

Velkommen til

Okstadvegen 241, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Okstadvegen 241
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 041,-

BRA/BRA-i	52 / 46 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Etasje	2 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Okstadvegen 241, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 320, Bnr. 232, Snr. 5, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 300 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 81 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for januar 2026 var på kr. 464.- Gebyret for februar var på kr. 754,-. Det er 12 terminer i året, og oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 041,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
kabel-tv/internett, parkering, kontigent velforening, øvrige felleskostnader i sameiet.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Creto Regnskap og Forvaltning

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

Areal
BRA - i: 46 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 52 m²
TBA: 11 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ingen avvik mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

I parkeringskjelleren er det installert insfrastruktur for elbillading av Ohmia Charging. Beboere som ønsker lading på sin plass, kontakter leverandøren direkte.

Sameiets eiendom
Gnr. 320, Bnr. 232, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 658 m². Fellesarealet eies, vedlikeholdes og disponeres av beboere i hht vedtekter/husordensregler, og er opparbeidet med plener, interveier, lekeplass og beplantning.

Byggeår
2011 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
Etasje 2: Entre, soverom, bad, tekniskrom/bod, stue og kjøkken.

Sekundærrom:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjeller.

Standard
Entre: Flis på gulv med varme, malte plater på vegg og malt himling.

Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt himling.

Bad: Flis på vegger, flis på gulv og malt himling.
Rommet har innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt himling.
Radiator
Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt himling.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bod: Vinylbelegg på gulv, malte plater på vegg og malt himling
Varmtvannstank, aggregat til balansert ventilasjon og vannskap.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Boligen ligger svært fint til på Okstad. Okstad Hageby ligger idyllisk til ca. 6 km sør for Trondheim sentrum, nord for Okstad-gårdene, mellom Nidelva (Nedre leirfoss) og E6. På Okstad/ i Kroppanmarka er det barneskole (utvidet fra 1-4 til 1-7 og to barnehager. Med sentral beliggenhet Okstad har boligen kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet nærbutikken Rema 1000 Kroppanmarka, City Syd, kollektivtilbud og idrettsanlegg.

Kollektivtilbud
God tilgang på kollektivtilbud. Buss nr. 24 har hyppige avganger til bl.a Tonstadkrysset, sentrum, St. Olavs, NTNU og Fossegrenda. Estimert tid på Atb.no er ca. 19 min til Sentrum (Prinsens gate).

Høyskoler og Universitet
Fra Okstad og Kroppanmarka er det enkelt å komme seg til de aller fleste Høyskoler og Universitet. Direktebuss til både NTNU, handelshøyskolen og sentrum med hyppige avganger.

Kultur -og aktivitetstilbud
Okstad og Kroppanmarka sogner til Sjetne idrettslag. Nærområdene byr på fine utearealer med flere tun og mange lekemuligheter i barnevennlige omgivelser. Det er bl.a. lekeplass like ved boligen. Leirfossen byr på glimrende turområder sommer som vinter.

Skoler og barnehager
Ved boligfeltene ligger Okstad skole, som er en barneskole for 1. - 7. klassetrinn. Området har to barnehager.

Servicefunksjoner
Fra boligen er det kort vei til de fleste servicefunksjoner. Tiller ligger en kort bil- eller busstur fra boligen med blant annet City Syd ca. 3 km unna, hvor man finner alt man trenger i det daglige med butikker som dagligvare, apotek, frisør, vinmonopol, blomsterbutikk, café. I tillegg finnes Rema 1000 Kroppanmarka som nærbutikk.

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

Byggemåte
Bygningen er oppført med støpt plate og yttervegger i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnetboligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 08.11.2011.

Oppvarming
Fjernvarme.

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

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

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan fritt leies ut.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0141ai "Okstad Østre (B3-B11) Del av gnr. 320 bnr. 2, 63 (20.12.2007)"

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 699 953,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 799 810,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jørgen Holthe

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 226799
Dato: 22.03.2011
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44 / 1120

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 226799
Dato: 22.03.2011
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 731933
Dato: 13.09.2011
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 72834
Dato: 27.01.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 72834
Dato: 27.01.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 72834
Dato: 27.01.2014
Kan ikke slettes samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Dyrehold:
Det ble på årsmøtet for Okstad hageby velforening for 2025 vedtatt at det vil bli fremtidig forbud mot utekatter i Okstad hageby.

VELFORENING:
Det er pliktig medlemskap i velforening. Velforeningskontigentet er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet Okstad Hageby B5As økonomi for 2024:
Driftsinntekter: 423.936,-
Driftskostnader: 414.015,-
Driftsresultat: 9.921,-
Årsresultat: 9.632
Beløpet er overført til annen egenkapital.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.290,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 07-03-2026.
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad TG2:
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 04.03.2026
- Boligsalgsrapport datert 07.03.2026
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Ferdigattest datert 08.11.2011
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Husordensregler
- Vedtekter
- Regnskap
- Protokoll fra årsmøte 2025
- Protokoll årsmøte
- Tinglyst erklæring datert

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

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

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

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

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



Boligen er oppført i 2011 og har en gjennomgående pen og god standard.



En innbydende og moderne leilighet med tidsriktige farger og materialvalg.



Trivelig balkong hvor man kan møblere med utemøbler etter eget ønske.



Verandaen er vest-vendt og byr på gode solforhold.



Nydelig utsikt mot Trondheimsfjorden.



leiligheten er i et attraktivt og rolig boligområde i Kroppanmarka.



Praktisk åpen stue/ kjøkken- løsning som skaper en god romfølelse.



Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys i leiligheten.



Lyst og pent kjøkken.



Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som gir rikelig med skap- og benkeplass.



Flott flislagt baderom med gulvvarme, opplegg for vaskemaskin og downlights i tak.



Praktisk innredet med innfellbare dusjvegger.



Innbydende bad med god oppbevaringsplass i servant. Vegghengt toalett.



Soverom med plass til nattbord og garderobeløsning.



Soverommet er på hele 10 kvm.



Inngangsparti med plass for oppbevaring av sko og yttertøy.


TESS
TEKNISK FAGHANDEL
LEILIGHET
257



Fra Okstad og Kroppanmarka er det enkelt å komme seg til de aller fleste Høyskoler og Universitet.

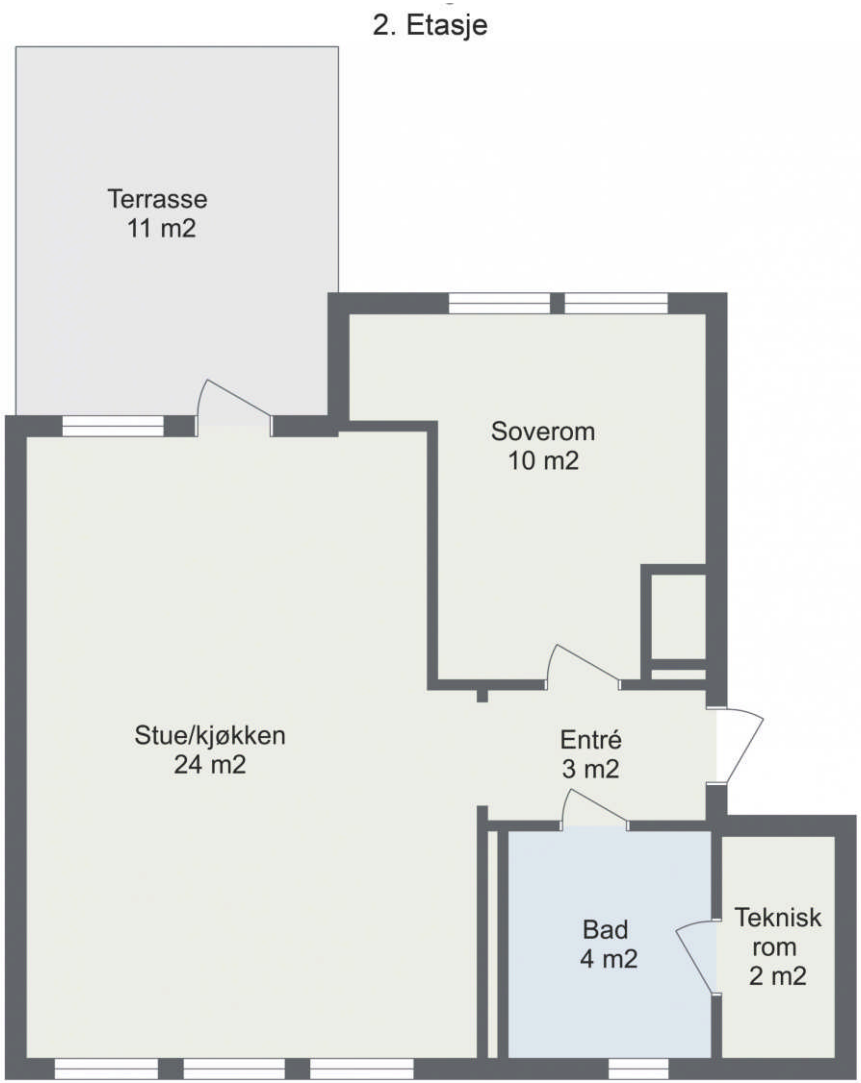


Boligen ligger svært fint til på Okstad. Okstad Hageby ligger idyllisk til ca. 6 km sør for Trondheim sentrum.



Velkommen til visning!

Plantegning



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

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

TAKST MIDT-NORGE

OKSTADVEGEN 241

Nabolaget Okstad - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstad østre	Linje 10, 18	2 min / 0.1 km
Selsbakk	Linje R60	20 min / 1.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 9.3 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.)	195 elever, 13 klasser	11 min / 1 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	5 min / 3.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	393 elever, 21 klasser	8 min / 4.9 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	10 min / 5.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	8 min / 4.7 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	8 min / 5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

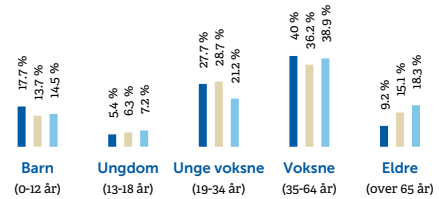
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Okstad barnehage (1-2 år)	49 barn	10 min / 0.9 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år)	80 barn	12 min / 1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år)	27 barn	20 min / 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka	PostNord	12 min / 1.1 km
Rema 1000 Fossegrenda		30 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

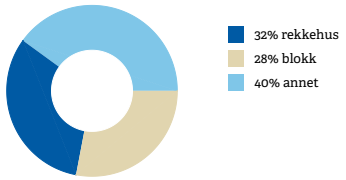
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass	Ballspill	9 min / 0.8 km
Sjetnemarka øvre balløkke	Ballspill	20 min / 1.6 km
3T-Rosten		6 min
Kaliber Gym		5 min

BOLIGMASSE

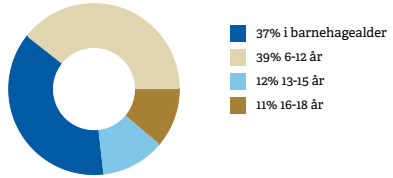


> «Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

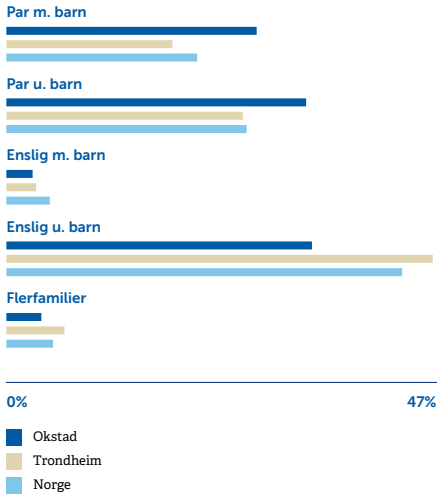
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	30 min
Apotek 1 City Syd	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



