 000
RESULTAT		-19 582	700	120 477	-140 059
Disponering av resultat					
Tilbakeført fra annen egenkapital		19 582	0	0	
Tilført egenkapital		0	700	120 477	
Totalt		19 582	700	120 477	

Okstadøy Grendelag**2023**

BALANSE	Note	2023	2022
EIENDELER			
<hr/>			
Sum anleggsmidler			
<hr/>			
Kundefordringer	10	378969	45963
Avsetning tap		0	0
Bank brukskonto		349950	668875
Bank Lekeplass	12	150000	150000
<hr/>			
Sum omløpsmidler		878919	864838
<hr/>			
Sum eiendeler		878919	864838
<hr/>			
878919			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		531729	411213
Årets resultat		-20232	270516
<hr/>			
Sum annen egenkapital		511497	681729
<hr/>			
Leverandørgjeld	11	53541	33109
Avsatt Lekeplasser	6	300 000	150000
Annen påløpt kostnad		10230	0
Annen kortsiktig gjeld		3651	0
<hr/>			
Sum kortsiktig gjeld		367422	183109
<hr/>			
Sum egenkapital og gjeld		878919	864838
<hr/>			

Trondheim 19.mai 2024

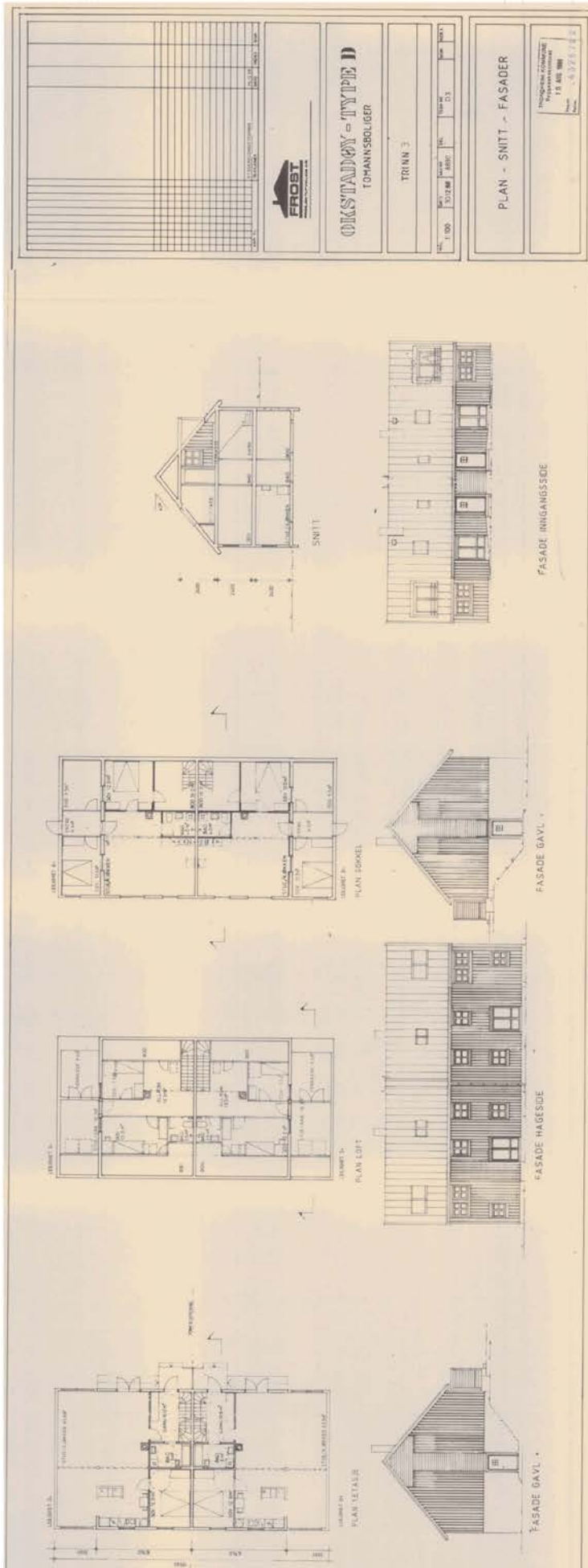
Styrets leder
Bjørn Roger LarsenSekretær
Ole Johnny KylløKasserer
Odne Andreas Oksavik

