

Velkommen til

# Okstadvegen 321, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Okstadvegen 321
# 7075 Tiller

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 990 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 100 840,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 090 840,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 365,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 78 / 73 m² |
| **Soverom** | 2 |
| **Boligtype** | Tomannsbolig |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 2012 |
| **Etasje** | 2 av 2 |

**Energimerke** 


En innbydende og lekker bolig beliggende i et rolig område. Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og kan by på rikelig med solforhold og nydelig utsikt mot Trondheim.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller
- Boligen har en svært god beliggenhet på Okstad hageby - et rolig og attraktivt område uten gjennomgangstrafikk, og med marka som nærmeste nabo
- Balansert ventilasjon og fjernvarme som bidrar til et godt inneklima med lave energikostnader
- Gjennomgående bra og moderne standard med tg1 på kjøkken og bad
- Lave fellesutgifter
- Romslig balkong med god plass til ønsket utemøblement
- Rikelig med gjesteparkering i området
- Innvendig bod pluss kjellerbod for god oppbevaringsplass
- Gode bussforbindelser til sentrum og Tiller med alle servicefunksjoner

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Marthe Alvilde Frantzen**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Okstadvegen 321, 7075 Tiller

**Registerbetegnelse**
Gnr. 320, Bnr. 234, Snr. 12, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 990 000,- |
| Omkostninger | kr | 100 840,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 090 840,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 109 140,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kommunale avgifter for mai 2025 var på kr. 1.401,- Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 2 365,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Velforeningskontingent/grendahus/realsameie 1 292
Brøyting/strøing 119
Driftskostnad p-plass 309
Kommunikasjonspakke 680
Felleskostnader likt fordelt - Bod 42
Felleskostnader brøkfordelt 923

Vi gjør oppmerksom på at felleskostnadene vil øke til kr. 2.522,- fra 1 juli 2025.

Det er pliktig medlemskap Okstad Hageby Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Velforeningens formål er å ivareta områdets fellesinteresser.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

**Forretningsfører**
Bonitas*
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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

**Areal**
BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 17 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ingen vesentlige avvik mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Vi gjør likevel oppmerksom på at rom omsøkt som bod er i dag benyttet som vaskerom uten at det er søkt om bruksendring. Vi gjør også oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger av 2. etasje i seksjonsbegjæringen. Vi har derfor ikke kunne sjekke dagens bruk opp mot seksjonstegningene. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet dette.

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

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
2

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

**Boligtype**
Tomannsbolig

**Etasje**
2 av 2

**Parkering**
Fast parkeringsplass i parkeringskjeller.

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

**Sameiets eiendom**
Gnr. 320, Bnr. 234, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 009 m². Fellesarealet eies, vedlikeholdes og disponeres av beboere i hht vedtekter/husordensregler, og er opparbeidet med plener, interveier, lekeplass og beplantning.

**Byggeår**
2012 ifølge takstmann.

**Innhold**
Primærrom:
Etasje 2: Kjøkken, baderom, vaskerom, gang, 2 soverom og stue.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller.

**Standard**
Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate på vegger med fliser mellom over- og underskap. Malt overflate i himling. Innredning i hvit glatt utførelse. Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Utgang balkong. Det er integrert stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og platetopp.

Baderom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med heldekkende servant i hvit glatt innredning, veggmontert klosett, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.
Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap ventilasjonsaggregat og fjernvarmeaggregat.
Gang: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Sikringsskap og garderobeskap.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

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 med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygget er en horisontaldelt 2-mannsbolig hvor leiligheten er i 2 etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest datert 10.08.2012.

**Oppvarming**
Fjernvarme.

**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 958 009,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 832 034,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Erlend Bergtun og Hanne Hein Trøen

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 710693
Dato: 31.08.2012
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73 / 832

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 710693
Dato: 31.08.2012
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 860366
Dato: 16.10.2012
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 72834
Dato: 27.01.2014
Bestemmelse om bruk av fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

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.

Sameiet ble malt utvendig sommeren 2023.

Regnskap for 2024 for sameiet Okstad hageby B6a:
Inntekter kr. 483.707,-
Kostnader kr. 522.776,.
Driftsresultat kr. -39.069,-
Årsresultat kr. -16.158,-
Beløpet ble dekket av annen egenkapital.

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.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % 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 standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**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 11-06-2025.
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 2 (TG 2):
- Tomteforhold > Terrengforhold

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

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Innløpsventilen i sisterna til toalettet var ødelagt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Innløpsventilen ble skiftet ut med ny identisk innløpsventil (Jomo Vario Innløpsventil).

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

- Ja. Sirkulasjonspumpa til fjernvarmeanlegget var ødelagt, og fjernvarmerørene var fulle av luft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: H Granbo VVS
Beskrivelse av arbeidet: Ny sirkulasjonspumpe ble installert, og rørene ble luftet.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja. I velforeningen har det i lang tid vært uenigheter om det skal innføres forbud mot utekatter.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. I garasjen, som er felles for sameiet, har det vært lekkasje på fjernvarmerør over sikringsskapet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Ukjent for meg.
Beskrivelse av arbeidet: Styreleder i sameiet har informert om at rørlegger har fikset lekkasjen.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Oppvaskmaskinen ble defekt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elesco
Beskrivelse av arbeidet: Etter feilsøking ble vi rådet til å kjøpe ny oppvaskmaskin. Dette ble så gjort.

**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 10.06.2025
- Boligsalgsrapport datert 11.06.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Ferdigattest datert 10.08.2012
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Husordensregler
- Vedtekter
- Regnskap
- Protokoll fra årsmøte 2025

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

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

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

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

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

# 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



*Lekker halvpart av tomannsbolig fra 2012.*



*Stuen har en romslig planløsning med god plass til sofagruppe og spisebord.*



*Den åpne løsningen mellom stua og kjøkkenet bidrar til en god romfølelse.*



*Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg som sørger for et behagelig og energibesparende inneklima.*



*De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.*



*Boligen har oppvarming gjennom fjernvarme.*



*Nydelig utsikt fra stua.*



*Moderne og stilriktig materialer og fargevalg gjennom hele leiligheten.*



*Kjøkkenet har fått tildelt tg1 av takstmann.*



*Kjøkken med mye skapplass.*



*Spiseplassen finner sin naturlige plass ved kjøkkenet.*



*Fra kjøkkenet har man utgang til solrik veranda.*



*Veranda vendt mot sør og vest, så her har du svært gode solforhold.*



*Det er god plass til ønsket utemøblement.*



*Nydelig utsikt over Trondheim fra balkongen.*




*Fantastisk utsikt.*



*Området er pent opparbeidet med grøntområder, lekeplasser og internveier.*



*Stort og romslig soverom på hele 11 kvm.*



*God plass til dobbeltseng og garderobe.*



*Det er montert praktisk garderobeløsning på soverommet.*




*Soverom 2 som i dag også er brukt som kontor.*




*Fra soverom 2 har man tilgang til praktisk bod som også brukes som vaskerom.*



*Lekkert flislagt bad med varmekabler i gulvet.*



*Pant og moderne bad som har fått tildelt tg1 av takstmann.*



*Utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert toalett og servant i skap.*



*Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy.*



*Det er fliser på gulv og gulvvarme i entréen.*



*Inngangsparti.*




*Fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller.*




*Fasaden i sameiet ble malt utvendig i 2023.*

# OKSTADVEGEN 321

## Nabolaget Okstad - vurdert av 51 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Okstad østre**<br>Linje 10, 24 | **3 min**<br>0.2 km |
| **Selsbakk**<br>Linje R60 | **21 min**<br>1.9 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **13 min**<br>9.3 km |
| **Trondheim Værnes** | **33 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Okstad skole (1-7 kl.)**<br>207 elever, 13 klasser | **12 min**<br>1.1 km |
| **Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)**<br>174 elever, 7 klasser | **5 min**<br>3.2 km |
| **Sunnland skole (8-10 kl.)**<br>400 elever, 22 klasser | **8 min**<br>4.6 km |
| **Selsbakk skole (8-10 kl.)**<br>356 elever, 20 klasser | **9 min**<br>5.1 km |
| **Kristen videregående skole - Trøndelag**<br>480 elever | **8 min**<br>4.7 km |
| **Tiller videregående skole**<br>580 elever, 30 klasser | **8 min**<br>5 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

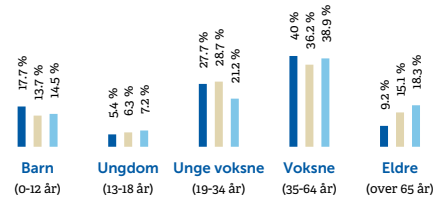
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Okstad barnehage (0-2 år)**<br>47 barn | **11 min**<br>1 km |
| **Okstadvegen barnehage (3-5 år)**<br>81 barn | **13 min**<br>1.1 km |
| **Fosseskansen barnehage (1-5 år)**<br>25 barn | **22 min**<br>1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Kroppanmarka**<br>PostNord | **13 min**<br>1.1 km |
| **Coop Prix Sjetnemarka**<br>PostNord | **6 min**<br>3.7 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

## TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

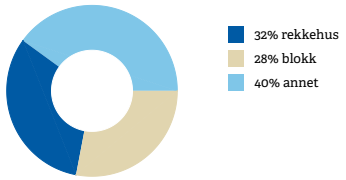
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Kroppanmarka ballplass**<br>Ballspill | **10 min**<br>0.9 km |
| **Sjetnemarka øvre balløkke**<br>Ballspill | **22 min**<br>1.7 km |
| **3T-Rosten** | **6 min** |
| **Kaliber Gym** | **5 min** |