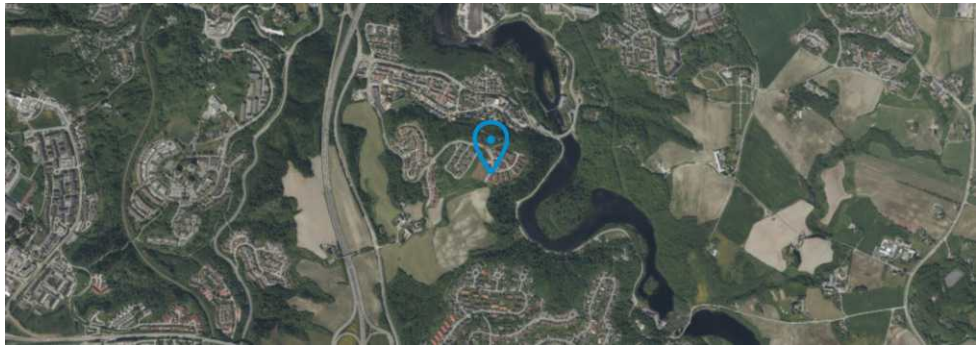
FAMILIESAMMENSETNING

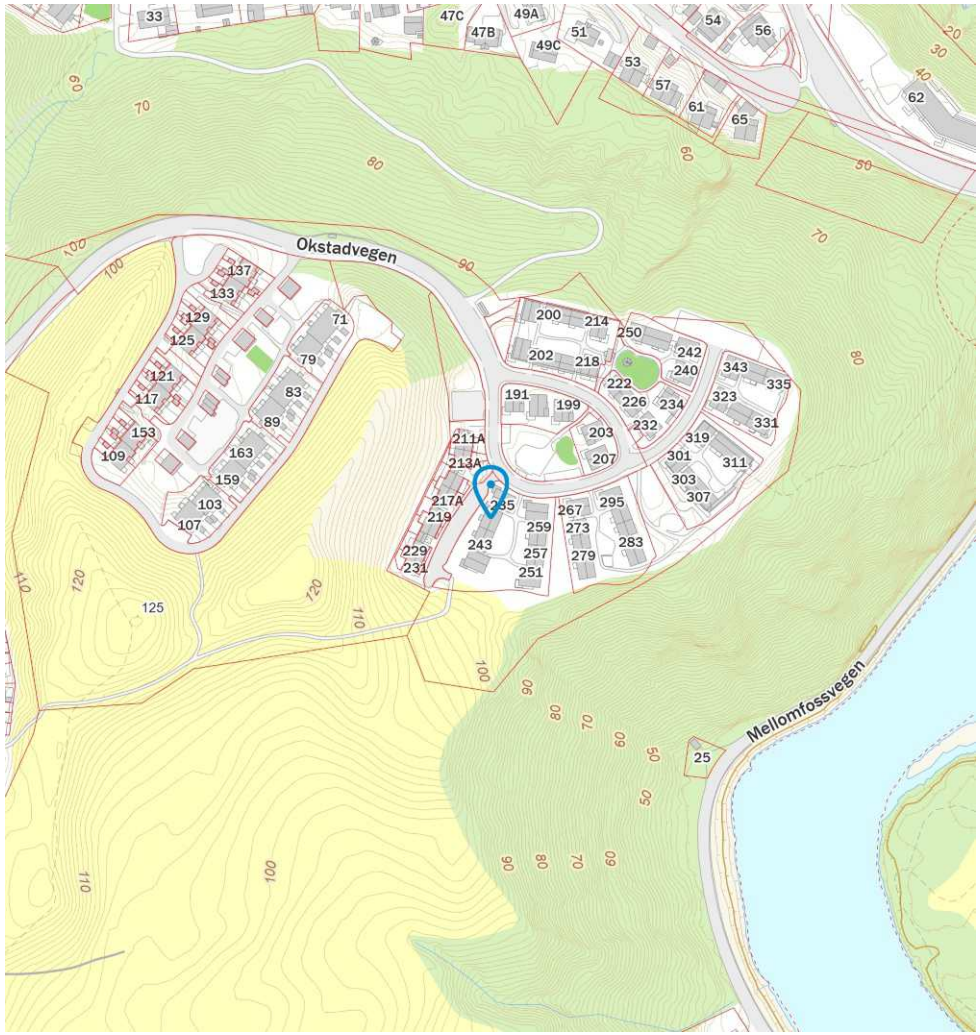


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Okstadvegen 241 , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 320, bnr. 232, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 07.03.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22109-1538 **Eiendomsverdi ref nr:** FB3619

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Okstadvegen 241 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 232
5001 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp og renner i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Loftet er en lukket konstruksjon uten tilgang. Det er derfor ikke foretatt inspeksjon av denne.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er utført i impregnert og malt trevirke.
Det er utvendig trapp for tilgang til boenhet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2011.
Det er støpt plate på mark.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Okstad ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

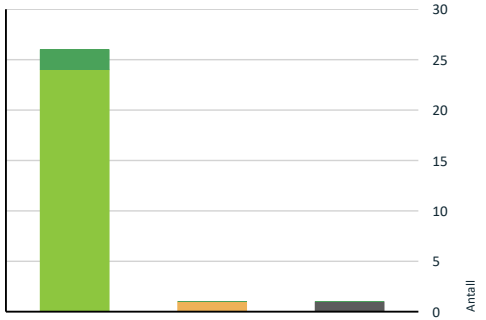
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar
Nedløp og renner i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Loftet er en lukket konstruksjon uten tilgang. Det er derfor ikke foretatt inspeksjon av denne.

TG 1 Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Kommentar
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er utført i impregnert og malt trevirke.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar
Det er utvendig trapp for tilgang til boenhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar
Innvendig er det gulv av laminat og fliser i gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Kommentar
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Kommentar
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar
Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar
Det er vannbåren varme til radiator

Elektrisk anlegg

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

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

Okstadvegen 241 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 232
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar
Dreneringen er fra 2011.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar
Det er støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Tilstandsrapport

Okstad ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Okstadvegen 241 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 232
5001 TRONDHEIM

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

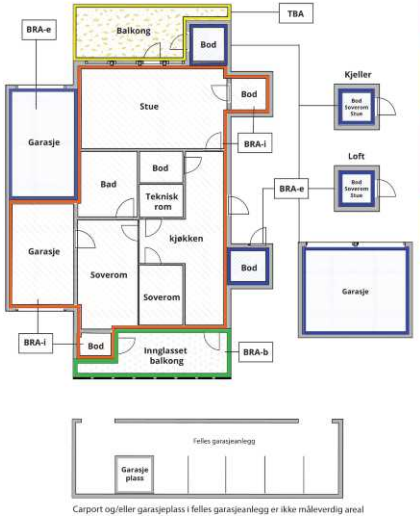
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	46	6		52	11
SUM	**46**	**6**			**11**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2026	Ståle Bergmann	Takstingeniør
	Marthe Alvilde Frantzen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	320	232		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Okstadvegen 241

Hjemmelshaver
Holthe Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart tomannsbolig horisontaldelt. 2 etasje med balkong.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 04.03.2026
Holthe, Jørgen

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jørgen Holthe

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Okstadvegen 241
7075 Tiller

5001-320/232/0/5

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

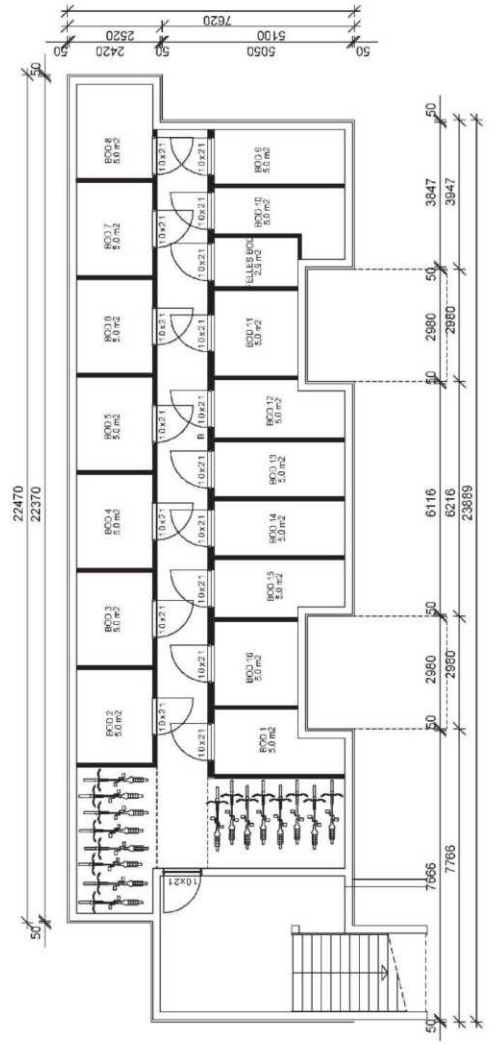
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

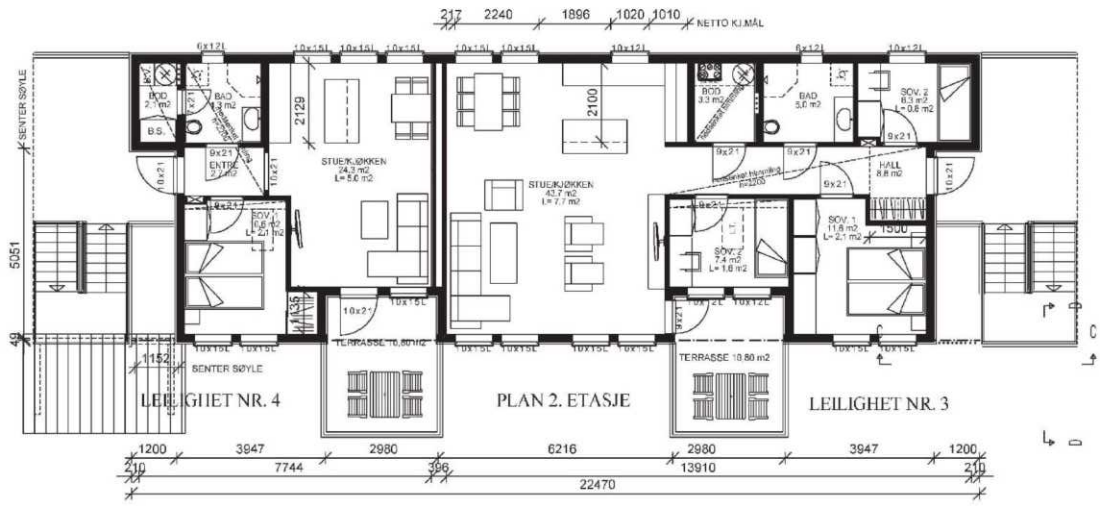
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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