NOTER TIL REGNSKAPET

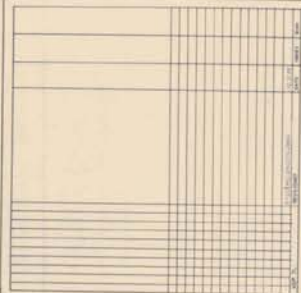
Regnskapsprinsipper


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

Note 1	Grendelagsavgift	
	Årets grendelagsavgift: første halvår kr 1 710 og andre halvår kr 1 710.	
Note 2	Leie parkering	
	Det er fakturert kr 15 000 for leie av parkering i 2023.	
Note 3	Styrehonorar	
	Styrehonorar på kr 6 154 er brukt til sosiale samlinger for styrets medlemmer.	
Note 4	Sosialt	
	Diverse vedrørende julefest og dugnad.	
Note 5	Felles vedlikehold	
	Posten inneholder vedlikehold kum og oppsett av juletre. Dette vedrører fellesområdet.	
Note 7	Støtte	
	17. mai støtte	4 000
	Romolslia sportsklubb	10 000
	Til sammen	<u>14 000</u>
Note 8	Kontorkostnader	
	Datakostnad	633
	Trykksaker	8 651
	Til sammen	<u>9 284</u>
Note 9	Andre administrative kostnader	
	Kontingenter	3 779
	Bankkostnader og gebyr	5 062
	Til sammen	<u>8 841</u>
Note 10	Kundefordringer	
	Sum utestående kr 412 369 pr . 31.12.23.	
Note 11	Leverandørgjeld	
	Leverandørgjeld er på kr 53 541.	
Note 12	Bankmidler	
	Det er kr 150 000 på bankkonto. Avsatt til lekeplass er 300 000. Pengene overføres 2024	









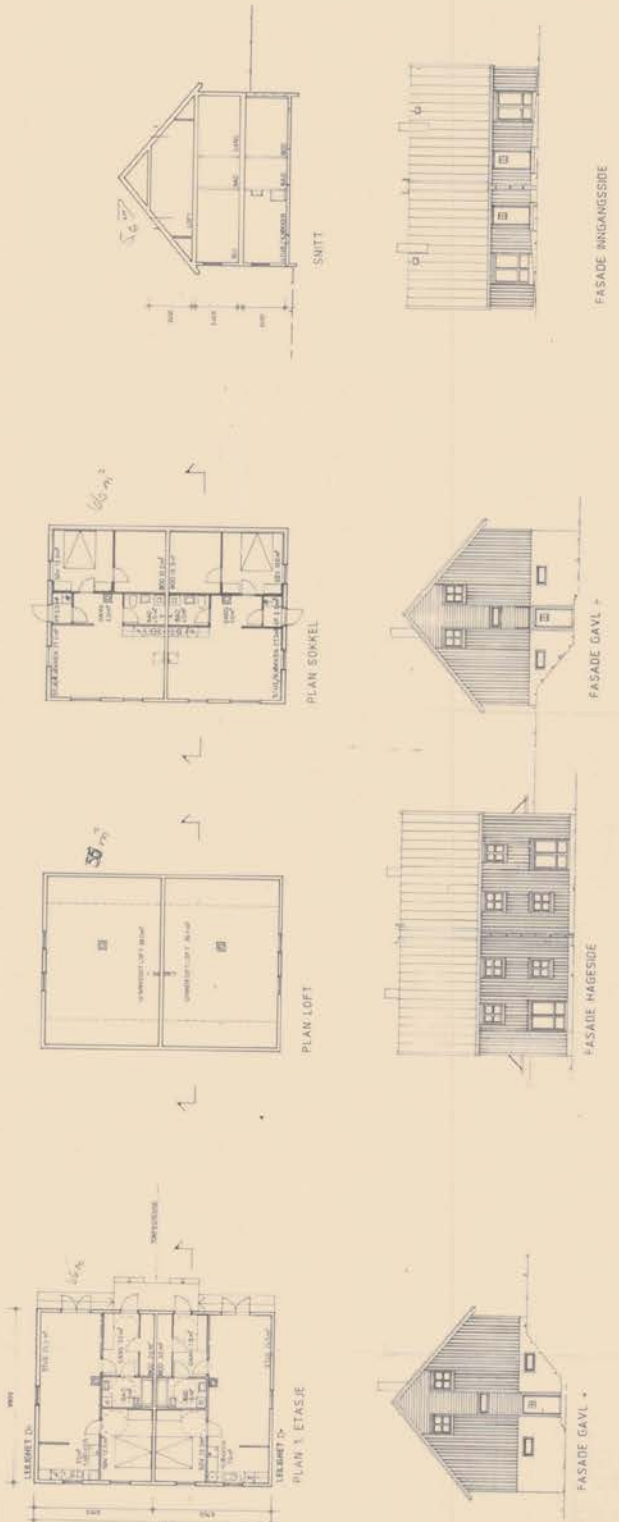
FROST

OKSTADBY - TYPE D
TOMANNSBOLIGER

TRINN 1

PLAN - SNITT - FASADER

PROJEKTANT EVLIN & HILSE	PROJEKT 14. JUNI 2008	BYGGESAK 2008/01/001	BYGGESAK 2008/01/001
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------



[Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		TINGLYST		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	Trondheim	318	31	

17 JUNI 1994
 TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
 DAGBOKNR: 11801

2. Hjemmelshaver(e)		Navn	Ideell andel ²⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ³⁾		Gunn Eva Kristiansen	
261164. [redacted]			
080164. [redacted]		Frode Renå	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. 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⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	60	11			21			31			41			51		
2	B	104	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			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:						164	= nevner:			164							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>Doknr: 11801 Tinglyst: 17.06.1994 Emb. 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</p> </div>

Noter:

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) 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 jfr. § 91 a).

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

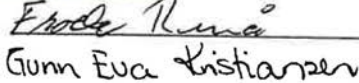
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

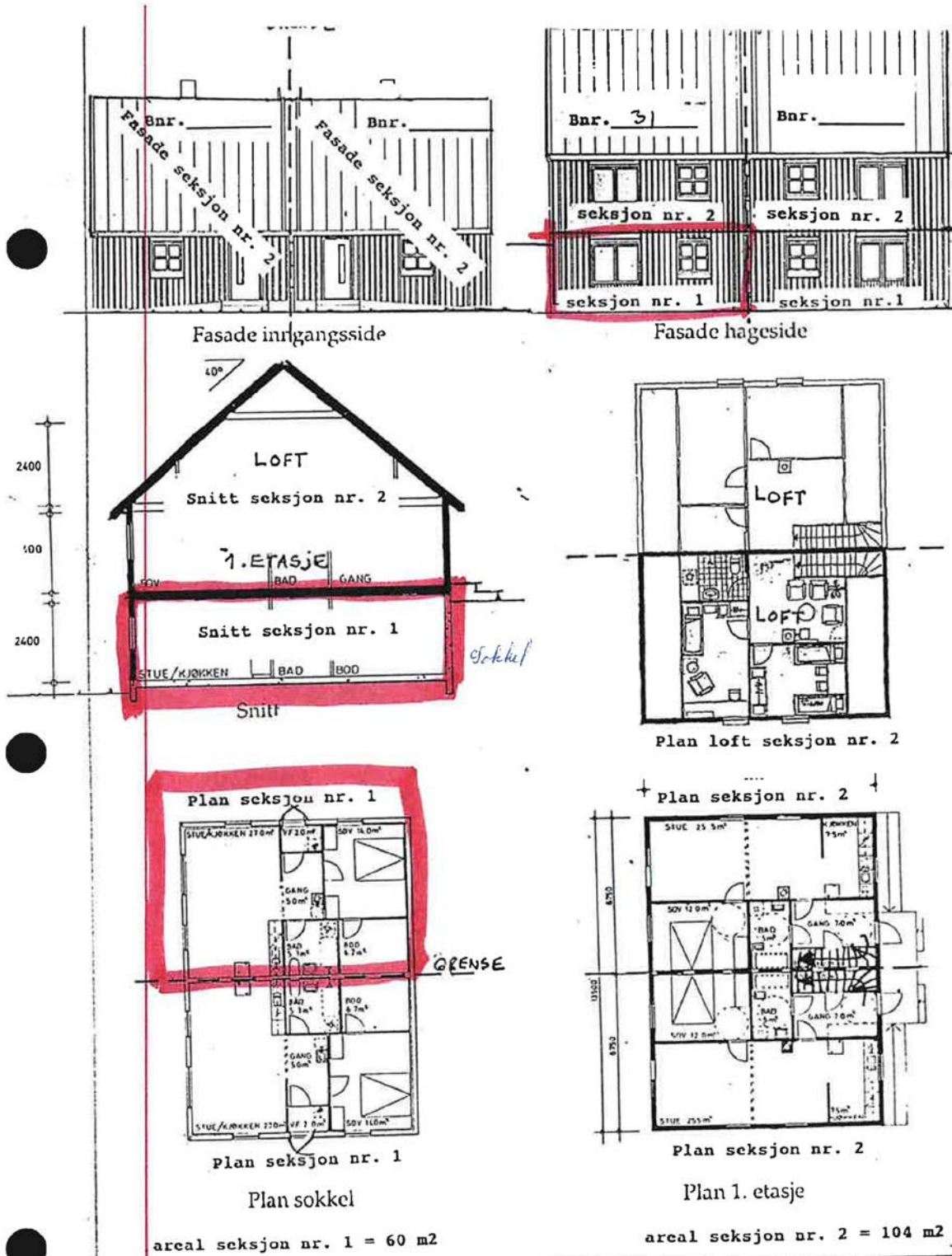
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tr.heim 16/6-24	 Gunn Eva Kristiansen