## BOLIGMASSE

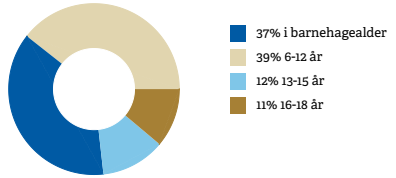



> «Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

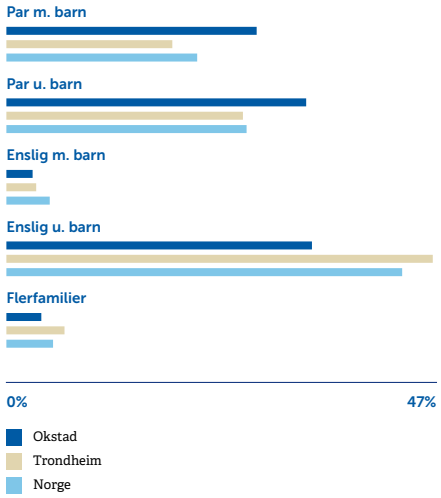
## VARER/TJENESTER

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

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

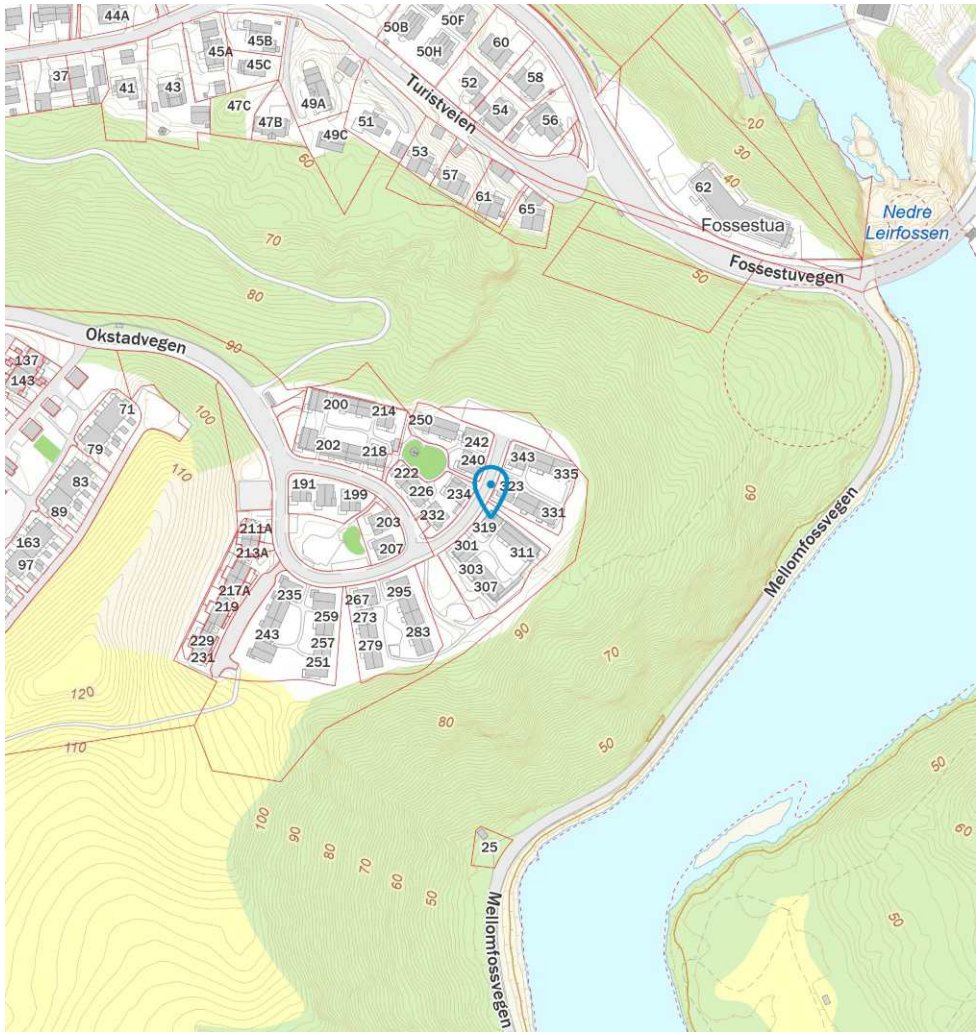



## SIVILSTAND

| | | 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 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 320, bnr. 234, snr. 12

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²**



**Befaringsdato:** 11.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22109-1428 **Referansenummer:** HZ1105

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

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



Rapportansvarlig



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





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

Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000





Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Tomannsbolig - Byggeår: 2012**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og renner av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er balkong med utgang fra kjøkken. Gulv på balkong er i impregnert utførsel og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater.
Innvendige tak har malte gipsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt på soverom inn mot våtsone..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det er ikke funnet avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt plate på mark.
Okstad ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

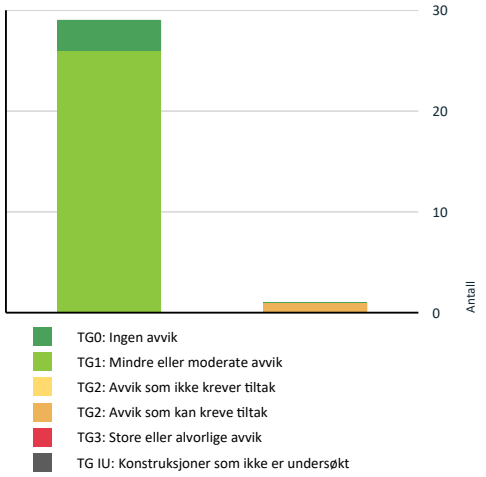
**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side





Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**
2012

**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*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av metall.

### TG 1 Veggkonstruksjon

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

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Det er balkong med utgang fra kjøkken. Gulv på balkong er i impregnert utførsel og malt rekkverk.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hull er tatt på soverom inn mot våtsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Det er ikke funnet avvik.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom/vaskerom.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme, som går til radiator i boenheten.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator og vannbåren varme i baderomsgulvet.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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



Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

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

# Tilstandsrapport

El-skap er plassert i gang, det ar automatsikringer i skapet. 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.
   **2012**

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**

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i tak og brannslukker i bod.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2012.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt plate på mark.

### TG 2 Terrengforhold

Okstad ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire

**Vurdering av avvik:**
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

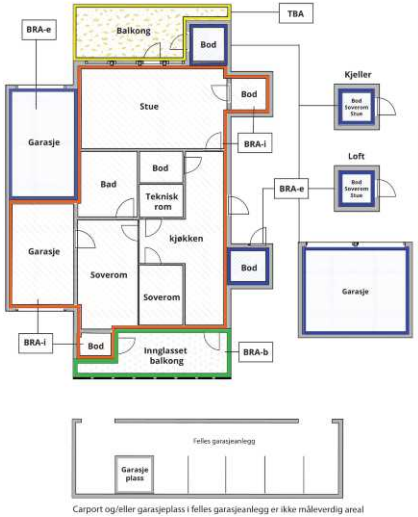
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 | 73 | 5 | | 78 | 17 |
| **SUM** | **73** | **5** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Gang, Teknisk rom/vaskerom | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 70 | 3 |



Okstadvegen 321 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.6.2025 | Ståle Bergmann | Takstingeniør |
| | Erlend Bergtun | Kunde |
| | Marthe Alvilde Frantzen | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 320 | 234 | | 12 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Okstadvegen 321

**Hjemmelshaver**
Bergtun Erlend, Trøen Hanne Hein

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende i boligfelt med flere tilsvarende boliger. Leilighet ligger i 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.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 440 000 | 2021 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 17.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 10.06.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.06.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 17.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

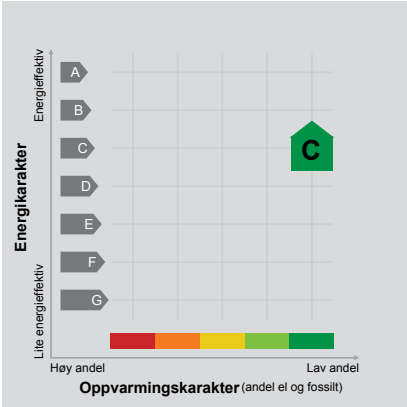
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Okstadvegen 321 |
| Postnummer | 7075 |
| Sted | TILLER |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 320 |
| Bruksnummer | 234 |
| Seksjonsnummer | 12 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300184515 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-136592 |
| Dato | 17.06.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



bankID SIGNERT 10.06.2025 Bergtun, Erlend

bankID SIGNERT 10.06.2025 Trøen, Hanne Hein

# 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

Erlend Bergtun

Hanne Hein Trøen

## Boligen

Okstadvegen 321
7075 Tiller

5001-320/234/0/12

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# 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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?
• **Ja**

Innløpsventilen i sisterna til toalettet var ødelagt.

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

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Innløpsventilen ble skiftet ut med ny identisk innløpsventil (Jomo Vario Innløpsventil).

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?
• **Ja**

Sirkulasjonspumpa til fjernvarmeanlegget var ødelagt, og fjernvarmerørene var fulle av luft.