REV	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
TEGNSAKER	BLOCK WATNE AS	MÅL 1:100	DATO 27.01.10
BYGGEF.ASS	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM	ANSVARLIG PROSJEKTERINGE	MATO
TEGN.TYPE	PLAN U. ETG	KONTROLLERT	
		PROSJEKT 4513-M-B5A-HLS-B	TEGN.NR 100
		KONSULENT Jane Aasvik	
		ARKITEKT BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB. 1617 VIKA 0123 OSLO TLF. 22346000 FAX 22345001

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SØ = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 27.01.10
BYGGEPLASS:	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	GNR/BNR:	KONTROLLERT:

HUS TYPE	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
B5A HUS B	Jarle Jøsok	4513-M-B5A-HUS-B	102

Block Watne

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23248000 FAX 23248001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Basiskart med stikkledninger og tiltak

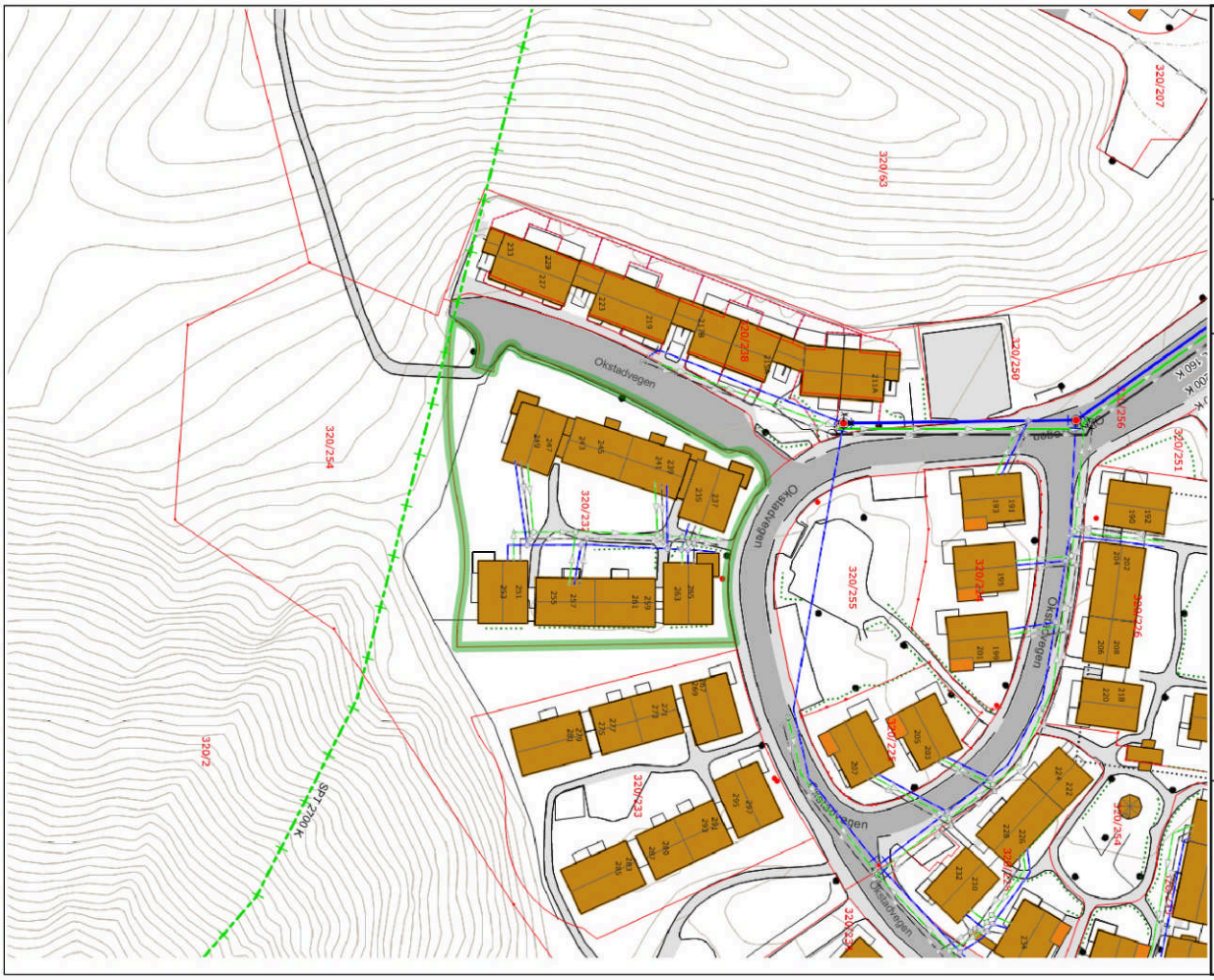
Eiendom: Gnr: 320 Bnr: 232 Fnr: 0 Snr: 13

Adresse: Okstadvegen 257
7075 TILLER

Annen info:

Trondheim

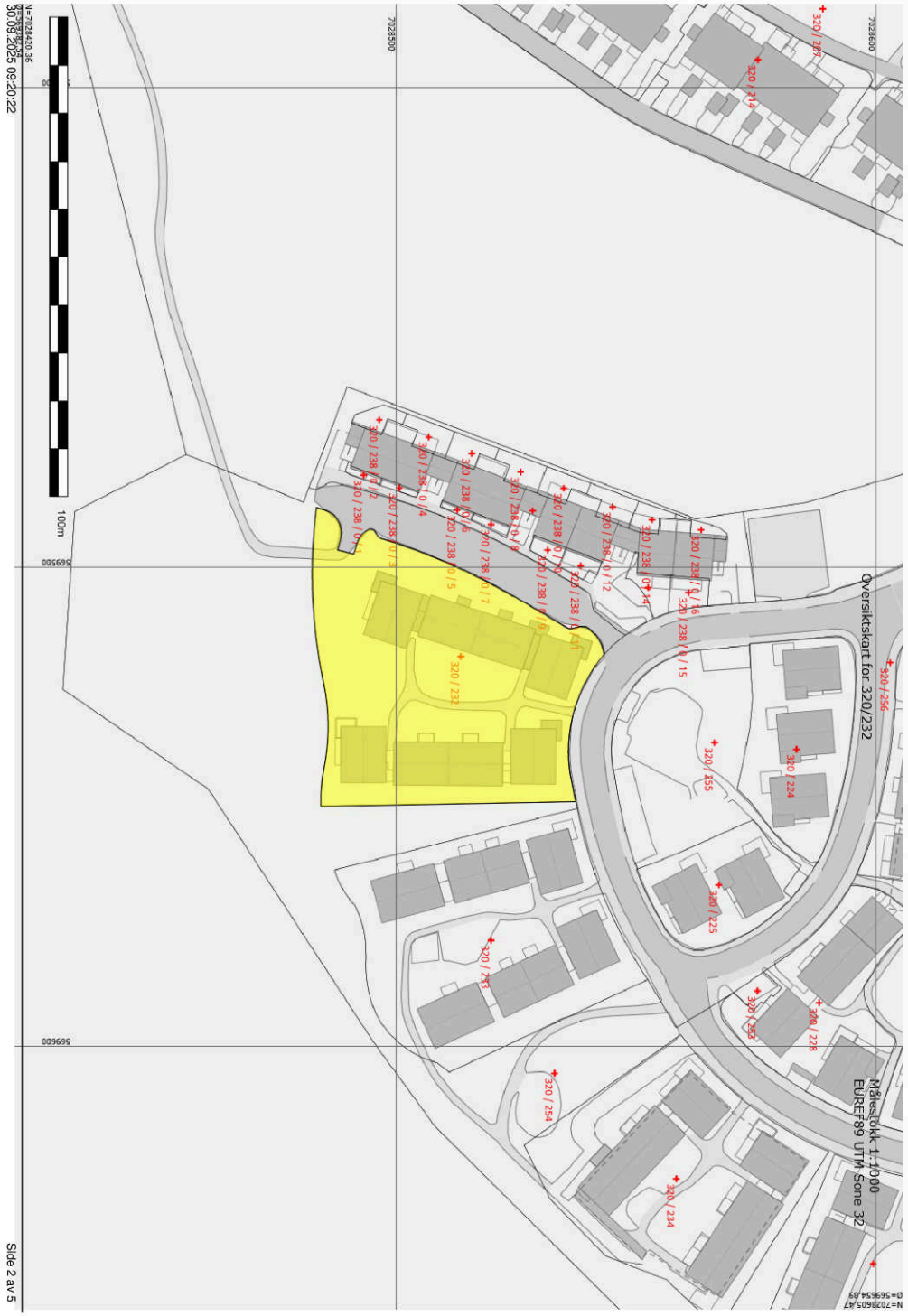
Målestokk 1:1000



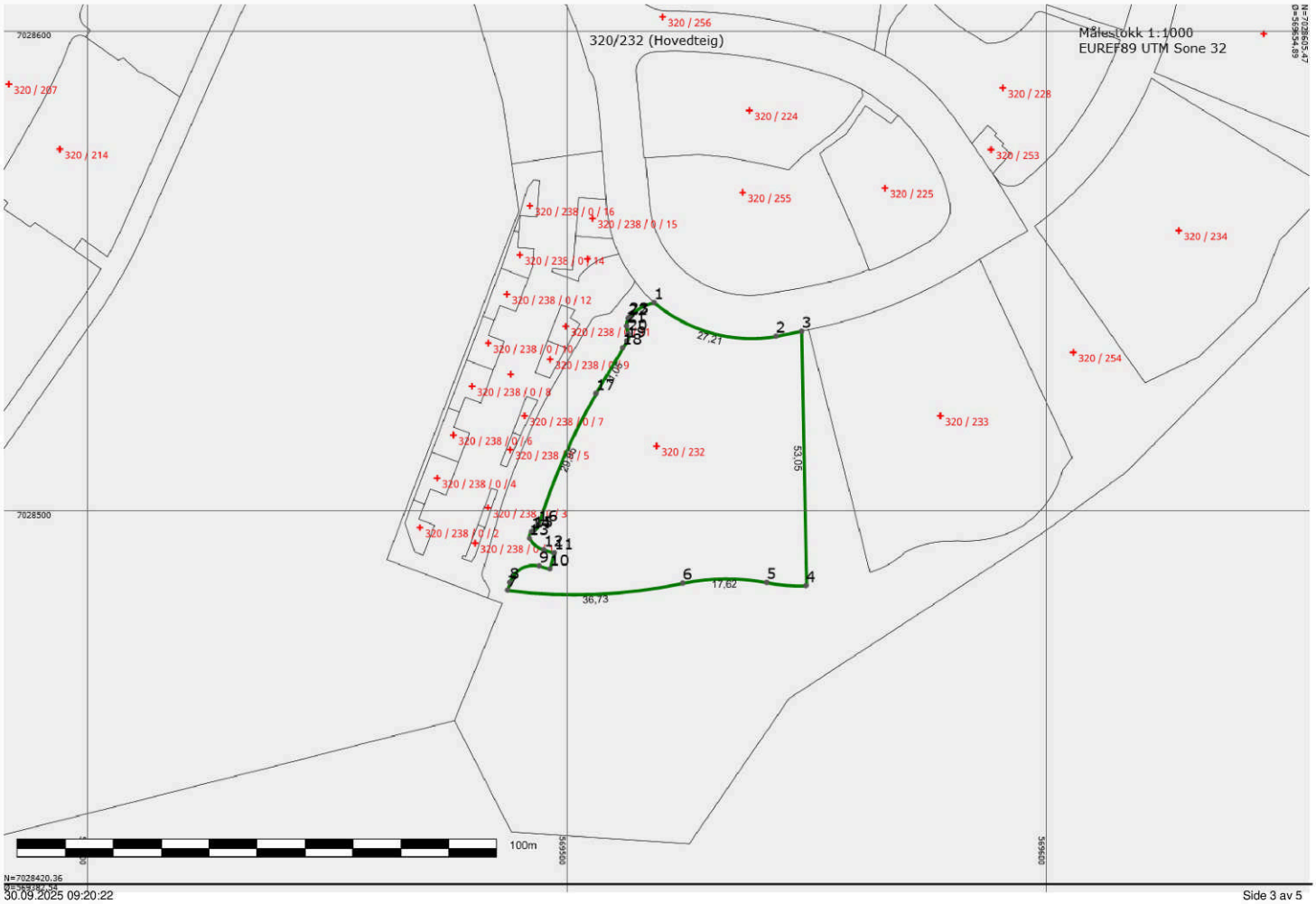
30.09.2025 09:20:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom




FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD

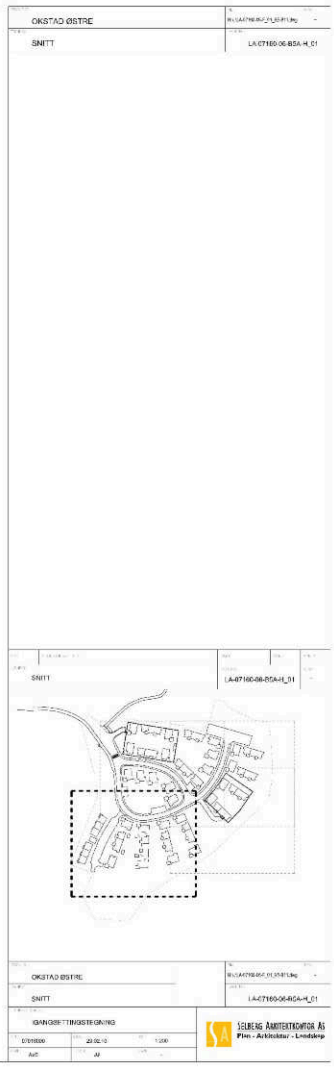

320/232 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
320 / 256
320 / 228
320 / 224
320 / 253
320 / 255
320 / 225
320 / 234
320 / 254
320 / 233
320 / 232
320 / 207
320 / 214
320 / 238 / 0 / 16
320 / 238 / 0 / 15
320 / 238 / 0 / 14
320 / 238 / 0 / 12
320 / 238 / 0 / 10
320 / 238 / 0 / 9
320 / 238 / 0 / 7
320 / 238 / 0 / 6
320 / 238 / 0 / 5
320 / 238 / 0 / 4
320 / 238 / 0 / 2
27,21
20,09
53,05
17,62
36,73
7028600
7028500
100m










OKSTAD ØSTRE
SNITT
LA-67160-06-BSA-H_01
IGANGSETTINGSTEGNING
SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap


B4
B3
B5-A
B5-B
Okstadvegen
221
219
223
225
227
229
231
233
237
235
241
239
245
243
249
247
265
263
261
259
257
255
253
251
209
207
297
295
269
267
293
291
273
271
289
287
277
275
281
279
OKSTAD ØSTRE
UTOMHUSPLAN
LA-67160-06-BSA-C_01
IGANGSETTINGSTEGNING FELT BSA
SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 141ai

Arkivsak:07/32512

REGULERINGSENDRING OKSTAD ØSTRE, del av gnr 320/2 og 63
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 24.08.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 19.12.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 19.12.2007
Dato for byplansjefens vedtak	: 20.12.2007

§ 1 AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart i 1:1000 merket Selberg Arkitektkontor AS og datert 24.08.2007, sist endret 19.12.07.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg, fortau inkl. skulder, bussholdeplass
- Spesialområde: friluftsområde og frisiktsone ved veg
- Fellesområder: felles avkjørsel, felles gangareal, felles parkering, felles lek/grøntanlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rammesøknad

Rammesøknaden skal inneholde oppriss av ny bebyggelse og tilstøtende bebyggelse slik at sammenhengen mellom disse kan vurderes. Rammesøknaden skal inneholde en ledningsplan, og en avfallsplan jf. kommunal forskrift om opplysninger om bygge- og anleggsavfall.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes overordnet utomhusplan for utomhusarbeider for den ubebygde delen av planområdet, for områder for bolig og felles lek. Detaljert utomhusplan i 1:200/500 skal utarbeides for delfelt med tilstøtende fellesarealer. Utformingen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 23.10.07, med tunløsninger innenfor delfelt B5-A – B6-B og B9 - B11.

Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares må avmerkes både på utomhusplanen og i marken og gis den nødvendige beskyttelse under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplanen tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidige terreng, arealavgrensende tiltak, beplantning, vegetasjon som skal fjernes og/ eller bevares, forstøtningsmurer, avkjørsler, adkomster, gangveier, sykkelparkering, oppholdsareal, lekearealer med møblering og installasjoner, samt areal for avfallsbeholdere.
På utomhusplan skal det avsettes en balløkke på minst ett av de sentrale fellesareal, F8, F9 og/eller F11, med minimumsmål 12x18 meter.
For F9 skal planen gjøre rede for nødvendig avskjerming mot trafikkareal.

Arealer med skråningsutslag skal i standsettes og revegeteres i etterkant.

3.3 Byggegrenser
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 23.10.07. Takutstikk, balkonger, støttemurer og overbygde inngangpartier kan tillates utenfor byggegrense. Mur og veg ned til parkeringskjeller tillates lagt utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal utformes med naturpreget materiale og benyttes på en slik måte at muren faller naturlig inn i terreng og omgivelsene.
Boder tilknyttet boligene innenfor felt B9, B10 og B11 tillates oppført under bakken innenfor felles grøntareal F10 i tilknytning til parkeringskjeller, og boder tilknyttet boligene innenfor felt B6-A tillates oppført under bakken innenfor felles grøntareal F15 i tilknytning til parkeringskjeller.

3.4 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.5 Støy
Alle boliger skal tilfredsstille støykrav gitt i plan- og bygningsloven, dvs. NS 8175 klasse C. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
4.1 Utnyttelse
Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overskride:
680 m^2 for felt B3
520 m^2 for felt B4
2600 m^2 for felt B5-A og B5-B
1900 m^2 for felt B6-A og B6-B
550 m^2 for felt B7
390 m^2 for felt B8
1300 m^2 for felt B9
680 m^2 for felt B10
680 m^2 for felt B11

Bruksareal under terreng skal ikke regnes med i bruksarealet der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter.

4.2 Høyder, takvinkler, antall enheter
Bygningene skal ha saltak med takvinkel som skissert for de enkelte delfelt under.
Boligene skal ha taktekking uten reflekterende flate. Husfarger skal tilpasses hverandre og omgivelsene. Karnapp og takopplett tillates ikke.

Felt B3 og B4
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde kote 105 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Maks antall boenheter i hvert felt er 6 stk.

Felt B5-A og B5-B
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 105 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Maks antall boenheter er 32 stk.

Felt B6-A og B6-B
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 106 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Maks antall boenheter i hvert felt er 12 stk.

Felt B7 og B8
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 104 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader.
Maks antall boenheter er 6 stk i felt B7 og 4 stk i felt B8.

Felt B9
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 105 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader. Maks antall boenheter er 16 stk.

Felt B10 og B11
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 106 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader.
Maks antall boenheter i hvert felt er 8 stk.

4.3 Gjerder
Det tillates ikke oppført gjerder, stakitt eller tilsvarende.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
5.1 Veger
Det skal anlegges offentlig trafikkområder som vist på plankartet. Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet. Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste og naturpregede materialer tilpasset omgivelsene, og utføres samtidig med veganlegget. Der det er påkrevd kan det benyttes støttemurer.

5.2 Frisiktsone
Frisiktsone i vegkryss mellom hovedveg og felles avkjørsel anlegges som vist på plankartet.
I frisiktssonen skal det være fri sikt langs veg / kryss / avkjørsler 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.3 Gang og sykkelveg, fortau inkl. skulder
Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal derfor gjennomføres med kantstein. Skjæringer, fyllinger og grøfter skal tilsåes og beplantes.

Der gang- og sykkelvei krysser ut i bilvei skal gang- og sykkelveien ha hump eller tilsvarende markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder FR2 (del av større friluftsområde i r0141ac)

I området kan mindre bygg, anlegg og parkeringsplasser som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk oppføres etter godkjenning av kommunen.

6.2 Friluftsområde FR3

Skråning mot Nidelva skal ikke tilrettelegges for ferdsel.

6.3 Friluftsområde FR2 og FR3

I den grad områdene blir berørt med skråninger fra terrengarrondering fra veier, bebyggelse eller senking av brink (stabiliserende tiltak) skal disse områdene beplantes med stedegen vegetasjon på en slik måte at det biologiske mangfold som er i området i dag ivaretaes i størst mulig grad. Beplantningen må også ivareta estetiske hensyn og kvaliteter tilknyttet til bomiljøet. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er felles for alle boenheter som har adkomst fra den enkelte avkjørsel. Avkjørselen skal tilknyttes offentlig veg som vist på plankartet.
Felles avkjørsel FA3 er felles for B3 og B5-A.
Felles avkjørsel FA4 er felles for B6A-B, B10 og B11.
Felles avkjørsel FA5 er felles for samtlige enheter/leiligheter som har sin adkomst fra parkeringskjeller under B9.

7.2 Felles parkering

Når det gjelder utbygging av området skal de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune gjelde. Det tillates parkering på egen tomt på felt B3 og B4.

Felles parkering, FP2 er felles for B5-A, B5-B og B7.
Felles parkering, FP3 er felles for B5-A , B5-B og B8.
Felles parkering, FP4 er felles for B8 og B10.
Felles parkering, FP5 er felles for B5-A , B5-B.
Felles parkering, FP6 er felles for B6-A, B6-B, B10 og B11.

Felles parkeringskjeller FPK1, skal betjene B5-A, B5-B, B7, B8 og B9. Parkeringskjelleren skal ha minimum 68 stk. p-plasser.
Felles parkeringskjeller FPK2, skal betjene B6-A, B6-B B10 og B11. Parkeringskjelleren skal ha minimum 40 stk. p-plasser

7.3 Felles lek og grøntarealer

Fellesområdene skal være felles for tilliggende eiendommer, som spesifisert nedenfor:
F8, F9, F10, F11, F12, F13 og F14 er felles for B3-B11.
Arealene skal opparbeides med utstyr, plasser og vegetasjon slik at de er egnet for lek og opphold. På minst ett av de sentrale fellesareal, F8, F9 og/eller F11 skal det avsettes en balløkke med minimumsmål 12x18 meter.
F8 og F9 skal ha hensiktsmessig og trafikksikker avskjerming mot tilgrensende trafikkareal.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Krav til ferdigstillelse.

Utomhusarealene (byggeområder, tilhørende fellesområder og friluftsområder) opparbeides etter godkjent utomhusplan i takt med at boligene tas i bruk. Utearealer tilhørende de enkelte delfelt skal være ferdigstilt før ferdigattest på tilliggende boliger gis.