Noter:

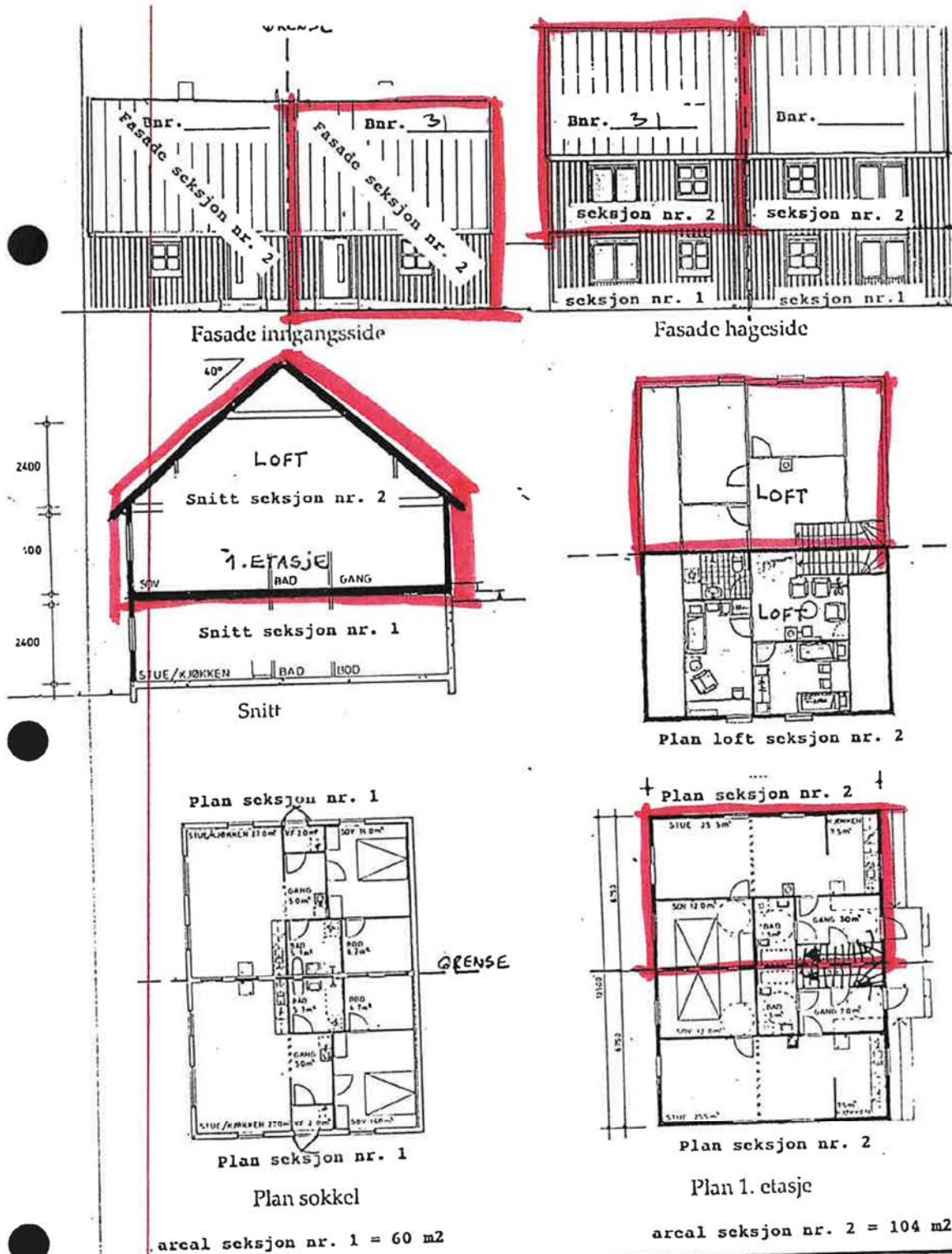
7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd, siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Plantegning

Ogstadpøen nr. 37 Gnr. 318 Bnr. 31 Snr. 1
(Som er avmerket med rød tusj)
Trondheim kommune.

Trondheim den 20.05.92
John E. Hammarstrøm
prosjektkonsulent



Plantegning

Ogstadsøen nr. 37 Gnr. 318 Bnr. 31 Snr. 2
(Som er avmerket med rød tusj)
Trondheim kommune.