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   **Firmanavn:** H Granbo VVS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ny sirkulasjonspumpe ble installert, og rørene ble luftet.

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 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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Har salgsoppgave med tilstandsrapport fra sist salg av boligen.

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?



• **Ja**

I vellforeningen har det i lang tid vært uenigheter om det skal innføres forbud mot utekatter.

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

# Generelt

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

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

I garasjen, som er felles for sameiet, har det vært lekkasje på fjernvarmerør over sikringsskapet.

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   **Firmanavn:** Ukjent for meg.
   **Beskrivelse av arbeidet:** Styreleder i sameiet har informert om at rørlegger har fikset lekkasjen.

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?
• **Ja**

Oppvaskmaskinen ble defekt.

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Elesco
   **Beskrivelse av arbeidet:** Etter feilsøking ble vi rådet til å kjøpe ny oppvaskmaskin. Dette ble så gjort.

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

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

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



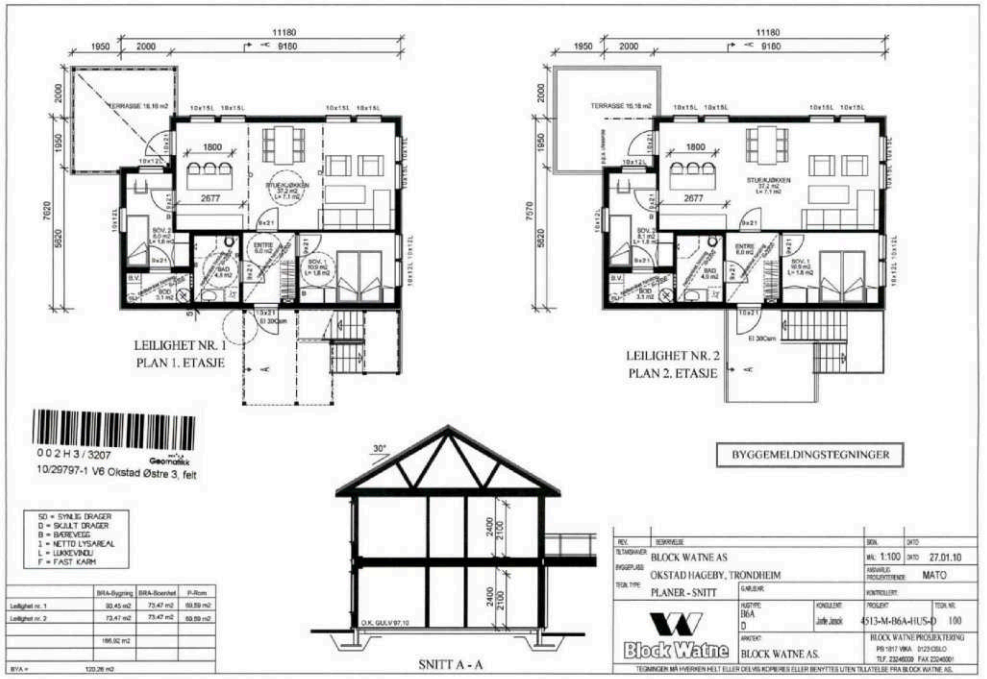
# Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense generert
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Elvekant
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Elv






N=7028650.85
Ø=569763.62
Side 3 av 4
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
569700
320/234 (Hovedteig)
320 / 231
320 / 234
320 / 254
320 / 229
320 / 228
320 / 253
320 / 233
320 / 225
320 / 252
320 / 226
320 / 224
320 / 255
320 / 256
320 / 251
320 / 227
320 / 232
320 / 238 / 0 / 16
320 / 238 / 0 / 15
320 / 238 / 0 / 13
320 / 238 / 0 / 11
320 / 238 / 0 / 9
10.06.2025 10:10:23


LEILIGHET NR. 1
PLAN 1. ETASJE
LEILIGHET NR. 2
PLAN 2. ETASJE
0 0 2 H 3 / 3207
10/29797-1 V6 Okstad Østre 3. felt
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNITT A - A
BLOCK WATNE AS
OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM
PLANER - SNITT
Block Watne
BLOCK WATNE AS.






FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST

0 0 2 H 2 / 3206 Geomatikk

10/29797-1 V5 Okstad Østre 3, felt

SPROSSER

| | |
|---|---|
| VINDU | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKGÅRDSDØR/ BALKONGDØR/ TERRASSEDØR | |
| HOVEDINNGANGSDØR | |

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| TILTAKSHAVER | BLOCK WATNE AS | MÅL 1:100 | DATO 27.01.10 |
| BYGGESTED | OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE | MATO |
| TEGN.TYPE | FASADER | GJ.NR./LØP.NR. | KONTROLLERT |
| | | KUNDE/LINE: Jarle Jacob | PROSJEKT: 4513-M-B6A-HUS-D |
| | | | TEGN.NR. 101 |
| | | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS. | BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1917 SNO, 9122 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001 |

Block Watne

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



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

SPROSSER

| | |
|---|---|
| VINDU | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKGANGSDØR/ BALKONGDØR/ TERRASSEDØR | |
| HOVEDINNGANGSDØR | |

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNEFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| TILTAKSHAVER | BLOCK WATNE AS | MÅL 1:100 | DATO 27.01.10 |
| BYGGESTED | OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM | ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: | MATO |
| TEGN.TYPE | FASADER | GNR./BNR. | KONTROLLERT: |
| | HUSTYPE: B6A D | KONSULENT: Jarle Jacob | PROSJEKT: 4513-M-B6A-HUS-D |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS. | | TEGN.NR.: 102 |

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 MIKA 0123 OSLO
TLF. 23240000 FAX 23240001

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






SNITT A - A

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 3411/12**

Block Watne AS
Vegamot 8

N-7048 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Mirjana Nikolic | 12/37766<br>Tidligere ref: 10/29797<br>oppgis ved alle henvendelser | | 10.08.2012 |

**Okstad Østre 3, felt B6-A, hus D, ferdigattest for nybygg bolig**

Byggested: **Okstad Østre 3, felt B6-A, hus D** Gnr./Bnr.: **320/63**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Block Watne AS**
Tiltakshaver: **Block Watne AS**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.07.2012.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

**VEDTAK:**

**ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 3721/10- igangsettingstillatelse og nr. FBR ETT 389/11- endring av ansvarsrett.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Telefaks: | Organisasjonsnummer: |
|---|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Sluppen<br>7004 TRONDHEIM | Erling Skakkes gate 14 | +47 72542500 | +47 72542511 | NO 989 091 565 |

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/






Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 12/37766 | 10.08.2012 |

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



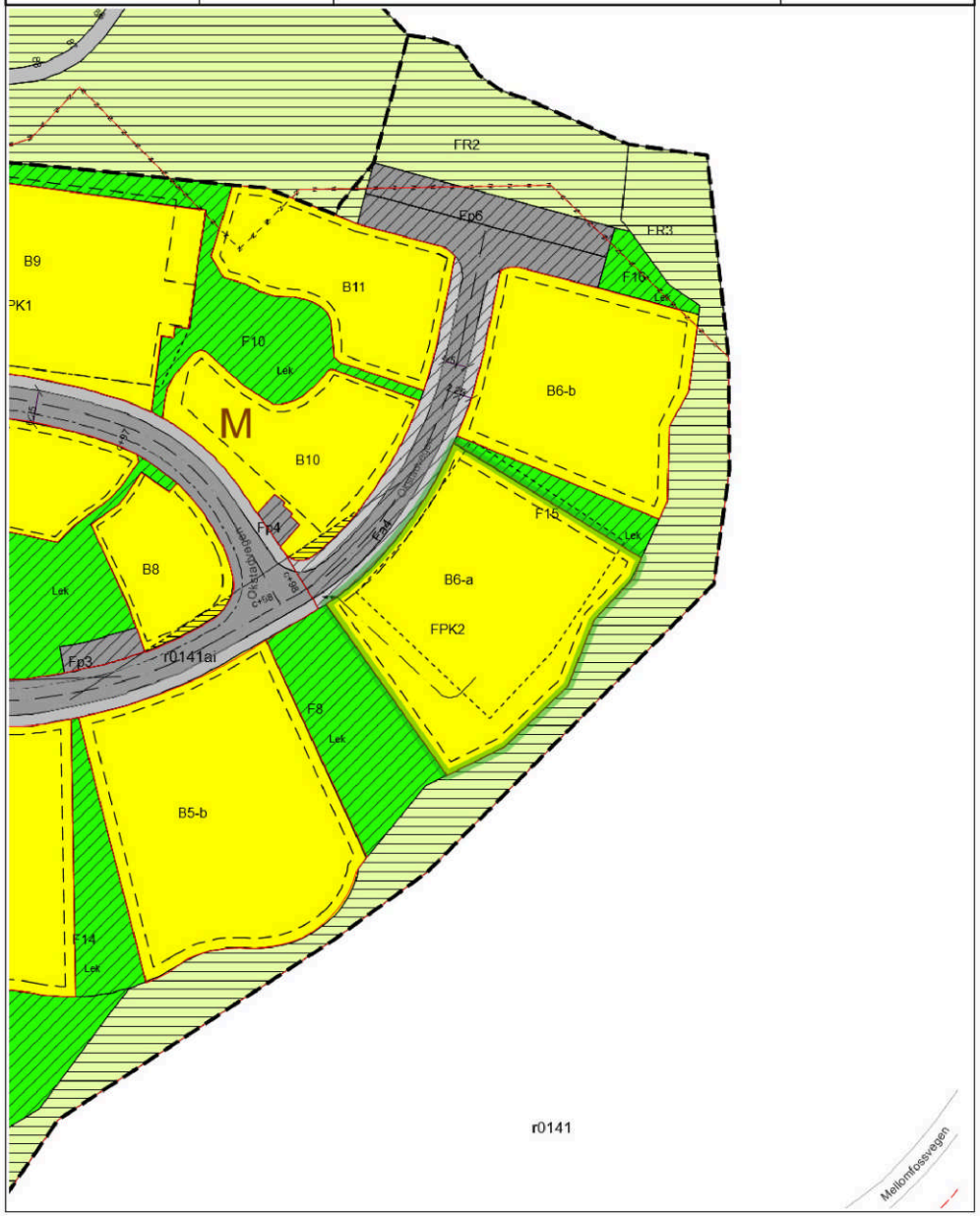


Trondheim

## Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 234 | Fnr: 0 | Snr: 12 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Okstadvegen 321<br>7075 TILLER | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