Felles avkjørsel og parkeringsanlegg skal være opparbeidet som vist i planen før det kan gis midlertidig brukstillatelse for de bygningene som arealene skal fungere som fellesareal for.

Byplansjefens vedtak av 20.12.07 er som følger:
VEDTAK:

Byplansjefen vedtar planforslaget som en mindre vesentlig reguleringsendring. Endringen er vist på plankart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS og Block Watne AS, datert 24.08.07 og sist endret 19.12.07.
Det er knyttet bestemmelser til planen, datert 19.12.07. Bestemmelsene må ses i sammenheng med bestemmelser knyttet til reguleringsplan for Okstad Østre, r0141ac, vedtatt av Bystyret 03.03.05.

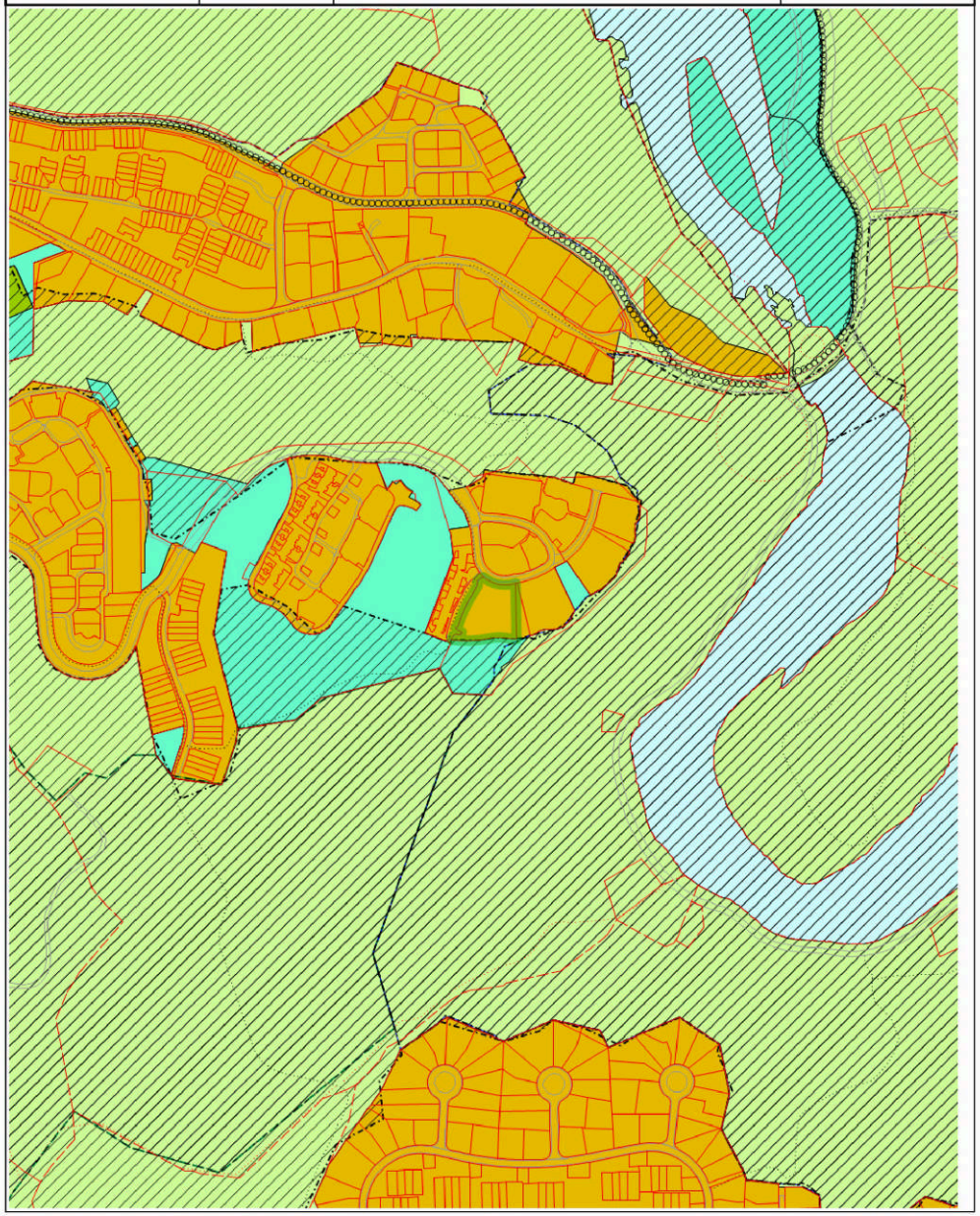
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 28-1, nr 2, endring og oppheving av reguleringsplan. Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Okstadvegen 257 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

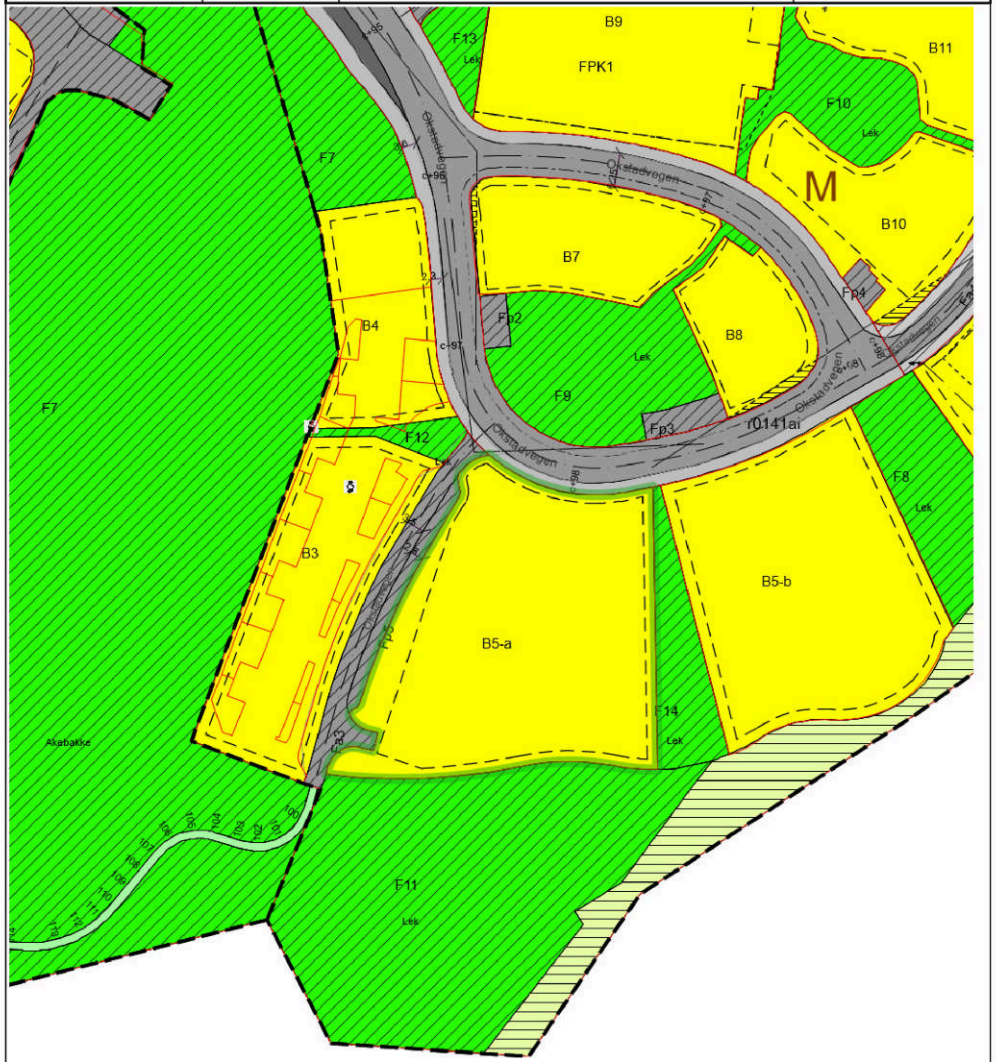
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Forbudsgrense vassdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Idrettsanlegg
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Okstadvegen 257 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Turveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal

Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 13
	Adresse:	Okstadvegen 257 7075 TILLER			
	Annen info:				

Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Vedtekter for Sameiet Okstad Hageby B5A

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Revidert på ekstraordinært årsmøte 21.10.2020

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby B5A.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 232 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom de 16 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiere i sameiene B7 med 6 eierseksjoner, B8 med 4 eierseksjoner, B5A med 16 eierseksjoner, B6B med 12 eierseksjoner, B10 med 8 eierseksjoner og B11 med 8 eierseksjoner har rett til garasjeplass i garasje beliggende på B9, gnr.320 bnr.226 i Trondheim kommune, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av garasjen sammen med de 16 eierseksjoner i B9 . I driftskostnadene skal inngå den andel av eiendomsskatt som ilegges sameiet og som etter kommunens beregningsmodell påligger garasjen.

2.1 Parkering

Til sameiets eiendom hører garasje hvor hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en garasjeplass. I garasjen har seksjonseiere i sameiene B7 med 6 eierseksjoner, B8 med 4 eierseksjoner, B5-A med 14 eierseksjoner, B6-B med 12 eierseksjoner, B10 med 8 eierseksjoner og B11 med 8 eierseksjoner har rett til garasjeplass i garasje beliggende på B9, gnr.320 bnr.226 i Trondheim kommune, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av garasjen sammen med de 16 eierseksjoner i B9 . I driftskostnadene skal inngå den andel av eiendomsskatt som ilegges sameiet og som etter kommunens beregningsmodell påligger garasjen.
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv, eller sette bort til forretningsfører å holde oversikt over tildelte bytter.

En seksjonseier med eksklusiv bruksrett til parkering i områdets parkeringskjeller på G/B nr 320/226 kan med samtykke fra styret i Sameiet Okstad Hageby B9, opprette el-
ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra samme
styre. Det er styret i B9 som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal

benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsoversikt følger som vedlegg 1 til vedtektene.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.1 Utbygging av terrasser.

Ved utbygging av terrasser må generelle regler for bygningsmessige arbeider i punkt 5 følges.

5.1.1 Utbygging av terrasser i boligenheter nr.: 235, 237, 239, 241, 243, 245, 263, 265, 259, 261, 255, og 257.

Utbygging av terrasser er ikke tillatt.

5.1.2 Utbygging av terrasser i boligenheter nr.: 247, 249, 251 og 253.

Utbygging av terrasser må være lik eksisterende terrasser utseendemessig.

Terrasse i 1. og 2. etasje må bygges likt og være av samme størrelse. Maksimalt lengde på utvidelse av terrasse kan ikke overstige 3,1 meter, bredden kan ikke overstige 1,9 meter. Utvidelse av terrassen kan kun bygges langs sørvendt vegg. Om eksisterende terrasser i 1. etasje overstiger disse dimensjoner, må det rives/reduseres for å tilfredsstille angitt lengde og bredde. Eksisterende søknad om utvidelse av terrasse i 2. etasje skal være av samme størrelse som i 1. etasje etter riving/reduksjon av størrelse på terrasse.