Trondheim den 20.05.92
John E. Hammarstrøm
prosjektkonsulent



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Referansenr.: T/04326/89
Sak nr.: 1106/89

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

Frost Prosjektutvikling A/S
Hornebergvegen 7

7038 TRONDHEIM

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

Trondheim 20.05.92

BYGGESTED : OKSTADØY 37-39 G.nr. 00000 B.nr. 0000

BYGGHERRE : Frost Prosjektutvikling A/S

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : BOLIG

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

Arbeidet er besikket.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

L. Lind
bygningsinspektør

Byggesakskontoret

Holtermanns veg 1
7004 TRONDHEIM

Tlf:07-546381/546375
Telefax:07-546705

92012884/TXTBSD05



Situasjonskart

M = 1 : 1000

Ogstadøen nr. 37

Gnr. 318 Bnr. 31 Snr. 1062 Trondheim
kommune.

Trondheim den 20.05.92
John E. Hammarstrøm
prosjektkonsulent



Trondheim

PlanOversikt

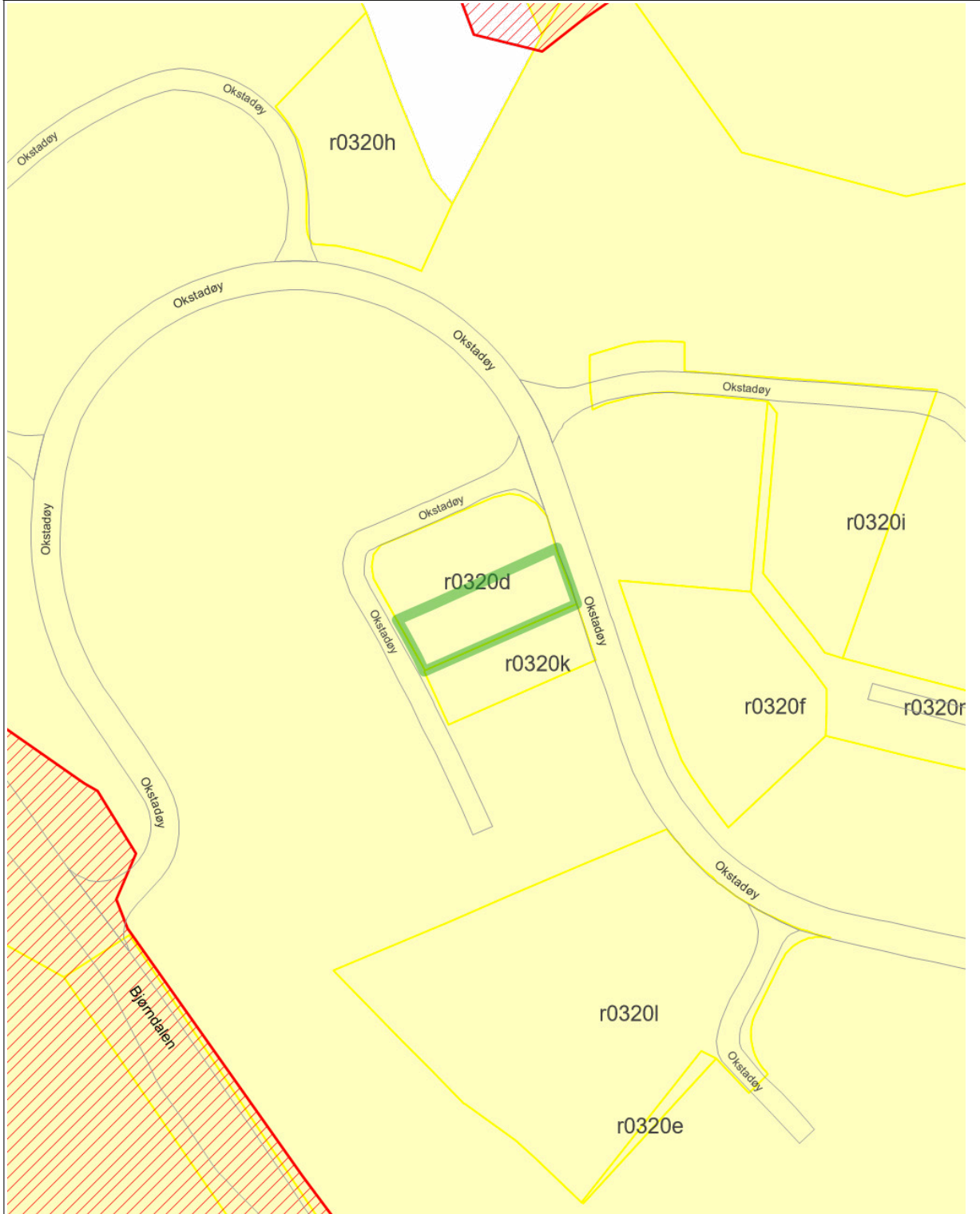
Eiendom: Gnr: 318 Bnr: 31 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Okstadøy 37A
7029 TRONDHEIM







Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

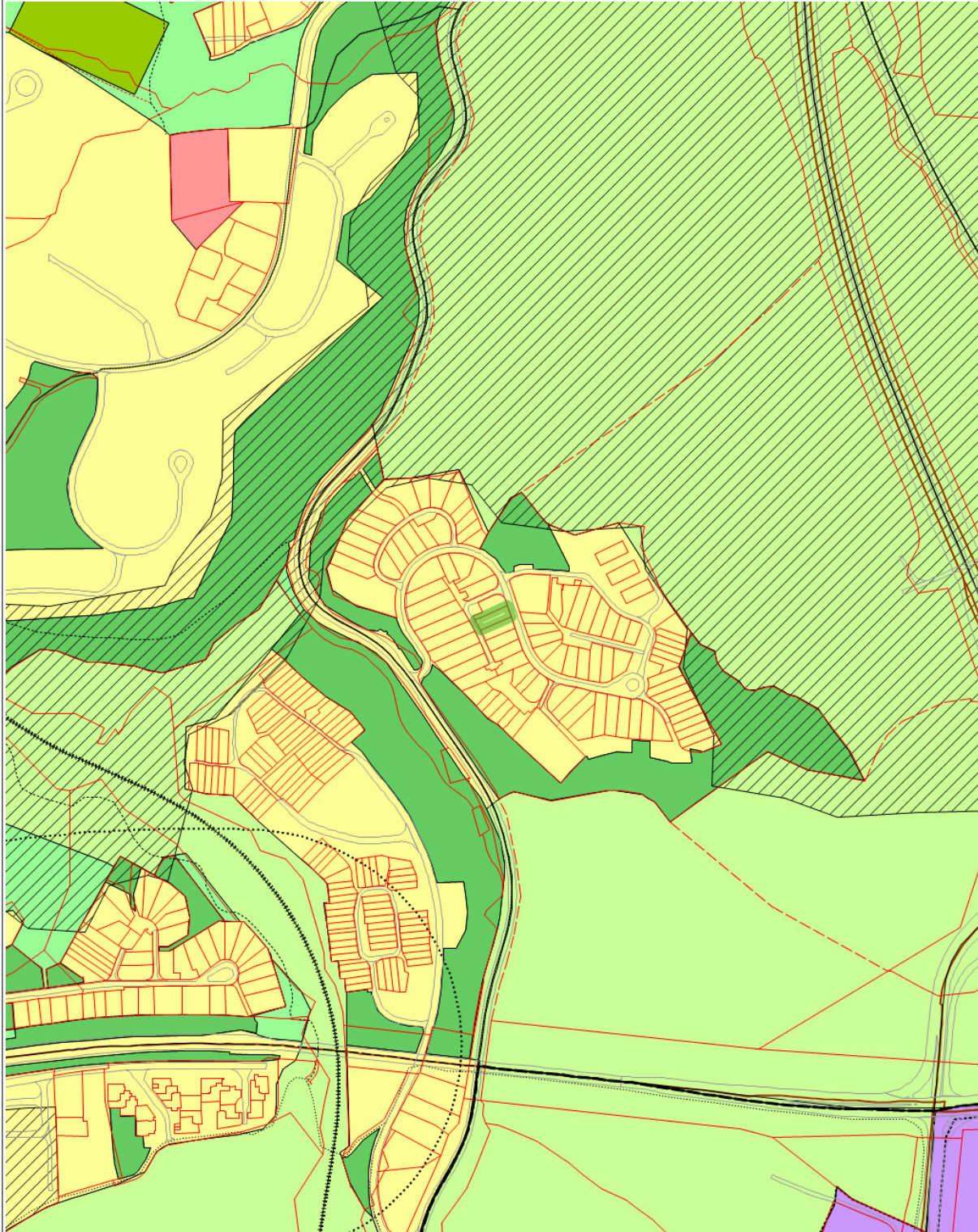
Eiendom: Gnr: 318 Bnr: 31 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Okstadøy 37A
7029 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Kommuneplan- og kommunedelplangrense
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Bro - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Veg - Framtidig
	Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende		