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





# 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.**

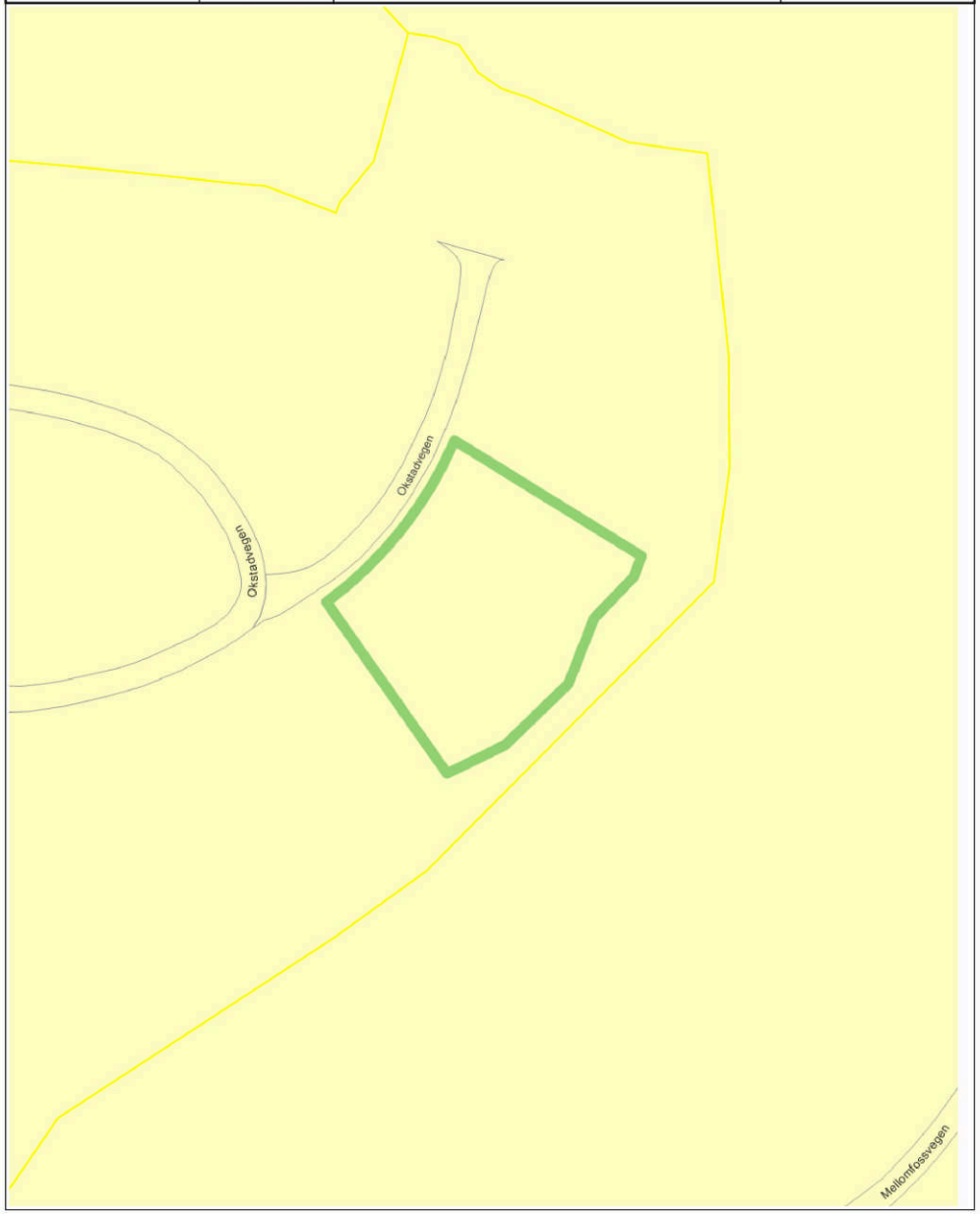
**Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 28-1, nr 2, endring og oppheving av reguleringsplan. Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.**

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 234 | Fnr: 0 | Snr: 12 |
| Adresse: | Okstadvegen 321<br>7075 TILLER | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

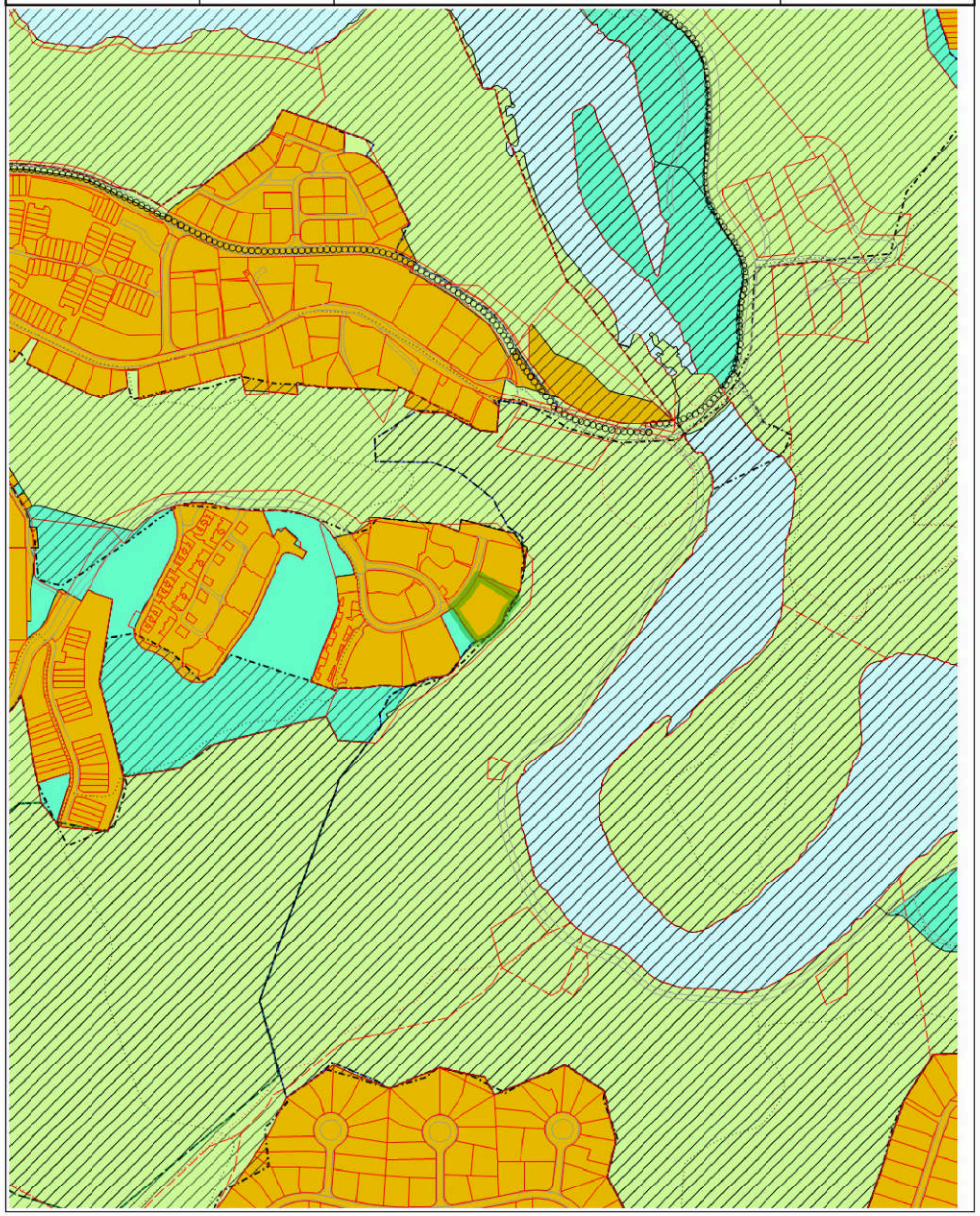
- Veg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 234 | Fnr: 0 | Snr: 12 |
| Adresse: | Okstadvegen 321<br>7075 TILLER | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000





## Tegnforklaring

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

| Trondheim | Kulturminnekartet | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 320 | Bnr: 234 | Fnr: 0 | Snr: 12 |
| | Adresse: | Okstadvegen 321<br>7075 TILLER | | | |
| | Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000

## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Bygningsinfo matrikkel | InfoAksomhet | Eiendomsgrenser |
| Udefinert bygning | Bygning | Kanal og grøft |
| Gang- og sykkelveg | Veg | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | |





# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

**Tid: Mandag, 10.03.2025 klokken 17:30**
**Sted: Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52**
*(På hjørnet mellom Fjordgata/Kjøpmannsgata)*

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap 2024
   b) Godkjenning av styrehonorar for 2025

3. **Budsjett for 2025**
   Vedlagt budsjettforslag for 2025 gir en endring i felleskostnader pr måned fra kr 26 til kr 182 avhengig av eierbrøk.

4. **Robotklipper**
   Johnny Bergsmyr, styreleder, har mottatt og fremlegger følgende tilbud på robotklipper:

   *«Tilbud på 1stk robotklipper med montering for inneværende år til SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A. Robotklipper uten kabel (Epos) kommer til å få problemer med å fungere. På grunn av objekter som stenger for himmelen.*

   ***Husqvarna Automower 415x** : 27000,- inkl. mva -*
   ***Installasjon:** Ca.500 meter. Her kan det gå med både mer og mindre kabel. Avleses nøyaktig når installasjon er utført. 20,- pr. meter = 10000,- inkl.mva*

   *Med vennlig hilsen,*
   *Robert*
   *Florum Maskin AS, Tlf: 73 91 87 00, Ingvald Ystgaards veg 9, 7047 Trondheim»*

5. **Innkjøp av ny snøfres v/Johnny Bergsmyr**
   Sameiets gamle snøfres fungerte ikke lengre og det ble innkjøpt ny fres i januar 2025. Denne kostet ca kr 33000.

6. **Sommervedlikehold v/ Johnny Bergsmyr**
   *«Jeg kommer ikke til å utføre sommervedlikehold fra sommeren 2025 og har innhentet tilbud fra Din Vaktmester, se vedlegg.*
   *Jeg har også forespurt tilbud fra Drift oss, men har ikke fått noe tilbud ennå.»*

7. **Valg – det skal velges:**
   Styremedlem for 2 år: På valg Trine Brå Nordsæther

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 26.02.2025
**SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A**
for styret

***Sameiet har til rådighet inntil 1,5 time for gjennomføring av årsmøtet og evt. beboermøte.***

Etter ordinært årsmøtet vil det være mulighet til å ta opp saker i et beboermøte.





# Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Okstad Hageby B6a Org.nr. 999028756
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

*Dokumentet er elektronisk signert*

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader drift | | 123 432 | 118 776 | 126 203 | 126 203 |
| Felleskostnader lik fordeling | | 22 752 | 22 320 | 23 115 | 23 115 |
| Kabel TV | | 94 392 | 85 752 | 97 920 | 97 920 |
| Velforeningskontingent | | 41 544 | 40 284 | 42 020 | 42 020 |
| Parkering/Garasje | | 135 954 | 129 060 | 140 923 | 140 923 |
| Utleie bod | | 7 428 | 6 852 | 8 000 | 8 000 |
| Andre inntekter | 1 | 2 301 | 24 710 | 0 | 0 |
| Strøm el-bil | | 55 904 | 42 924 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **483 707** | **470 678** | **438 181** | **438 181** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn/styrehonorar | 2 | 45 640 | 45 640 | 45 641 | 45 641 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | 32 066 | 21 366 | 21 500 | 21 500 |
| Forretningsførsel | 4 | 36 845 | 35 510 | 40 300 | 40 300 |
| Velforeningskontingent | | 42 020 | 42 020 | 42 020 | 42 020 |
| Forsikring | | 40 902 | 38 399 | 40 400 | 40 400 |
| Strøm | | 73 191 | 81 699 | 82 000 | 82 000 |
| Renhold | | 0 | 24 638 | 0 | 0 |
| Kabel-TV | | 91 272 | 90 024 | 97 920 | 97 920 |
| Vedlikehold | 5 | 71 009 | 197 497 | 17 000 | 17 000 |
| Vedlikeholdsavsetning | | 64 254 | -65 017 | 40 000 | 40 000 |
| Kontorkostnader | | 6 973 | 6 529 | 6 400 | 6 400 |
| Andre kostnader | 6 | 6 173 | 3 652 | 5 000 | 5 000 |
| Avskrivinger | | 12 432 | 12 432 | 0 | 0 |
| **Sum kostnader** | | **522 776** | **534 388** | **438 181** | **438 181** |
| **Driftsresultat** | | **-39 069** | **-63 710** | **0** | **0** |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 22 911 | 22 472 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | 7 | **22 911** | **22 472** | **0** | **0** |
| **Resultat** | 13 | **-16 158** | **-41 237** | **0** | **0** |
| **Disponert:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -16 158 | -41 237 | 0 | 0 |



Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Okstad Hageby B6a

## Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Brannvarslingsanlegg | | 30 044 | 42 476 |
| **Sum anleggsmidler** | | **30 044** | **42 476** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 876 | 1 909 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 33 664 | 54 150 |
| **Sum fordringer** | 9 | **34 540** | **56 059** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | 10 | **498 430** | **368 958** |
| **Sum omløpsmidler** | | **532 970** | **425 017** |
| **Sum eiendeler** | | **563 014** | **467 493** |



Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 117 962 | 159 200 |
| Årets resultat | | -16 158 | -41 237 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **101 804** | **117 962** |
| **Sum egenkapital** | | **101 804** | **117 962** |
| **Gjeld** | | | |
| Avsetning vedlikehold | 11 | 376 590 | 312 337 |
| **Sum avsetninger** | | **376 590** | **312 337** |
| Leverandørgjeld | | 65 629 | 14 879 |
| Forskudd fra kunder | | 7 581 | 10 905 |
| Påløpte kostnader | 12 | 11 410 | 11 410 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **84 620** | **37 194** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **563 014** | **467 493** |

Trondheim __/__ 2025,
Sameiet Okstad Hageby B6a

| | | |
|---|---|---|
| Johnny Bergsmyr | John-Ivar Larsen | Trine Brå Nordsæther |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |



Dokumentet er elektronisk signert



# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Annen inntekt* | 2 301 | 24 710 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | **2 301** | **24 710** | **0** | **0** |

*Adm. Gebyr og viderefakturering vaktmester.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 2 Lønnskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 15 000 | 0 | 15 000 | 15 000 |
| Lønn til vaktmester | 0 | 30 000 | 15 000 | 15 000 |
| Godtgjørelse til styre | 25 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 5 640 | 5 640 | 5 641 | 5 641 |
| **Sum lønnskostnader** | **45 640** | **45 640** | **45 641** | **45 641** |

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 11 410 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

**Note 3 Drifts- og serviceavtaler**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjeneste | 18 510 | 17 625 | 18 500 | 18 500 |
| Vaktmester div. arbeid og | 781 | 1 228 | 0 | 0 |
| Serviceavtale Port | 2 600 | 2 513 | 3 000 | 3 000 |
| Serviceavtale Brann | 5 800 | 0 | 0 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 4 375 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum drifts -og serviceavtaler** | **32 066** | **21 366** | **21 500** | **21 500** |

**Note 4 Forvaltningshonorar**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Regnskapshonorar | 35 325 | 33 705 | 35 300 | 35 300 |
| Forvaltning utover avtale | 1 520 | 1 805 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum forvaltningshonorar** | **36 845** | **35 510** | **40 300** | **40 300** |



**Note 5 Vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Driftsmateriale | 0 | 2 498 | 10 000 | 10 000 |
| Vedlikehold bygning | 24 534 | 26 860 | 0 | 0 |
| Utomhus | 19 008 | 0 | 0 | 0 |
| Beplantning/gartner | 840 | 1 198 | 0 | 0 |
| Parkeringskjeller/garasje | 25 004 | 146 125 | 7 000 | 7 000 |
| Nøkler, sylindre mm | 1 624 | 19 313 | 0 | 0 |
| Vedlikehold nødlys, brannalarm | 0 | 1 504 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikehold** | **71 009** | **197 497** | **17 000** | **17 000** |

**Note 6 Andre kostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Årsmøte | 3 850 | 1 357 | 0 | 0 |
| Bankgebyrer | 2 323 | 2 295 | 0 | 0 |
| Annen kostnad | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum andre kostnader** | **6 173** | **3 652** | **5 000** | **5 000** |

**Note 7 Finans**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sum renteinntekter* | 22 911 | 22 472 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | 22 911 | 22 472 | 0 | 0 |

*Herav utbytte forsikring kr 3 790.

**Note 8 Anleggsmidler**

| | Brannalarm |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 62 160 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 62 160 |
| | |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12 | 12 432 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 32 116 |
| | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 30 044 |
| | |
| Anskaffelsesår | 2022 |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 3 |

**Note 9 Fordringer**
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Kundefordringer | 876 | 1 909 |
| **Sum kundefordringer** | **876** | **1 909** |
| Forskuddsbetalte kostnader | 0 | 23 292 |
| Forskuddsbetalt forsikring | 33 664 | 30 858 |
| **Sum andre fordringer** | **33 664** | **54 150** |
| | | |
| **Sum fordringer** | **34 540** | **56 059** |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

**Note 10 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.



**Note 11 Avsetning vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Bolig** | | |
| IB per 01.01. | 257 341 | 245 156 |
| Årets avsetning | 30 000 | 30 000 |
| Bruk av avsetning | 0 | -17 815 |
| **Sum avsetning bolig** | **287 341** | **257 341** |
| | | |
| **Garasje** | | |
| IB per 01.01. | 54 996 | 150 013 |
| Årets avsetning | 10 000 | 10 000 |
| Årets resultat garasje | 24 254 | -105 017 |
| Sum avsetning garasje | 89 249 | 54 996 |
| | | |
| **Maling** | | |
| IB per 01.01. | 0 | 14 779 |
| Årets avsetning | 0 | 0 |
| Bruk av avsetning | 0 | -14 779 |
| **Sum avsetning maling** | **0** | **0** |
| | | |
| **Total sum avsetning** | **376 590** | **312 337** |

**Note 12 Påløpte kostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Avsetning styrehonorar | 11 410 | 11 410 |
| **Sum påløpte kostnader** | **11 410** | **11 410** |

**Note 13 Disponible midler**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **387 823** | **514 240** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | -16 158 | -41 237 |
| Årets avskrivninger | 12 432 | 12 432 |
| Vedlikeholdsavsetning | 64 254 | -97 612 |
| B. Årets endring i disponible midler | 60 527 | -126 417 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **448 350** | **387 823** |

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.





## Sameiet Okstad Hageby B6a

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | **Bolig** | | | |
| Felleskostnader drift | | 123 432 | 118 776 | 126 203 | 126 203 |
| Felleskostnader lik fordeling | | 17 136 | 17 136 | 17 115 | 17 115 |
| Kabel TV | | 94 392 | 85 752 | 97 920 | 97 920 |
| Velforeningskontingent | | 41 544 | 40 284 | 42 020 | 42 020 |
| **Sum inntekter** | | **276 504** | **261 948** | **283 258** | **283 258** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn/styrehonorar | 2 | 42 787 | 42 788 | 42 788 | 42 788 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | 0 | 921 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | 4 | 27 634 | 26 561 | 30 225 | 30 225 |
| Velforeningskontingent | | 42 020 | 42 020 | 42 020 | 42 020 |
| Forsikring | | 30 017 | 27 203 | 30 005 | 30 005 |
| Renhold | | 0 | 24 638 | 0 | 0 |
| Kabel-TV | | 91 272 | 90 024 | 97 920 | 97 920 |
| Vedlikehold | 5 | 40 429 | 32 060 | 3 000 | 3 000 |
| Vedlikeholdsavsetning | | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| Kontorkostnader | | 5 230 | 4 879 | 4 800 | 4 800 |
| Andre kostnader | 6 | 5 210 | 3 313 | 2 500 | 2 500 |
| **Sum kostnader** | | **314 599** | **324 406** | **283 258** | **283 258** |
| **Driftsresultat** | | **-38 095** | **-62 458** | **0** | **0** |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 21 937 | 21 221 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | **7** | **21 937** | **21 221** | **0** | **0** |
| **Resultat** | **13** | **-16 158** | **-41 237** | **0** | **0** |
| **Disponert:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -16 158 | -41 237 | 0 | 0 |

## Sameiet Okstad Hageby B6a

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | **Garasje** | | |
| Felleskostnader lik fordeling | | 5 616 | 5 184 | 6 000 | 6 000 |
| Parkering/Garasje | | 135 954 | 129 060 | 140 923 | 140 923 |
| Utleie bod | | 7 428 | 6 852 | 8 000 | 8 000 |
| Andre inntekter | 1 | 2 301 | 24 710 | 0 | 0 |
| Strøm el-bil | | 55 904 | 42 924 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **207 203** | **208 730** | **154 923** | **154 923** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn/styrehonorar | 2 | 2 853 | 2 853 | 2 853 | 2 853 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | 32 066 | 20 445 | 21 500 | 21 500 |
| Forretningsførsel | 4 | 9 211 | 8 949 | 10 075 | 10 075 |
| Forsikring | | 10 885 | 11 195 | 10 395 | 10 395 |
| Strøm | | 73 191 | 81 699 | 82 000 | 82 000 |
| Vedlikehold | 5 | 30 580 | 165 438 | 14 000 | 14 000 |
| Vedlikeholdsavsetning | | 34 254 | -95 017 | 10 000 | 10 000 |
| Kontorkostnader | | 1 743 | 1 650 | 1 600 | 1 600 |
| Andre kostnader | 6 | 963 | 339 | 2 500 | 2 500 |
| Avskrivinger | | 12 432 | 12 432 | 0 | 0 |
| **Sum kostnader** | | **208 177** | **209 981** | **154 923** | **154 923** |
| **Driftsresultat** | | **-974** | **-1 251** | **0** | **0** |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 974 | 1 251 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | 7 | **974** | **1 251** | **0** | **0** |
| **Resultat** | 13 | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Disponert:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 0 | 0 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*





bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

**Budsjett 01.07.2025**
**Sameiet Okstad Hageby B6a**

**Samlet**

| | Regnskap 31.12. i fjor | Budsjett Gjeldende | Budsjett 1.7.2025 | Budsjett Endring | Endring i felleskostnader | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | | |
| Felleskostnader drift | 123 432 | 126 203 | 160 878 | 34 675 | | 22 % |
| Felleskostnader lik fordeling | 22 752 | 23 115 | 23 115 | 0 | | 0 % |
| Kabel-TV/Bredbånd | 94 392 | 97 920 | 0 | -97 920 | Utgår | |
| Velforeningskontingent inkl kabel-tv | 41 544 | 42 020 | 118 080 | 76 060 | inkludert kabel-tv | |
| Parkering/Garasje | 135 954 | 140 923 | 150 648 | 9 725 | | 6 % |
| Bod | 7 428 | 8 000 | 8 000 | 0 | | 0 % |
| Andre inntekter | 2 301 | 0 | 0 | 0 | | |
| El-bil | 55 904 | 0 | 0 | 0 | | |
| **SUM INNTEKTER** | **483 707** | **438 181** | **460 721** | **22 540** | | **5 %** |
| **KOSTNADER** | | | | | | |
| Lønnskostnader | 45 640 | 45 641 | 45 641 | 0 | | |
| Drifts- og serviceavtaler | 32 066 | 21 500 | 32 900 | 11 400 | | |
| Forvaltningskostnader | 36 845 | 40 300 | 46 400 | 6 100 | | |
| Velforeningskontingent | 42 020 | 42 020 | 118 080 | 76 060 | | |
| Forsikring | 40 902 | 40 400 | 43 700 | 3 300 | | |
| Strøm | 73 191 | 82 000 | 82 000 | 0 | | |
| Kabel-TV/Bredbånd | 91 272 | 97 920 | 0 | -97 920 | | |
| Vedlikehold | 71 009 | 17 000 | 42 000 | 25 000 | | |
| Vedlikeholdsavsetning | 64 254 | 40 000 | 40 000 | 0 | | |
| Kontorkostnader | 6 973 | 6 400 | 4 000 | -2 400 | | |
| Andre kostnader | 6 173 | 5 000 | 6 000 | 1 000 | | |
| Avskrivinger | 12 432 | 0 | 0 | 0 | | |
| **SUM KOSTNADER** | **522 776** | **438 181** | **460 721** | **22 540** | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-39 069** | **0** | **0** | **0** | | |
| FINANSINNTEKTER/KOSTNADER | | | | | | |
| Renteinntekter | 22 911 | 0 | 0 | 0 | | |
| **SUM FINANS** | **22 911** | **0** | **0** | **0** | | |
| **RESULTAT** | **-16 158** | **0** | **0** | **0** | | |

**Se side 4 for endring i felleskostbader pr leilighetstype.**

**Bolig**

| | Regnskap 31.12. i fjor | Budsjett Gjeldende | Budsjett 1.7.2025 | Budsjett Endring | Endring i felleskostnader |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Felleskostnader drift | 123 432 | 126 203 | 160 878 | 34 675 | 27 % |
| Felleskostnader lik fordeling | 17 136 | 17 115 | 17 115 | 0 | 0 % |
| Kabel-TV/Bredbånd | 94 392 | 97 920 | 0 | -97 920 | Utgår |
| Velforeningskontingent | 41 544 | 42 020 | 118 080 | 76 060 | Inkludert kabel-tv |
| | | | | | |
| **SUM INNTEKTER** | **276 504** | **283 258** | **296 073** | **12 815** | **5 %** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Lønnskostnader | 42 787 | 42 788 | 42 788 | 0 | |
| Drifts- og serviceavtaler | 0 | 0 | 6 100 | 6 100 | |
| Forvaltningskostnader | 27 634 | 30 225 | 34 800 | 4 575 | |
| Velforeningskontingent | 42 020 | 42 020 | 118 080 | 76 060 | |
| Forsikring | 30 017 | 30 005 | 33 305 | 3 300 | |
| Kabel-TV/Bredbånd | 91 272 | 97 920 | 0 | -97 920 | |
| Vedlikehold | 40 429 | 3 000 | 25 000 | 22 000 | |
| Vedlikeholdsavsetning | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 0 | |
| Kontorkostnader | 5 230 | 4 800 | 3 000 | -1 800 | |
| Andre kostnader | 5 210 | 2 500 | 3 000 | 500 | |
| **SUM KOSTNADER** | **314 599** | **283 258** | **296 073** | **12 815** | |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-38 095** | **0** | **0** | **0** | |
| | | | | | |
| FINANSINNTEKTER/KOSTNADER | | | | | |
| Renteinntekter | 21 937 | 0 | 0 | 0 | |
| **SUM FINANS** | **21 937** | **0** | **0** | **0** | |
| | | | | | |
| **RESULTAT** | **-16 158** | **0** | **0** | **0** | |



SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

**Garasje**

| | Regnskap 31.12. i fjor | Budsjett Gjeldende | Budsjett 1.7.2025 | Budsjett Endring | Endring i felleskostnader |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Felleskostnader lik fordeling | 5 616 | 6 000 | 6 000 | 0 | 0 % |
| Parkering/Garasje | 135 954 | 140 923 | 150 648 | 9 725 | 7 % |
| Bod | 7 428 | 8 000 | 8 000 | 0 | 0 % |
| Andre inntekter | 2 301 | 0 | 0 | 0 | |
| El-bil | 55 904 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | | | |
| **SUM INNTEKTER** | **207 203** | **154 923** | **164 648** | **9 725** | **6 %** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Lønnskostnader | 2 853 | 2 853 | 2 853 | 0 | |
| Drifts- og serviceavtaler | 32 066 | 21 500 | 26 800 | 5 300 | |
| Forvaltningskostnader | 9 211 | 10 075 | 11 600 | 1 525 | |
| Forsikring | 10 885 | 10 395 | 10 395 | 0 | |
| Strøm | 73 191 | 82 000 | 82 000 | 0 | |
| Vedlikehold | 30 580 | 14 000 | 17 000 | 3 000 | |
| Vedlikeholdsavsetning | 34 254 | 10 000 | 10 000 | 0 | |
| Kontorkostnader | 1 743 | 1 600 | 1 000 | -600 | |
| Andre kostnader | 963 | 2 500 | 3 000 | 500 | |
| Avskrivinger | 12 432 | 0 | 0 | 0 | |
| **SUM KOSTNADER** | **208 177** | **154 923** | **164 648** | **9 725** | |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-974** | **0** | **0** | **0** | |
| | | | | | |
| FINANSINNTEKTER/KOSTNADER | | | | | |
| Renteinntekter | 974 | 0 | 0 | 0 | |
| **SUM FINANS** | **974** | **0** | **0** | **0** | |

# Sommervedlikehold

Okstad Hageby B6A






**Tilbud på sommervedlikehold:** Trondheim 18.12.2024

1. Plenklipping ved behov fra mai – oktober
2. Kantklipping fra mai – oktober
3. Gjødsling av plen. (Gjødsel blir fakturert etter medgått mengde)

| Tjeneste | Frekvens for fakturering | Sum pr. år | Fakturert pr. måned | Fakturert per gang |
|---|---|---|---|---|
| Sommervedlikehold | | 45.378 | 7.563 | 7.563 |

Alle arbeider faktureres mot tilsendt faktura – med 30 dagers betalingsfrist fra fakturadato.

Alle priser er eks. mva. Tilbudet er gyldig tom. 31.01.2025

Din Vaktmester AS

Magne Riseth

Tlf. 463 74 833 E-post: magne@dinvaktmester.no






# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
# SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

**Tid: Mandag, 10.03.2025 klokken 17:30**
**Sted: Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52**

Til stede fra styret: Johnny Bergsmyr

I tillegg møtte May-Britt Måsøval Knutsen fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskap.

1. **Konstituering**
   Til møteleder ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen

   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 2

   Antall fullmakter: 0

   Totalt antall stemmer: 2

   Til sekretær ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen

   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Johnny Bergsmyr.

   Det var ingen bemerkning til innkallingen eller sakslisten og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap 2024

   Vedtak: Årsregnskapet for 2024 bl enstemmig godkjent.

   b) Godkjenning av styrehonorar for 2025

   Vedtak: Styrehonoraret økes med kr 5.000 til 15.000 + aga for 2025

3. **Budsjett for 2025**
   Vedlagt budsjettforslag for 2025 gir en endring i felleskostnader pr måned fra kr 26 til kr 182 avhengig av eierbrøk.

   Vedtak: Utsendt budsjettforslag økes med kr 5.000 + aga vedr styrehonorar.

   Deretter ble budsjett for 2025 enstemmig godkjent.



Transaksjon 09222115557541188350 Signert MK, JB

**4. Robotklipper**

Johnny Bergsmyr, styreleder, har mottatt og fremlegger følgende tilbud på robotklipper:

*«Tilbud på 1stk robotklipper med montering for inneværende år til SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A. Robotklipper uten kabel (Epos) kommer til å få problemer med å fungere. På grunn av objekter som stenger for himmelen.*

***Husqvarna Automower 415x** : 27000,- inkl. mva -*
***Installasjon:** Ca.500 meter. Her kan det gå med både mer og mindre kabel. Avleses nøyaktig når installasjon er utført. 20,- pr. meter = 10000,- inkl.mva*

*Med vennlig hilsen,*
*Robert*
*Florum Maskin AS, Tlf: 73 91 87 00, Ingvald Ystgaards veg 9, 7047 Trondheim»*

Vedtak: Saken utsettes inntil det kommer endret tilbud på sak 6

**5. Innkjøp av ny snøfres v/Johnny Bergsmyr**

Sameiets gamle snøfres fungerte ikke lengre og det ble innkjøpt ny fres i januar 2025. Denne kostet ca kr 33000.

Vedtak: Årsmøtet godkjente innkjøp av snøfres. Oppsparte midler benyttes.

**6. Sommervedlikehold v/ Johnny Bergsmyr**

*«Jeg kommer ikke til å utføre sommervedlikehold fra sommeren 2025 og har innhentet tilbud fra Din Vaktmester, se vedlegg.*
*Jeg har også forespurt tilbud fra Drift oss, men har ikke fått noe tilbud ennå.»*

Vedtak: Årsmøtet ba styret innhente nytt tilbud fra Din Vaktmester på robotklipper + Utføring av kantklipping hver andre uke.

**7. Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år: På valg Trine Brå Nordsæther
I tillegg foreslås JI Larsen erstattet for siste år i sin periode da han har flyttet.

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år: Johnny Bergsmyr (Ikke på valg i 2025)

Styremedlem for 1 år: Trine Brå Nordsæther
Styremedlem for **1** år: Glenn Karlgård (presiserer at vervet tas for 1 år)

**Møtet ble hevet kl.** 18.35

May-Britt Måsøval Knutsen
Møteleder

Johnny Bergsmyr
protokollvitne

- protokollen signeres digitalt -

Transaksjon 09222115557541188350 Signert MK, JB



# V E D T E K T E R

## For

## Sameiet Okstad Hageby B6-A

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 27.06.2012
Revidert på ordinært årsmøte 30.03.2016, 08.02.2018, 25.02.2019, 26.02.2020, 16.03.2021

**1 Navn**

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby B6A

**2 Eiendommen og eierforholdet**

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 233 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom de 12 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 seksjonseiernes felles behov.

Til sameiets eiendom hører garasje hvor hver seksjonseier har eksklusive bruksrett til en garasjeplass. I garasjen beliggende på B6-A, gnr.320 bnr.333 i Trondheim har 26 eierseksjoner rett til garasjeplass, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av garasjen sammen med de 12 eierseksjoner i B6-A .

I garasjen ligger sameiets bodareal. Her har hver seksjonseier eksklusive bruksrett til en bod. I garasjen beliggende på B6-A, gnr.320 bnr.333 i Trondheim kommune, har seksjonseiere i sameiet B5-B med 16 eierseksjoner rett til bodplass, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av bodareal sammen med de 12 eierseksjoner i B6-A

I driftskostnadene skal inngå den andel av eiendomsskatt som ilegges sameiet og som etter kommunens beregningsmodell påligger garasjen inklusive bodarealet.

**3 Rettslig rådighet over seksjonen**

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23
Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

## 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier 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 årsmøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære årsmøter.

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

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 seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

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

## 5 Vedlikehold og påkostninger

*5.1 Vedlikehold av bruksenhet*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



*5.2 Vedlikehold av fellesareal*

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

*5.3 Erstatningsansvar*

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

## 6 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.

## 7 Parkering

En seksjonseier med eksklusiv bruksrett til parkering i områdets parkeringskjeller på G/B nr 320/333 kan med samtykke fra styret i Sameiet Okstad Hageby B6A, opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra samme styre. Det er styret i B6A 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.

## 8 Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

## 9 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

## 10 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 seksjonseiere for seksjonseiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 11 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren 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. § 31.

## 12 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *12.1 Berammelse og innkalling*

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet.
Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

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



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

Innkallingen skal skje skriftlig. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet 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.

### *12.2 Deltakere*

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

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

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

### *12.3 Ledelse og protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

### *12.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

I årsmøtet 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 seksjonseierne 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 § 20 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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

*12.5 Ugildhet i årsmøter*
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.

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

**13 Styret**
*13.1 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 årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

*13.2 Valg av styre*
Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Det kan velges 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 årsmøtet 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 seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

*13.3. Styremøter*
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering. 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.

*13.4 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.

*13.5 Representasjon*
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

**14 Mindretallsvern**
Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

**15 Forretningsfører og funksjonærer**
Årsmøtet 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.

**16 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet kan ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

**17 Mislighold**
*17.1 Pålegg om salg*
Hvis en seksjonseier 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.

*17.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens 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 seksjonseier (leier eller annen bruker).

**18 Elektronisk kommunikasjon**
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk 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.
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

**19 Forhold om lov til eierseksjoner**
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

-o0o-

Vedlegg 1, ref pkt 7





# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

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.

SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

**Fordeling pr seksjon:**

| Areal | Seksjon | ntall leilighete | Driftskostnader | Garasje | Bod | Velforening | Kabel-tv | Brøyting | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 73 | 1 | 1 | kr 1 208 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 522** |
| 73 | 2 | 1 | kr 1 208 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 522** |
| 45 | 3 | 1 | kr 744 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 058** |
| 90 | 4 | 1 | kr 1 489 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 803** |
| 45 | 5 | 1 | kr 744 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 058** |
| 90 | 6 | 1 | kr 1 489 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 803** |
| 90 | 7 | 1 | kr 1 489 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 803** |
| 45 | 8 | 1 | kr 744 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 058** |
| 90 | 9 | 1 | kr 1 489 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 803** |
| 45 | 10 | 1 | kr 744 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 058** |
| 73 | 11 | 1 | kr 1 208 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 522** |
| 73 | 12 | 1 | kr 1 208 | kr 333 | kr 42 | kr 820 | kr - | kr 119 | **kr 2 522** |
| 832 | 12 | 12 | kr 13 763 | kr 4 002 | kr 500 | kr 9 840 | kr - | kr 1 426 | kr 29 531 |

**Endring pr seksjon:**

| Areal | Seksjon | ntall leilighete | Driftskostnader | Garasje | Bod | Velforening | Kabel-tv | Brøyting | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 73 | 1 | 1 | kr 285 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 157 |
| 73 | 2 | 1 | kr 285 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 157 |
| 45 | 3 | 1 | kr 176 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 48 |
| 90 | 4 | 1 | kr 351 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 224 |
| 45 | 5 | 1 | kr 176 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 48 |
| 90 | 6 | 1 | kr 351 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 224 |
| 90 | 7 | 1 | kr 351 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 224 |
| 45 | 8 | 1 | kr 176 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 48 |
| 90 | 9 | 1 | kr 351 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 224 |
| 45 | 10 | 1 | kr 176 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 48 |
| 73 | 11 | 1 | kr 285 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 157 |
| 73 | 12 | 1 | kr 285 | kr 24 | kr - | kr 528 | kr -680 | kr - | kr 157 |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/710693/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 09:48



Løpenummer for forretning: 601224503
Vedlegg: Ja

Doknr: 710693 Tinglyst: 31.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
M. Hickel Bru

Side 1 av 1

# Melding til tinglysing

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

## 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 | 234 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 1 | 73 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 2 | 73 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 3 | 45 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 4 | 90 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 5 | 45 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 6 | 90 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 7 | 90 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 8 | 45 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 9 | 90 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 10 | 45 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 11 | 73 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1601 | 320 | 234 | 0 | 12 | 73 / 832 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

24.02.2012 11:03

KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
Postboks 2300 Sluppen

7004 TRONDHEIM

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

**Begjæring[1] om:**

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

019.no.789 091646

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Trondheim | 320 | 234 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 698757954 | 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 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 73 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 45 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 90 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 45 | B | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 90 | B | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 90 | B | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 45 | B | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 90 | B | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 45 | B | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 73 | B | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 73 | B | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | 0 | |

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

Sum tellere: 832 = nevner: 832

**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 medlemsskap i områdets velforening.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 27/6-11 | Alle Fat D. Gjerde |

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret





**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, 27.06.11 | Alle Fat D. Gjerde | |

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 | 234 | | | TRONDHEIM kommune |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| TRONDHEIM 22.02.2012 | TRONDHEIM KOMMUNE<br>Kart- og oppmålingskontoret<br>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.

TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 27/6-11 | |

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no





GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



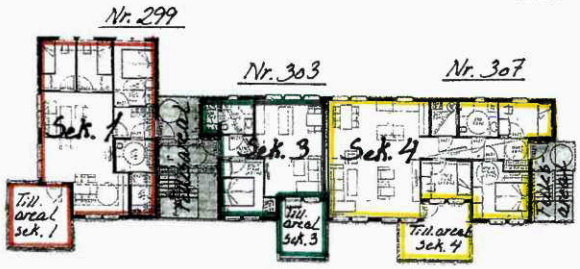

side 1

Side 9 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2012/710693/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 09:48
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 234
Seksjon nr.: 1-3-4 7-8-11
Felles




# Plan 1. etg.



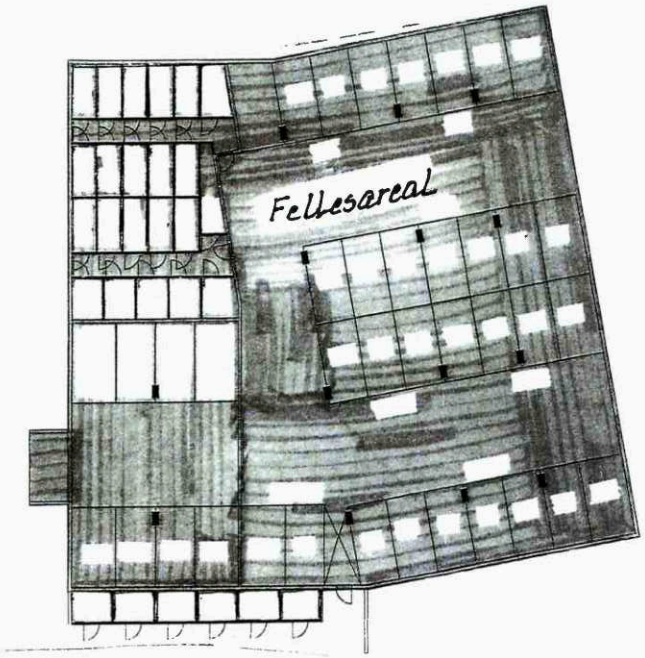

Rett utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart og eiendomskontoret

side 3



Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2012/710693/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 09:48
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 234
Seksjon nr.:
Felles




# Plan kjeller

Rett utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart og eiendomskontoret

side 2

Saks nr: 12/56611

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune.
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 891 646

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)

* Gjelder gnr. 320

| 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 | |

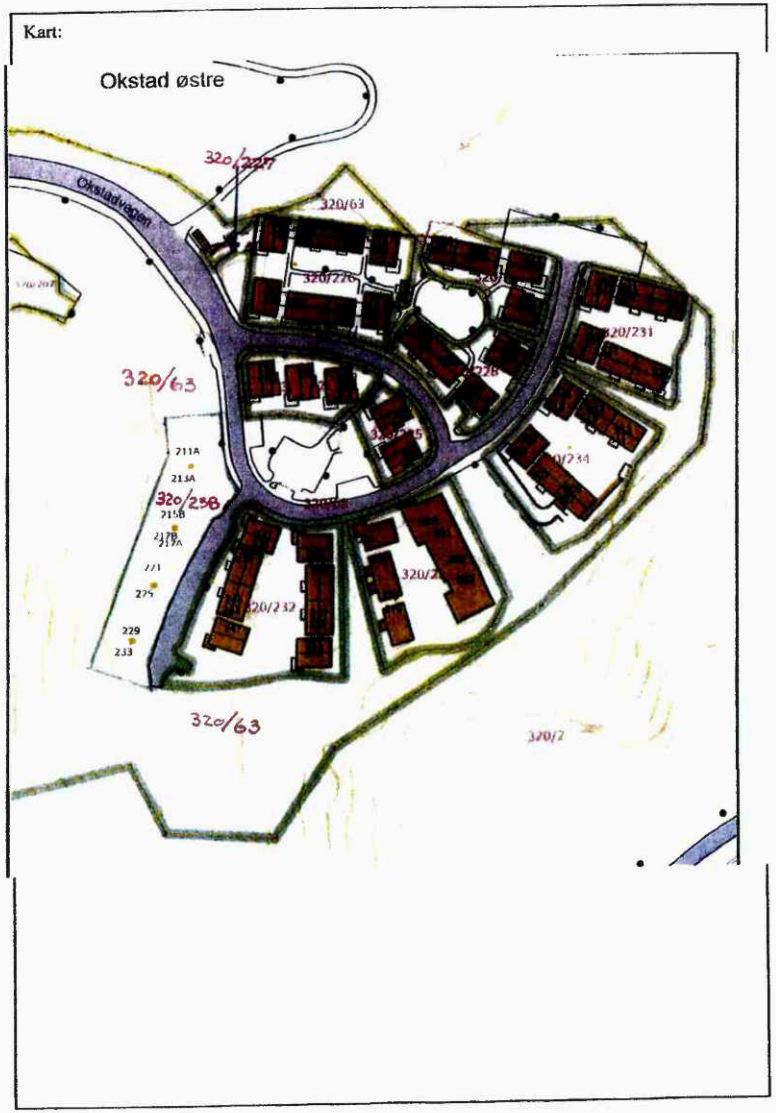
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Side 1 av 2



Saks nr: 12/56611

Kart:




Side 2 av 2

**Signatur berettigede Okstad Hageby** (Underskrifter vedr. 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 KA

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

Attestert kopi av dok.nr. 2014/72834/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 09:48
Kartverket

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.*

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250479 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Okstadvegen 321, 7075 Tiller.
Gnr. 320, Bnr. 234, Snr. 12, 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: 31250479
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no