Beboer i 1.etasje plikter å tilrettelegge for utvidelse av terrasse i 2.etasje.
Hvis riving må utføres ved tilrettelegging i 1. etasje, for bygging av terrasse i 2. etasje, bæres disse kostnadene av beboer i 1. etasje.
Fundament kan være uavhengig av bærende konstruksjon. Om samme fundament er brukt for terrasser i 1. og 2. etasje, deles kostnadene til utføring av fundament likt mellom beboere i 1. og 2.etasje. Om forskjellige fundament til terrasser i 1. og 2. etasje er brukt, bærer hver beboer kostnader til sin egen fundament.
Beboer i 2.etasje må bygge takrenne/nedløp, likt med en løsning i eksisterende terrasser.

Utbygging av terrasser i 1.etasje må rives senest når utbygging i 2.etasje starter. Ingen riving nødvendig før utbygging i 2.etasje skal skje.

Utbygging av terrasser opphører når utbygging i 2. etasje er utført.

Seksjonseiere fraskriver seg retten til fellesareal som benyttes av utvidelse av terrasse i 1. etasje.

6 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

9 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

9.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

11 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

12 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet kan ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

1.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

Standardvedtekt eierseksjonssameier Juridisk v 12.09.2006

BankID Signing
Håkon Gabrielsen
2025-06-13
BankID Signing
Irene Holm
2025-06-13
BankID Signing
Malene Andreassen
2025-06-14
BankID Signing
Nils Martin Fredriksen
2025-06-16

RESULTATREGNSKAP
BALANSE
NOTER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		213 680	208 800	210 000	238 000
Kabel TV		96 880	92 160	92 000	115 800
Parkering/garasje		60 128	58 752	59 000	67 000
Velforenings kontigent		53 248	52 032	52 000	59 000
Engangsinnbetaling					48 000
Sum driftsinntekter		**423 936**	**411 744**	**413 000**	**527 800**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	20 000	20 000	20 000	
Arbeidsgiveravgift	1	2 820	2 820	2 820	
Påløpte styrehonorar	1	-22 820			
Lys, varme fellesareal	2	7 918	7 243	6 000	7 000
PO Datasystem		7 145	750		9 600
Driftsmateriale		8 833	9 663	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		1 248	20 541	10 000	20 000
Parkeringskjeller/garasje		60 990	60 600	59 000	62 000
Rep/Vedl. Maskiner		2 500	10 240	4 180	20 000
Avsetning vedlikehold			15 000	15 000	15 000
Regnskapshonorar	3	55 729	47 732	45 000	50 000
Utomhusutstyr					5 000
Snøbrøyting	4	10 489	9 990	20 000	20 000
Porto			633	5 000	1 000
Kabel-TV		111 112	105 920	92 000	102 500
Vedlikehold		0	1 444		
Kontingent		56 024	56 024	52 000	57 000
Forsikring		86 240	74 054	75 000	100 000
Gebyr bank		1 186	955	1 000	1 200
Tap på fordring		4 601			
Sum driftskostnader		**414 015**	**443 609**	**413 000**	**475 300**
DRIFTSRESULTAT		**9 921**	**-31 865**	**0**	**52 500**
Finansinntekter og kostnader					
Annen rentekostnad		35	48		
Renter leverandører		255	181		
Sum finans		**290**	**229**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**9 632**	**-32 094**	**0**	**52 500**
Overføring opptjent egenkapital		9 632	-32 094		

Sameiet Okstad Hageby B5A - Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	2 191	6 792
Andre kortsiktige fordringer		34 901	79 043
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	58 454	46 237
Sum omløpsmidler		**95 546**	**132 072**
SUM EIENDELER		**95 545**	**132 072**

Sameiet Okstad Hageby B5A - Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-48 472	-16 380
Årsresultat		9 632	-32 092
Sum egenkapital	**7**	**-38 840**	**-48 472**
GJELD			
Avsetning styrehonorar			22 820
Avsetning vedlikehold		89 065	129 205
Sum avsetninger	**8**	**89 065**	**152 025**
Påløpte kostnader		889	1 136
Leverandørgjeld		39 837	15 719
Forskuddsbetalt fra kunder		4 595	6 387
Annen kortsiktig gjeld			5 277
Sum kortsiktig gjeld	9	**45 321**	**28 519**
Sum gjeld		**134 386**	**180 544**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**95 546**	**132 072**

Sted: _____ Dato: _____

_____ _____

Nils Martin Fredriksen, Styreleder — Malene Andreassen, Styremedlem

_____ _____

Håkon Gabrielsen, Styremedlem — Irene Holm, Styremedlem

Note Regnskapsprinsipp

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forusetningen er tilstede.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Endring avsetning styrehonorar	-22 820	
Sum styrehonorar	**0**	**22 820**

Styret har besluttet å ikke utbetale styrehonorar for regnskapsåret 2024

Note 2 Energikostnader

	2024	2023
Energikostnader		
Strøm	7 918	7 243
Sum energikostnader	**7 918**	**7 243**

Note 3 Eksterne honorarer

	2024	2023
Forretningsførsel	55 729	47 732

Note 4 Drifts- og serviceavtaler

	2024	2023
Avtale om vaktmestertjenester		
Avtale om vintervedlikehold	10 489	9 990
Sum drifts- og serviceavtaler	**10 489**	**9 990**

Sameiet Okstad Hageby B5A - Noter 2024

Note 5 Utestående fordringer

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

Note 6 Bankinnskudd

	2024	2023
Bankinnskudd	58 454	46 237
Sum bankinnskudd	**58 454**	**46 237**

Note 7 Egenkapital

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01.		
Annen egenkapital 01.01.	-48 472	-16 380
Årets resultat	9 632	-32 092
Annen egenkapital 31.12.	-38 840	-48 472
SUM EGENKAPITAL 31.12.	**-38 840**	**-48 472**

Note 8 Avsetninger

	2024	2023
Avsetning styrehonorar 1)	0	22 820
Avsetning vedlikehold 2)	89 065	129 205
Sum Avsetninger	**89 065**	**152 025**

1) Styret har valgt å ikke ta ut styrehonorar for regnskapsåret 2024.
tidligere avsetning er tilbakeført

2) Det er ikke foretatt avsetning for fremtidig vedlikehold i 2024
Kr 40140,- er brukt av avsetningen til å dekke kostnader til tininga av kum, spylebil og service av Robotklipper.

Note 9 Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Påløpt strøm desember 2024	889	1 136
Leverandørgjeld 3)	39 837	15 719
Forskuddsbetalt felleskostnad Januar	4 595	6 387
Annen kortsiktig gjeld		5 277
Sum kortsiktig gjeld	**45 321**	**28 519**

3) Creto - vaktmester og regnskap November og Desember
Gjensidige og Poweroffice

Org.nr: 997 11 8065

Vedtekter bruk av parkeringskjeller og boder for Sameiet Okstad Hageby B9

(org.nr. 994957945)

1. Hvem avtalen gjelder for:

a. Leietakere av parkeringsplass i parkeringskjeller og boder under B9 (gnr. 320 bnr. 226)

b. Bruksretten følger med til de som er eier av en boenhet. Parkeringsplassen skal kun benyttes av motorkjøretøy tilhørende husstanden.
Fremleie av parkeringsplassen og bod er bare tillatt til de som til enhver tid har bruksrett. Det er ikke tillatt å gi uvedkommende tilgang til parkeringskjelleren.

c. Privatrettslig overenskomst og situasjonsplan, **hører til vedtektene.** Disse er vedlagt vedtektene. Ved videresalg av boenhet, sørger forretningsfører for at vedtekter, overenskomst og situasjonsplan blir oversendt til megler, og at disse blir innarbeidet i salgsprospektet.

2. Beregning av leie:

Henviser til overenskomsten pkt. 2: Økonomiske forpliktelser.

3. Bruken av parkeringskjeller:

a. Parkeringsplasser med bruksrett skal kun benyttes til parkering av eget registrert motorkjøretøy. Jfr. også **pkt.1.b** i vedtektene. Det er i tillegg tillatt å lagre en skiboks så langt det er plass til denne. Sykler kan stå der, om de ikke er til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser.

b. Det er påbudt å holde egen parkeringsplass ryddig. Oppbevaring av dekk/dekkskifte vil ikke være tillatt etter 01.01.2020. Dette vil lette arbeidet ved den årlige rengjøringen i parkeringskjelleren. Fremkommelighet i forhold til evakuering ved brann, er særdeles viktig å passe på, slik at denne på ingen måte blir forhindret ved evakueringen.

c. Leier plikter å bruke parkeringsplassen hensynsfullt i forhold til andre leietakere. Ingen må forhindre eller forårsake at garasjeporten ikke åpnes eller låser seg automatisk. Alle dører skal til enhver tid være låst. Det er ikke tillatt å røyke eller bruke åpen varme i parkeringskjelleren.

d. Alt brannfarlig matriell som trevirke, propan, bensin og andre brannfarlige væsker og matriell, er ikke tillatt å lagre, verken i parkeringskjelleren eller i boder. Henviser til hva som er lov å oppbevare på p-plassen under **pkt.3.a**. I tillegg til å ivareta sikkerheten, unngår utleier da, en mulig avkorting i forsikringsoppgjør ved skader.

e. Det er ikke lov å utføre større reparasjoner på motorkjøretøyet i parkeringskjeller.

4. Installasjoner:

Det er ikke tillatt å sette opp faste eller løse installasjoner av noe slag i parkeringskjeller. Eks.vis kan dette være skillevegger, hyller, reoler, skap etc. Dette blant annet pga brannteknisk forbud.

5. Teknisk utstyr:

Sensor for garasjeport og lyssensorer for taklys i parkeringskjeller skal og må ikke røres.

6. Elbil:

Kontakt styret for gjeldene regler.

7. Leietakere av boder:

a. Det må ikke gjøres forsøk på tørking av tekstiler i boder og fellesboder, da det er stor fare for kondens og muggdannelse.

b. Det er ikke tillatt å hindre tilgang til felles gangareal til boder. Dette p.g.a service, inspeksjon av anlegg, samt renhold av ganger.

c. Installerte panelovner må ikke slås av, dette p.g.a fare for kondensdannelse i bl.a. boder.

8. Fellesarealer i parkeringskjeller/boder og heishus:

Det er ikke tillatt for noen å lagre eller oppbevare gjenstander og annet utstyr på fellesareal. Faste vegginstallasjoner av noe slag, er heller ikke tillatt.

Til venstre for døren ut til parkeringskjeller fra heishuset er det en oppmerket stripe, hvor registrerte motorsykler og scootere kan parkere innenfor denne. Dette er et begrenset område, hvor ingen leietaker har en eksklusiv bruksrett til en fast bestemt fast plass.

9. Generelt:

Biler står i parkeringkjeller for eierens regning og risiko. Sameiet B9 er fri for ansvar for tyveri eller enhver annen form for skade, som måtte bli påført under oppholdet der. Likeledes gjelder dette for tyveri eller enhver annen form for skade på gjenstander lagret i boder.

10. Mislighold:

Dersom leieren forsettlig eller ved uaktsomhet påfører parkeringsanlegget skader, skal vedkommende betale utgifter til nødvendig reparasjon. Ulovlig lagret utstyr skal fjernes etter pålegg fra styret. Blir ikke dette overholdt, vil det bli fjernet på leietakers regning.

Ved gjentatte overtredelser av vedtekter, kan bruksrett til parkeringsplass bli inndratt.

11. Avslutning:

Det til enhver tid sittende styret i Sameiet Okstad Hageby B9 kan vedta endringer i vedtektene.

Tiller, 01.03.2019
Styret i Sameiet Okstad Hageby B9

Forslag Budsjett 2025
Sameiet Okstad Hageby B5A

Oppdatert pr. 03.02.2025

	Inntekter	Budsjettforslag 2025	Budsjett 2024		Kommentar vedr. budsjett 2025
3601	Felleskostnader driftsdel		238000	210 000	Tatt utg.pkt. i økt kontingent fra 01.11.2024 med 14%
3604	Kabel -TV/internett		115800	110 000	Tatt utg.pkt. i økt kontingent fra 01.11.2024 med 14%
3605	Parkering/Garasje		67000	59 000	Tatt utg.pkt. i økt kontingent fra 01.11.2024 med 14%
3611	Kontingent Velforening		59000	52 000	Tatt utg.pkt. i økt kontingent fra 01.11.2024 med 14%
	Engangsinnbetaling		48000		kr 3000,- per enhet for å styrke egenkapital og fremtidig drift
					Kan deles opp i f.eks. to innbetalinger
	Sum inntekter		**527800**	**431 000**	
	Kostnader				
5330	Styrehonorar			20 000	Ingen utbet. for året 2024 ihht. mail 04.11.,
5400	Arbeidsgiveravgift			2 820	Ingen utbet. for året 2024 ihht. mail 04.11.,
6425	PO Datasystem		9600		
6340	Strøm		7000	6 000	
6550	Driftsmateriale		5000	1 000	
6600	Vedlikehold bygg		20000	10 000	Økt. Ihht. avt. Med styreleder 29.01.2025
6602	Utomhusutstyr		5000	5 000	
6605	Parkeringskjeller/garasje		62000	59 000	Justert 1% ihht. dagens ordning
6620	Rep./vedlikehold maskiner		20000	4 180	
6690	Avsetning vedlikehold		15000	15 000	
6705	Regnskapshonorar/lisens Visma		50000	45 000	
6772	Snøbrøyting		20000	20 000	Av dette kr 10800,- til Creto, tillegg for oppfylling av sand etc.
6940	Porto		1000	5 000	
6950	Kabel-TV/Internett		102500	110 000	Ihht. felles avtale Okstad Hageby vel - justert 1%
7400	Kontingent Velforening		57000	52 000	Justert 3%
7500	Forsikringspremie		100000	75 000	Ihht. avt. Styreleder
7770	Bank og kortgebyr		1200	1 000	
	Sum kostnader		**475300**	**431 000**	
	Resultat		**52500**	**0**	

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OKSTAD HAGEBY B5A

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601064030
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	320	232

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	320	232	0	1	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	2	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	3	44 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	4	90 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	5	44 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	6	90 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	7	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	8	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	9	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	10	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	11	90 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	12	44 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	13	90 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	14	44 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	15	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	232	0	16	73 / 1120	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 226799 Tinglyst: 22.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

18.03.2011 14.46

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	Trondheim	320	232		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968757954	Block Watne as	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	73	B	13	B	90	B	25				37				49			
2	B	73	B	14	B	44	B	26				38				50			
3	B	44	B	15	B	73	B	27				39				51			
4	B	90	B	16	B	73	B	28				40				52			
5	B	44	B	17				29				41				53			
6	B	90	B	18				30				42				54			
7	B	73	B	19				31				43				55			
8	B	73	B	20				32				44				56			
9	B	73	B	21				33				45				57			
10	B	73	B	22				34				46				58			
11	B	90	B	23				35				47				59			
12	B	44	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1120 = nevner: 1120

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato: 14-11-10

Parter/ens underskrift

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet
Adm.direktør

Dortea Gjervik
Økonomisjef

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 10/11-10	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Dortea Gjervik Adm.direktør Økonomisjef	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
320	232			Trondheim kommune

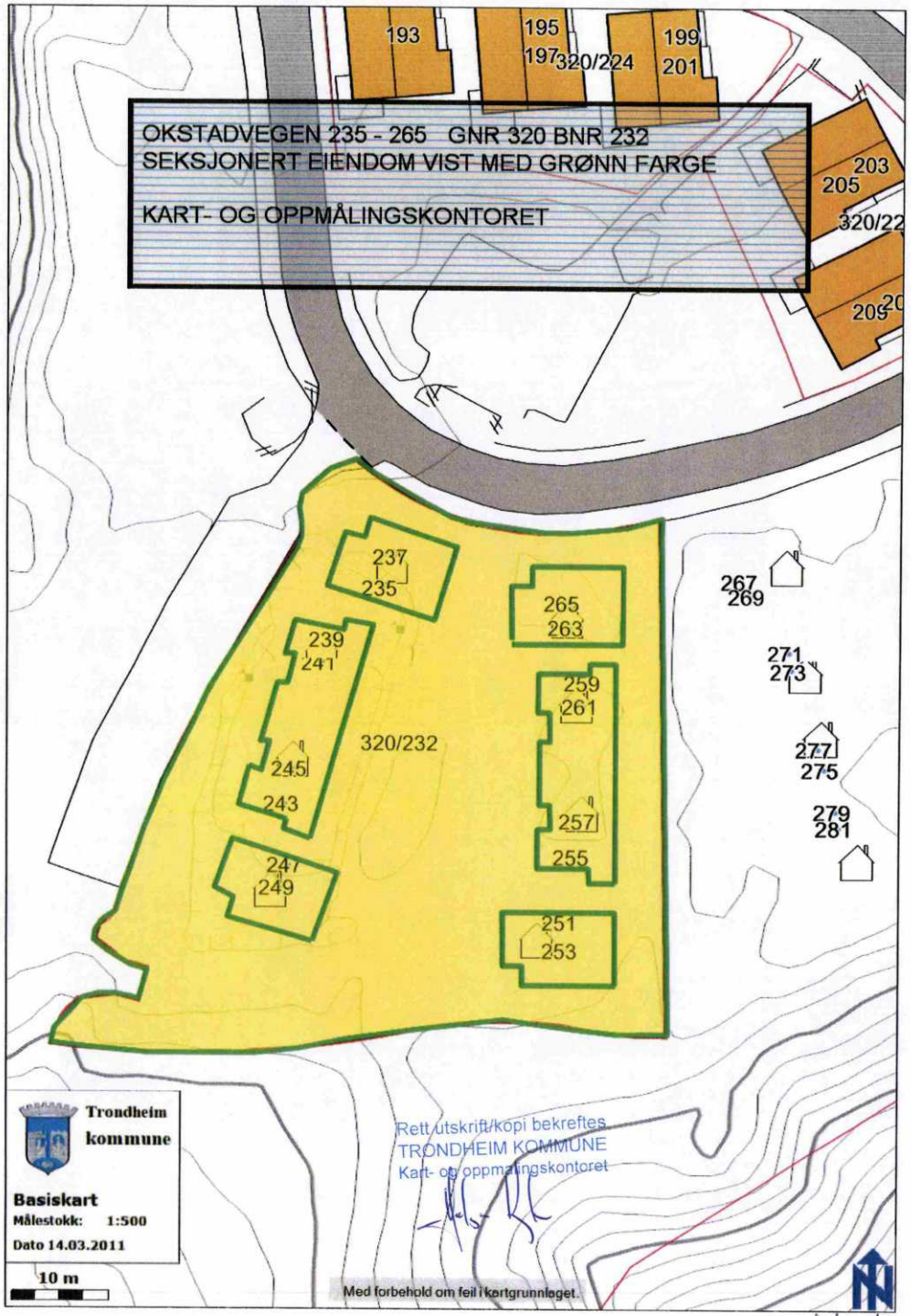
Sted og dato	Stempel og underskrift
Trondheim 16.03.2011	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

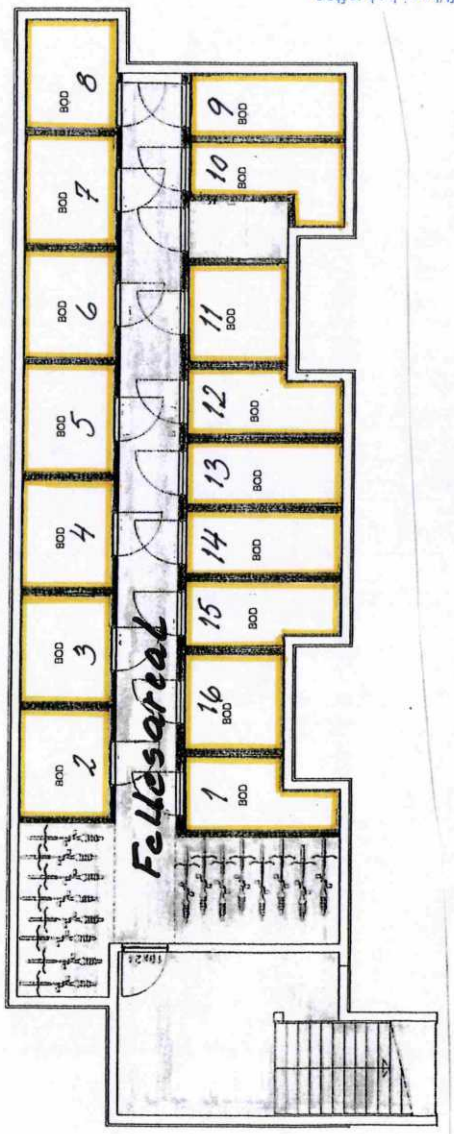
Dato	Partenes underskrift
10/11-10	BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Dortea Gjervik Adm.direktør Økonomisjef



side 1

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 232
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:

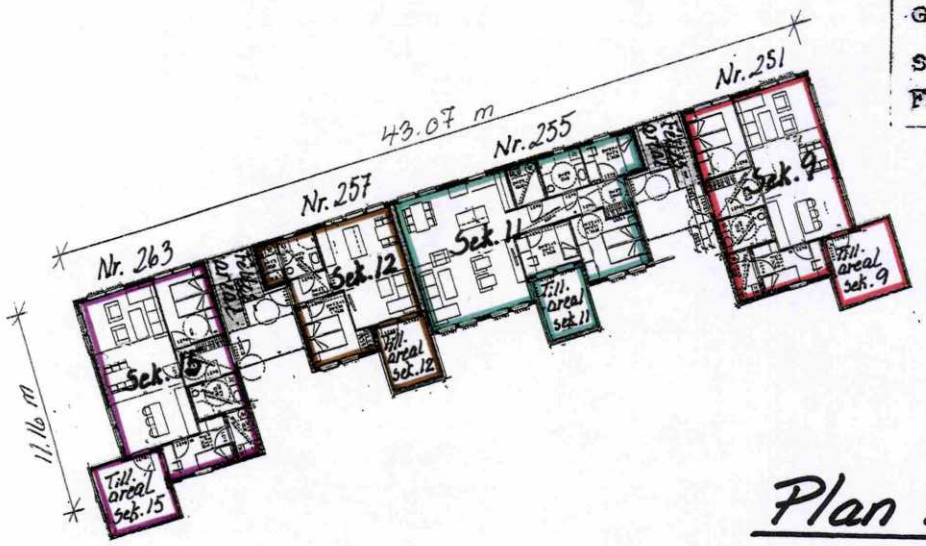


Plan underkjeller

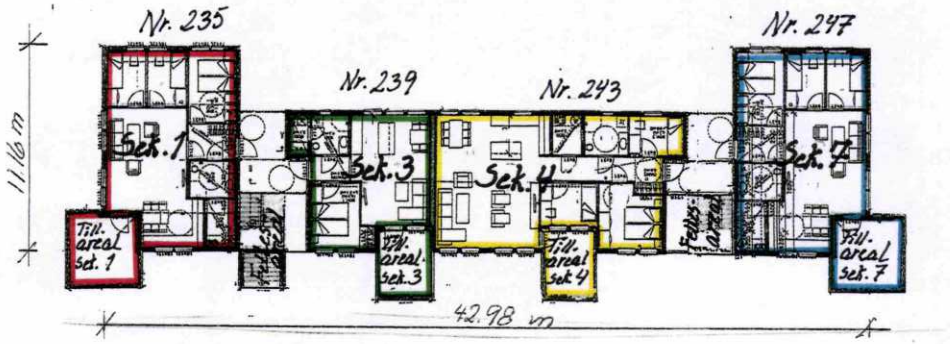
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 2

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 232
Seksjon nr.: 1-3-4-7-9-11-12-15
Felles



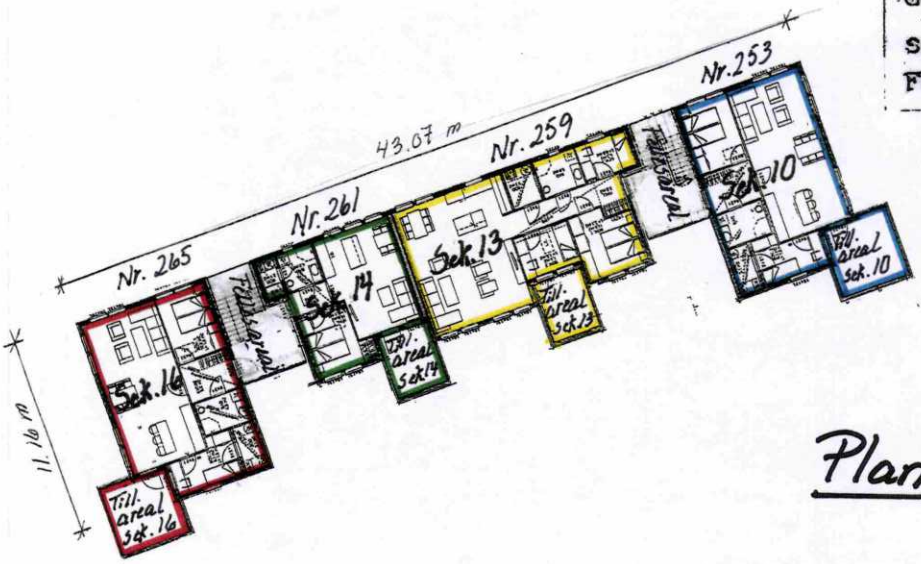
Plan 1. etg.



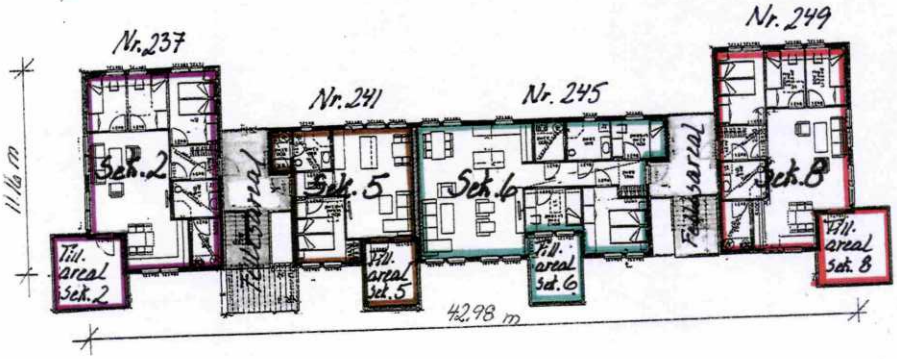
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

77

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 232
Seksjon nr.: 2-5-6-8-10-13-14-16
Felles



Plan 2. etg.



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 72834 Tinglyst: 27.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier av gnr 320 bnr 63 gir eiere av gnr 320 bnr 238, bnr 224 snr 1-6, bnr 225 snr 1-4, bnr 226 snr 1-16, bnr 228 snr 1-8, bnr 229 snr 1-8, bnr 231 snr 1-12, bnr 232 snr 1-16, bnr 233 snr 1-16, bnr 234 snr 1-12, rett til adkomst over sin eiendom fram til offentlig veg, rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over sin eiendom samt rett til parkering og bruk av fellesareal på gnr 320 bnr 63.

Eier av gnr 32 bnr 63 gir Trondheim kommune rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

Eier av gnr 320 bnr 227 gir eiere av gnr 320 bnr 238, bnr 224 snr 1-6, bnr 225 snr 1-4, bnr 226 snr 1-16, bnr 228 snr 1-8, bnr 229 snr 1-8, bnr 231 snr 1-12, bnr 232 snr 1-16, bnr 233 snr 1-16, bnr 234 snr 1-12, rett til adkomst over sin eiendom fram til offentlig veg.

Eiere av gnr 320 bnr 63, bnr 238, bnr 224 snr 1-6, bnr 225 snr 1- 4, bnr 226 snr 1-16, bnr 228 snr 1-8, bnr 229 snr 1- 8, bnr 231 snr 1-12, bnr 232 snr 1-16, bnr 233 snr 1-16, bnr 234 snr 1-12, gir hverandre gjensidig rett til parkering på hverandres eiendommer.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 619 /13 av 22.03.2013 samt Byplankontorets påskrift i protokollen for oppmålingsforretning avholdt 09.12.2013

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, Byplankontoret Org.nr. 942110464.

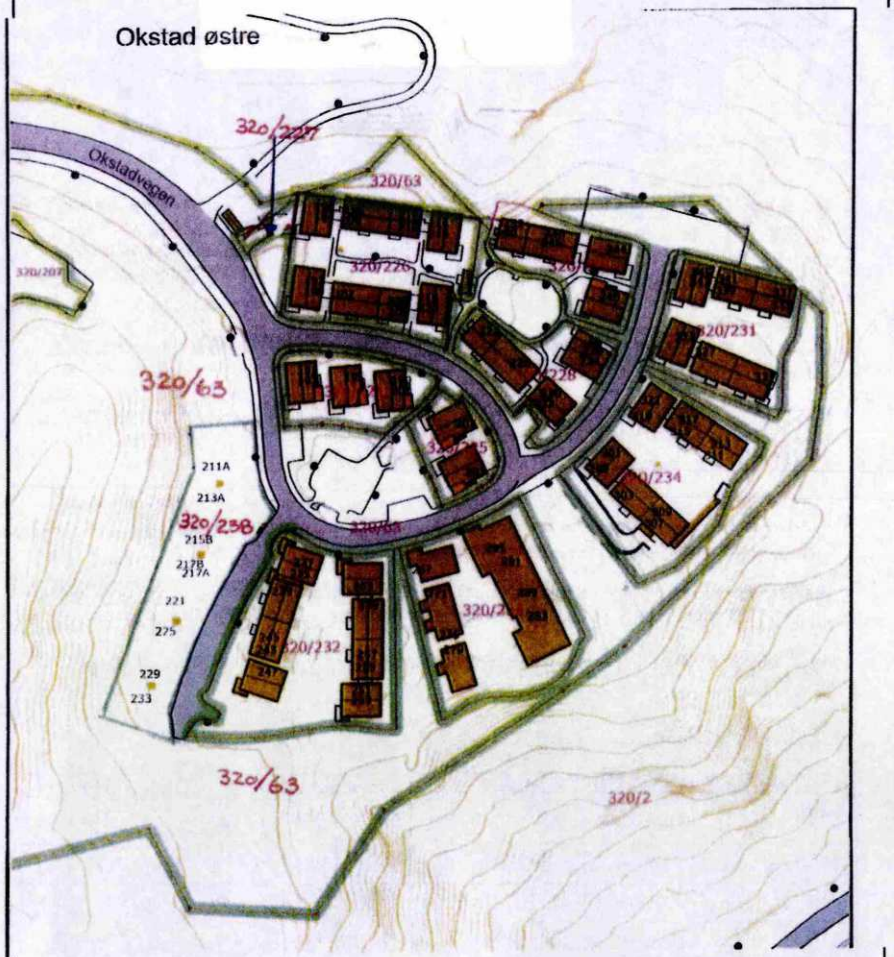
Se kart side 2 (baksiden)

Gnr / Bnr/ Snr	Hjemmelshaver	Org. nr.	Underskrift
320/63 og 227	Block Watne AS	968 757 954	
320/226/1-16	Sameiet Okstad Hageby B9	994 957 945	
320/234/1-12	Sameiet Okstad Hageby B6A	999 028 756	
320/224/1-6	Sameiet Okstad Hageby B7	994 997 734	
320/233/1-16	Sameiet Okstad Hageby B5B	912 093 115	
320/232/1-16	Sameiet Okstad Hageby B5A	997 118 065	
320/225/1-4	Sameiet Okstad Hageby B8	994 996 037	
320/229/1-8	Sameiet Okstad Hageby B11	996 031 284	
320/228/1-8	Sameiet Okstad Hageby B10	996 346 730	
320/231/1-12	Sameiet Okstad Hageby B6B	996 277 445	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Saks nr: 12/56611

Kart:



Signatur berettigede Okstad Hageby (Understrekes ved. vedlagte utlæring)

Gnr/Bnr/Snr	Hjemmelshaver	Org.nr	Navn	Tittel
320/63 og 227	Block Watne as	968757954	Geir Skoglund	Adm.dir
			Dortea Gjervik	Økon.sjef
320/226/1-16	Sameiet Okstad Hageby B9	994957945	Magnus Rom Jensen	Styreleder
			Turid Thorvaldsen	Styremedlem
320/234/1-12	Sameiet Okstad Hageby B6A	999028756	Johnny Bergsmyr	Styreleder
			Finn Børseth	Styremedlem
320/224/1-6	Sameiet Okstad Hageby B7	994997734	Kjell Olav Strømsli	Styreleder
			Are Sæterbø Akselsen	Styremedlem
320/233/1-6	Sameiet Okstad Hageby B5B	912093115	Tom Jensen	Styreleder
			Håvard Holden	Styremedlem
320/232/1-16	Sameiet Okstad Hageby B5A	997118065	Irene Holm Granbo	Styreleder
			Marita Hegren	Styremedlem
320/225/1-4	Okstad Hageby B8	994996037	Lisa Eikrem	Styreleder
			Carl David Bornhammar	Styremedlem
320/229/1-8	Okstad Hageby B11	996031284	Roger Rønning	Styreleder
			Nina Wold Johnsen	Styremedlem
320/228/1-8	Okstad Hageby B10	996346730	Janne Odny Bjørngård	Styreleder
			Ståle Eggen	Styremedlem
320/231/1-12	Okstad Hageby B6B	996277445	Tim Rudi Veiteberg	Styreleder
			Anne Beate Moseng	Styremedlem

Rett kopi bekreftes.

STATENS KARTVERK

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260120 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Okstadvegen 241, 7075 Tiller.
Gnr. 320, Bnr. 232, Snr. 5, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 31260120
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no