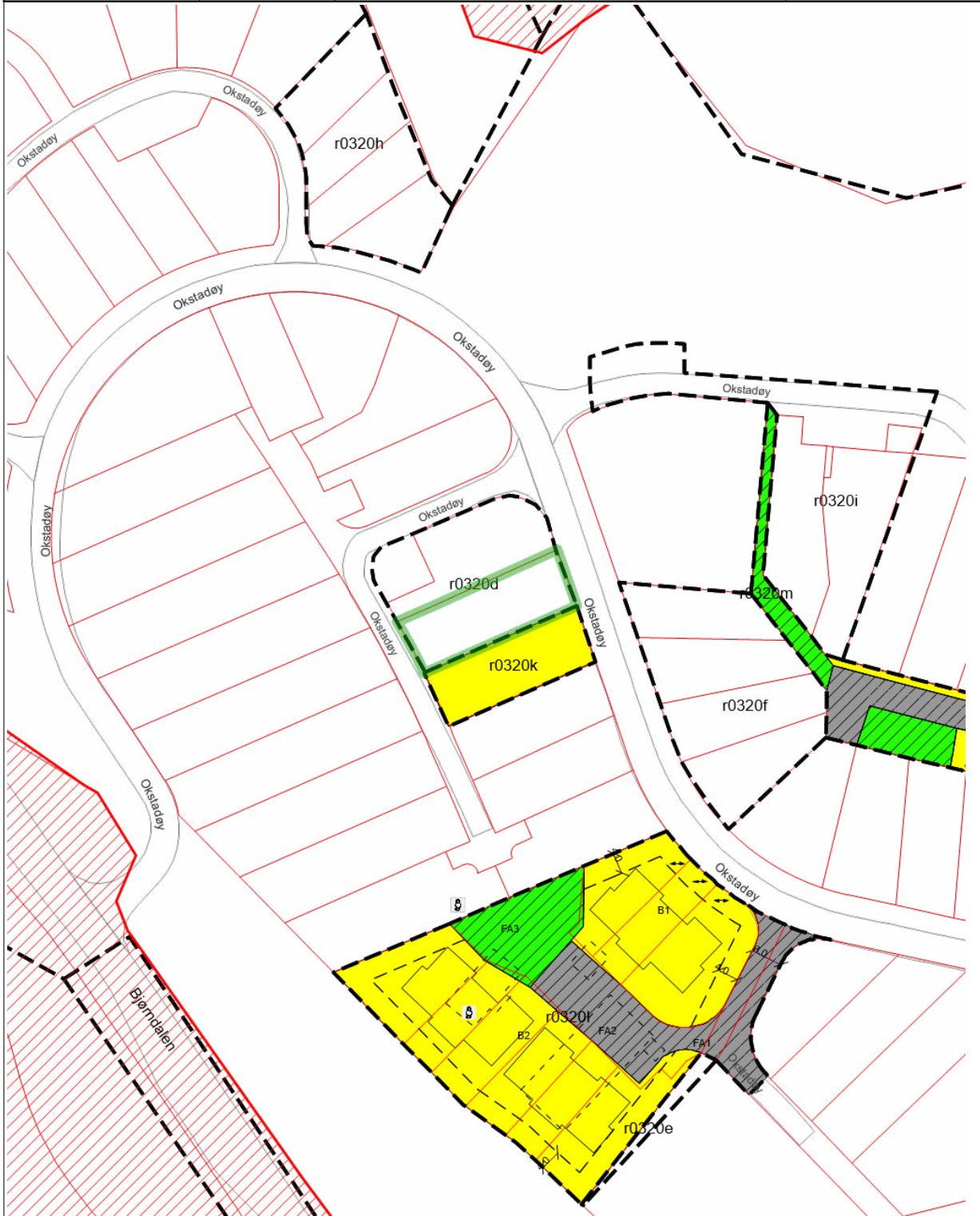
Trondheim

Reguleringsplaner

















Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Okstadøy 37A 7029 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



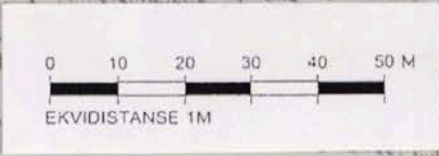
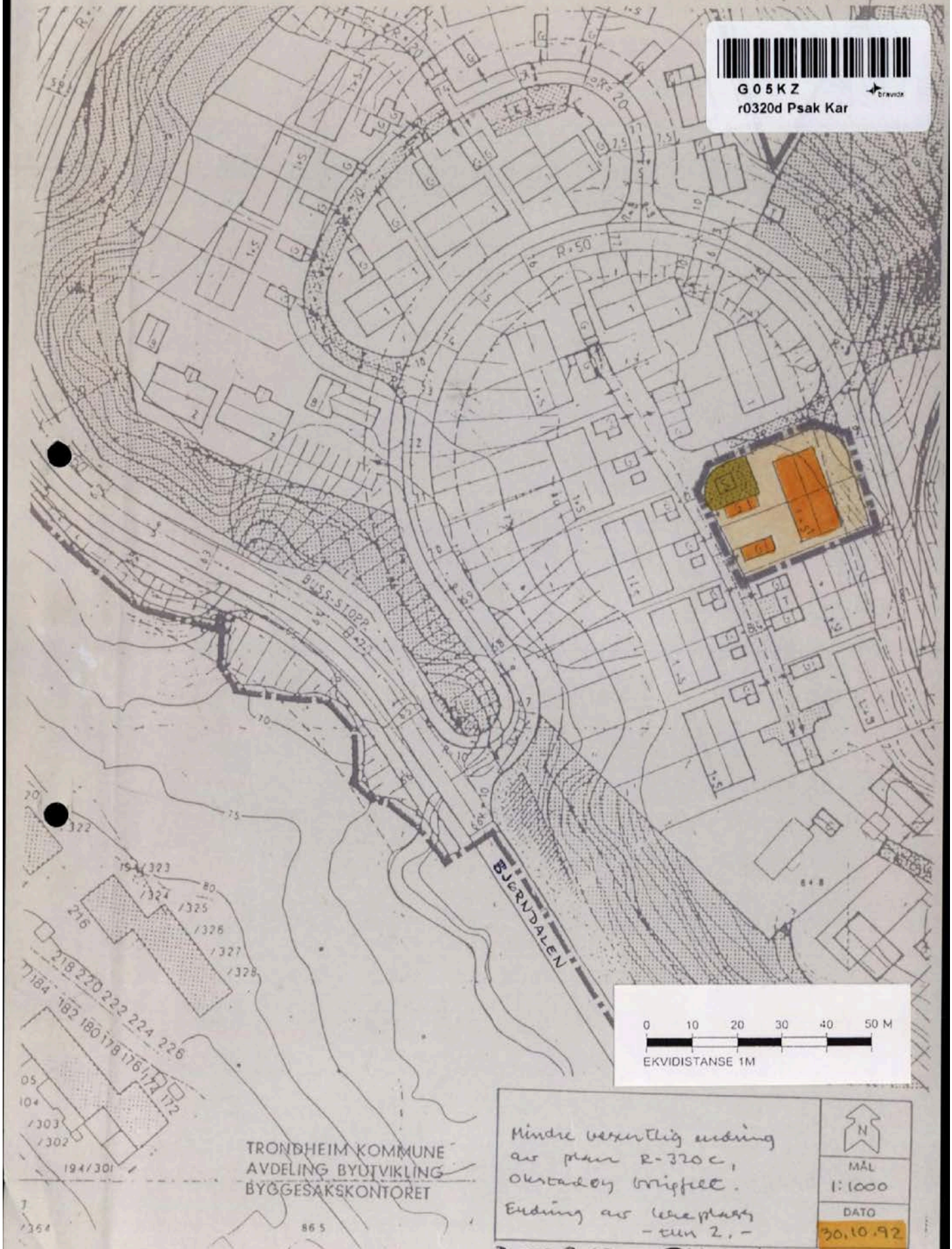
Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje		Bolig
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		

DR 1072/92



G 0 5 K Z
r0320d Psak Kar



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Mindre vesentlig ending
av plan R-320c,
Okstadey knippefelt.
Ending av lekeplass
- tun 2. -

N	
MÅL	1:1000
DATO	30.10.92

PLATE-R-27

R-320d

R 320, ekgjøelkjant 24.11.88.

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

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

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Felles areal for flere eiendommer

1. Bestemmelser for byggeområder

1.1. Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende
anlegg.

1.2. Bebyggelsens karakter:

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

1.3. Bebyggelsens plassering:

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

1.4. Utnyttelse:

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

1.5. Byggemelding:

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

1.6. Beplantning:

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

1.7. Gjerder:

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

2. Bestemmelser for offentlige trafikkområder.

- 2.1. I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, trafikkdelere, gang- og sykkelveger, gangbru, fyllinger, skjæringer m.v. som vist på plankartet.
- 2.2. Gangveg til Romulslia, enten direkte eller via Bjørndalen, må opparbeides samtidig med boligene på Okstadøy.
- 2.3. I frisisiktsonene som er vist på planen, skal siktkravene i vegnormalene oppfylles.

3. Bestemmelser for fellesarealet og felles bestemmelser:

3.1. Lekeplasser:

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

3.2. Treplanting:

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

3.3. Farvevalg og utforming:

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

3.4. Ubebygde areal:

Ubebygde arealer gies en tiltalende form og behandling.

3.5. Mindre vesentlige unntak:

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

3.6. Privatrettslige avtaler:

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

3.7. Plan- og bygningsloven:

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

Endret 18/8-88. Torry Unsgaard.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Okstadøy 37A
7029 TRONDHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig BøgsethTelefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre