

Velkommen til

Okstadvegen 335, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Okstadvegen 335
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 013,-

BRA	96 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Etasje	1 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Okstadvegen 335, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 320, Bnr. 231, Snr. 7, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 619 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for juli 2026 var på kr. 1251,-
Det er 12 terminer i året, og oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 013,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Velforeningskontingent 833
Driftskostnad p-plass 394
Felleskostnader brøkfordelt 1 786

Det er pliktig medlemskap i 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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 90 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 96 m²
TBA: 9 m²

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

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 2

Parkering
Fast parkeringsplass i p-kjeller. Parkeringsplassen ligger fint til uten nærliggende søyler/stolper.

Stor gjesteparkering rett i nærheten.

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. 231, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 451 m². Felles tomt for sameiet - pent opparbeidet med gressplen og internveier.

Byggeår
2011 ifølge takstmann.

Innhold
Etasje 1: Entre/gang, 3 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer også en sportsbod i kjeller.

Standard
Entré/gang:
Flis og parkett på gulv, malte veggflater, malt flate i himling.
Sikringsskap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne, vegghengt WC, opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning; servantplate på underskap og speil.

Stue/kjøkken:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt flate i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Ventilator over stekesonen. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.
Radiator og utgang til balkong.

Teknisk rom:
Vinylbelegg på gulv, malte veggflater, malt flate i himling.
Innredning: Rørskap. Fjernvarmesentral. Varmtvannsbereder tilkoblet fjernvarme. Ventilasjonsaggregat.

Soverom:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt flate i himling.

Soverom:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt glatt flate i himling.

Soverom:
Parkett på gulv, malte veggflater, malt glatt flate i himling.

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. Sjetne ungdomsskole 8-10 trinn ligger også i gangavstand fra boligen.

Med sentral beliggenhet på Okstad har boligen kort veg til det meste av fasiliteter. Blant annet nærbutikken Rema 1000 Kroppanmarka, City Syd, kollektivtilbud og idrettsanlegg.

Fra boligen trenger du heller ikke gå langt for å finne en fiskeplass, en gapahuk eller gode turstier langs Nidelva, som Pilegrimsleden og Nidelvstien. Over Leirfossene er det også kort sykkelavstand til turstiene og rekreasjonsmulighetene i Estenstadmarka.

Kollektivtilbud
God tilgang på kollektivtilbud. Bussen har hyppige avganger til bl.a Tonstadkrysset, City Syd, 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. Det er også sykkelavstand.

Kultur -og aktivitetstilbud
Okstad og Kroppanmarka sogner til Sjetne idrettslag. Okstad og Sjetnemarka har lang tradisjon for musikalske aktiviteter for både voksne og barn, som kor, musikkorps, hornorkester og revy.

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. Området langs Nidelva og ved Nedre og Øvre Leirfoss har mange fine turstier og rekreasjonsområder.

Skoler og barnehager
Området har to barnehager ved Okstad skole og flere barnehager i kort kjøreavstand.

Gangavstand til Okstad skole (1-7.trinn). Nærmeste ungdomsskole er Sjetne skole (8.-10. trinn) i Sjetnemarka, med nytt skolebygg, ny idrettshall og gode skolegårdsfasiliteter.

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 du finner alt man trenger i det daglige med butikker som dagligvare, apotek, frisør, vinmonopol, blomsterbutikk, café. I tillegg finnes Rema 1000 Kroppanmarka som nærbutikk.

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

Byggemåte
Bygningen er en 2-mannsbolig oppført i 2011.
Grunnmur i støpt plate på mark.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre.
Utvendige fasader består av liggende kledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein.
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 05.01.2011.

Oppvarming
Fjernvarme. Radiator samt gulvvarme på bad og i yttergang.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
TV/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 framtidig bebyggelse og anlegg, og forbudsgrense vassdrag.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
-5001 r0141ai Okstad Østre (B3-B11) Del av gnr. 320 bnr. 2, 63 (20.12.2007) Boliger.

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
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 155 247,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 620 987,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Elfrid Rolseth v/ fullmektig Arne Morten Rolseth.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 822968
Dato: 25.10.2010
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90 / 840

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 87036
Dato: 02.02.2011
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

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

Sameiets økonomi for 2025:
Inntekter kr. 345.436,-
Kostnader kr. 355.819,-
Driftsresultat kr. -10.383
Årsresultat kr. 15.805,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 10.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.365,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 21-08-2026.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Det har de siste somrene vært observert sukkermaur på kjøkkenet i sommermånedene. Dette har vært et begrenset hendelse i den varme årstiden. Det er blitt lagt ut vanlig maurmiddel ved behov, noe som har holdt forekomsten nede.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med vanlig maurmiddel.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Vifte/ventilator over stekeplate på kjøkken er moden for utskifting og skal byttes med ny tilsvarende vifte/ventilator.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: El-eksperten AS
Beskrivelse av arbeidet: Ny vifte ventilator er innkjøpt. Jobben skal utføres i løpet av august, når elektriker er ledig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 18.08.2026
- Tilstandsrapport datert 21.08.2026
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Ferdigattest datert 05.01.2011
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Seksjonering
- Tinglyste erklæringer
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Ordinært årsmøte med protokoll

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

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

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

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

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

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



Fra boligen får du et flott utsyn mot Trondheim. Den høye og luftige beliggenheten gir en herlig følelse.



En stor og romslig 4-roms leilighet med nydelig beliggenhet på Okstad Hageby.



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



Her kan du nyte svært gode solforhold.



En sjelden kombinasjon av nærhet til byen og grønne omgivelser - boligen ligger ytterst mot naturen.



En stor og romslig 4-roms leilighet med nydelig beliggenhet på Okstad Hageby.



Fra stua har du utgang til sørvendt terrasse.



Terrassen er på hele 9 kvm og har rikelig med plass til ønsket utemøblement.



Uteområdet ligger sørvendt mot et stille og rolig tun.



Tunet rundt sameiet er pent opparbeidet med gressplen, internveier og sittegrupper.



Sameiet har godkjent utvidelse av terrassen dersom du ønsker større uteplass.



Stua er på hele 43 kvm og har gode møbleringsmuligheter.



Spiseplassen finner sin naturlige plass i rommet ved kjøkkenet.



Nydelig utsikt over Trondheim.



De store vindusflatene i leiligheten gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Lyst og pen kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har fått tildelt tg1 av takstmann.



Her kan du ta oppvasken mens du nyter den flotte utsikten.



Moderne og pent, flislagt bad som har fått tildelt tg1 av takstmann.



Flott utsyn fra badet.



Badet er praktisk innredet med innfellbare dusjdører og vegghengt toalett.



Hovedsoverommet er på 12 kvm og ligger vendt mot rolig tun.



Her er det god plass til både dobbeltseng og garderobe.



Soverom 2 på 7 kvm.



God plass til seng, garderobe og kontorløsning.



Fra soverommet har du utsikt over Trondheim.



Soverom 3 på 7 kvm. Dette soverommet er også vendt inn mot tunet.



Gode garderobeløsninger på alle 3 soverom.



Lave bokostnader med blant annet TV/Internett inkludert.



Leiligheten har oppvarming gjennom fjernvarme, noe som bidrar til lavere energikostnader.



Skjermet og overbygd inngangsparti.



Her er det mulighet for å lage seg en hyggelig uteplass om ønskelig.



Stor bod i kjelleren. Leiligheten har også en praktisk innvendig bod i leiligheten.



Fast p-plass følger leiligheten. Det er lagt opp infrastruktur for elbil-lading i hele kjelleren.



Leiligheten har en svært attraktiv endebeliggenhet i feltet, med grøntområder som nærmeste nabo.



Sameiet har pent opparbeidet grøntområde, og det er mye luft mellom boligrekkene.



Dronebildet viser den særegne beliggenheten godt - helt ytterst i feltet, med skog og grøntområder som nabo.



Boligen ligger i enden av bygget og vender ut mot store, grønne fellesarealer.



Fra leilighetene er det gangavstand til blant annet skole, barnehage og dagligvarebutikk.



Grønne omgivelser og kort vei til turstiene, rekreasjonsområdene og fiskeplassene langs Nidelva.



Naturskjønne omgivelser i nærheten av leiligheten.



Fra boligfeltet er det nydelig utsikt over Trondheim.



Okstad skole 1-7 trinn.



Kort vei til Rema 1000 Kroppanmarka.



I gangavstand fra boligen finner du også Sjetne ungdomsskole og Sjetne idrettsanlegg med helt ny idrettshall.



Flotte turområder i umiddelbar nærhet, her langs Nidelva hvor du også har en trivelig og pent opparbeidet park.



Fin tursti langs Nidelva - her har du også gode fiskemuligheter.



Rekreasjonsområdet ved Øvre Leirfoss med hyggelig sitteplasser og park.

OKSTADVEGEN 335

Nabolaget Okstad - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstad østre	Linje 10, 18	4 min / 0.3 km
Selsbakk	Linje R60	22 min / 1.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 9.4 km
Trondheim Værnes		33 min

SKOLER

Okstad skole (1-7 kl.)	195 elever, 13 klasser	13 min / 1.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	393 elever, 21 klasser	5 min / 2.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 8 klasser	5 min / 3.2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	444 elever, 28 klasser	9 min / 5 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	8 min / 4.8 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	8 min / 5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

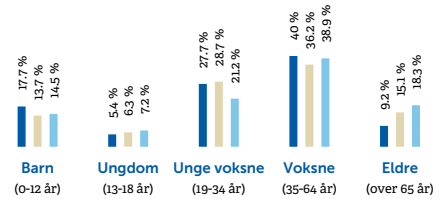
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Fosseskansen barnehage (1-5 år)	27 barn	2 min / 0.9 km
Okstad barnehage (1-2 år)	49 barn	12 min / 1 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år)	80 barn	14 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka	PostNord	14 min / 1.2 km
Rema 1000 Fossegrenda		29 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

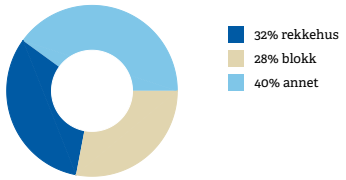
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass	Ballspill	11 min / 0.9 km
Sjetnemarka øvre balløkke	Ballspill	22 min / 1.8 km
3T-Fossegrenda		4 min
3T-Rosten		6 min

BOLIGMASSE

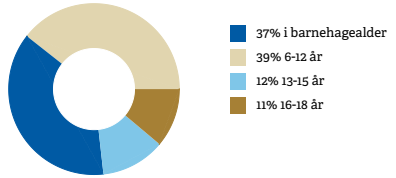


> «Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

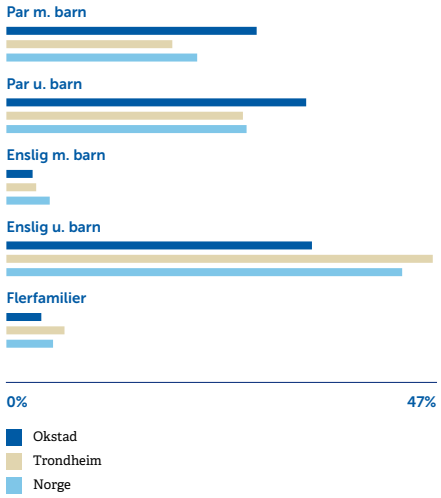
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	29 min
Apotek 1 City Syd	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



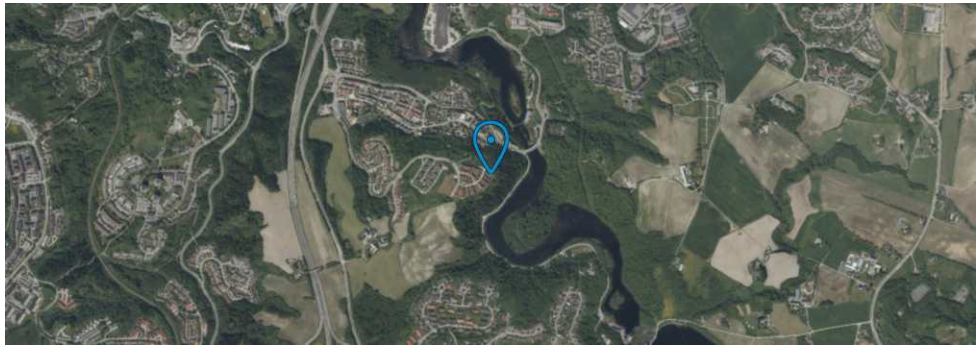
FAMILIESAMMENSETNING

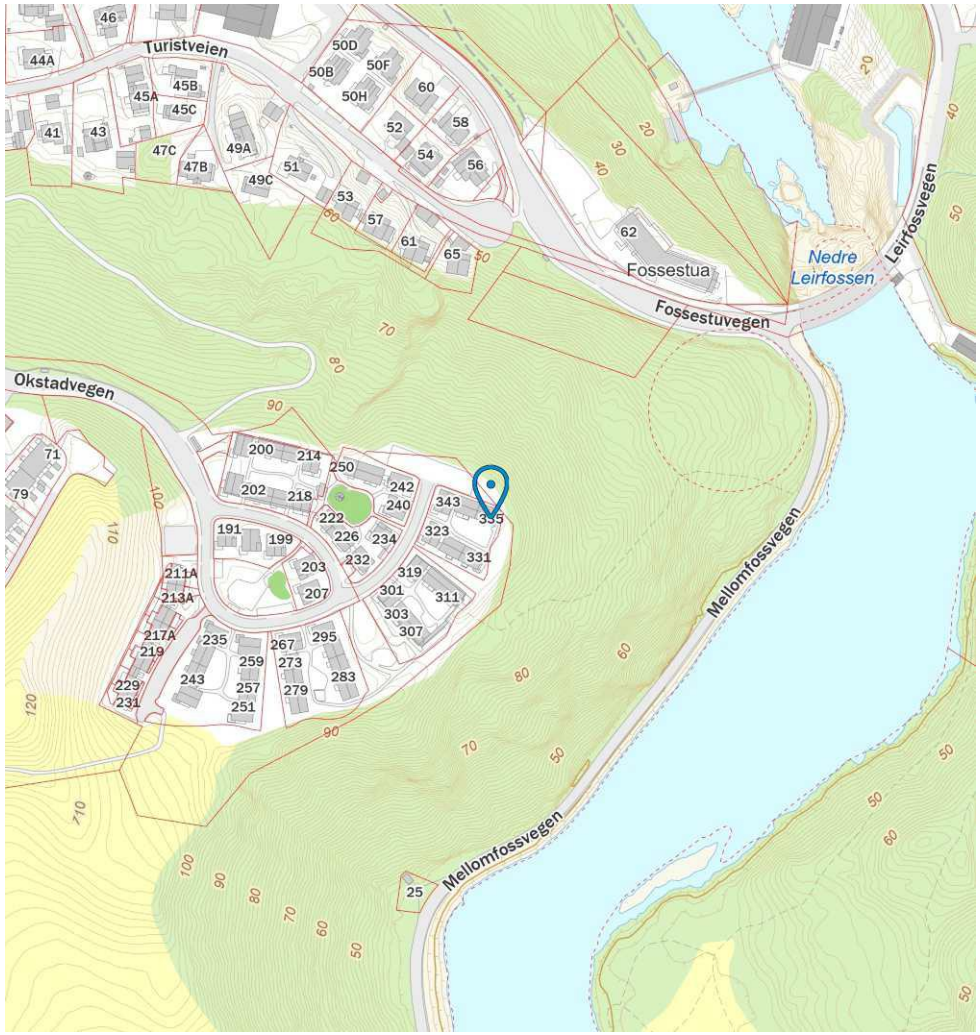


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Okstadvegen 335 , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 320, bnr. 231, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



TAKST MIDT-NORGE

Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22109-1634 **Eiendomsverdi ref nr:** TE2427

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

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



Rapportansvarlig

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

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

Okstadvegen 335 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 231
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle or 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Okstadvegen 335 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 231
5001 TRONDHEIM

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør.
Det er veranda i impregnert og malt utførsel. Utgang via stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, det er støpt plate i boenheten.
Bygget er utført med radonsperre.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, med kontrollerklæringer som dokumentasjon.
Det foreligger FDV dokumentasjon og ferdigattest.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Fall mot sluk er 35 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon som styres ved døren til baderommet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke foretatt hulltaking ved fuktsøk, da det ikke er tilgjengelig flate inn mot våtsone på baderommet på grunn av tekniske installasjoner.

Det er gjort overflatesøk på baderommet uten å finne avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er vannbåren varme til radiatorer.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det er opplyst at anlegget ble installert i 2011. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Brannvarsler i tak og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Boligens tomt er opparbeidet med knuste steinmasser, utført fra 2011.
Grunnmuren er av betong, og bygget er fundamentert på støpt plate.
Sjetnemarka/okstad ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2011, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2011, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

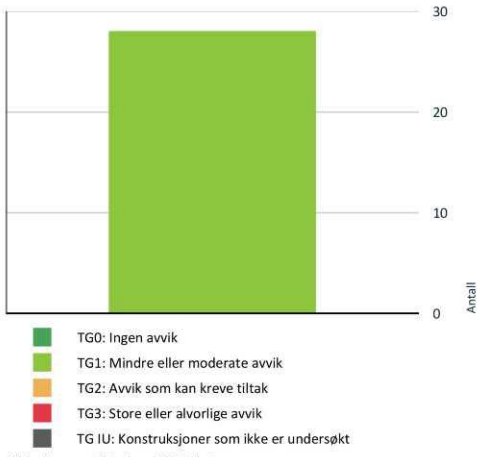
Lovlighet Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda i impregnert og malt utførsel. Utgang via stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, det er støpt plate i boenheten.

⚠ Radon

Beskrivelse
Bygget er utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, med kontrollerklæringer som dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger FDV dokumentasjon og ferdigattest.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Fall mot sluk er 35 mm.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon som styres ved døren til baderommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke foretatt hulltaking ved fuktsøk, da det ikke er tilgjengelig flate inn mot våtsone på baderommet på grunn av tekniske installasjoner.

Det er gjort overflatesøk på baderommet uten å finne avvik.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på teknisk rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Okstadvegen 335 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 231
5001 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det er opplyst at anlegget ble installert i 2011. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i tak og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Boligens tomt er opparbeidet med knuste steinmasser, utført fra 2011.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og bygget er fundamentert på støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Sjetnemarka/okstad ligger i et område som er definert som aktosmhetsområde for kvikkleire

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2011, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2011, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

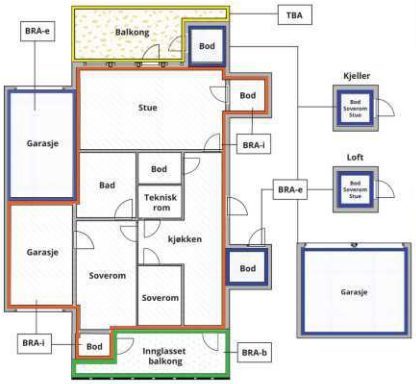
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Okstadvegen 335 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 231
5001 TRONDHEIM

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	90	6		96	10
SUM	**90**	**6**			**10**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Ståle Bergmann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	320	231		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Okstadvegen 335

Hjemmelshaver
Rolseth Elfrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Selveier tomannsbolig som ligger i 1 etasje med utgang til terrasse.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Okstadvegen 335 , 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 231
5001 TRONDHEIM

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et sisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

enova

Energiattest



Adresse	
Okstadvegen 335, 7075 TILLER	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336439**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300171749**
Gårdsnummer **320**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
81,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
83,54 kWh/m²	**12 987 kWh**

Okstadvegen 335, 7075 TILLER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Okstadvegen 335, 7075 TILLER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Rolseth, Arne Morten
18.08.2026
Signed
bankID

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	Arne Morten Rolseth
Boligen	• Selger har kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Okstadvegen 335
7075 Tiller

5001-320/231/0/7

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Det har de siste somrene vært observert sukkermaur på kjøkkenet i sommermånedene. Dette har vært et begrenset hendelse i den varme årstiden. Det er blitt lagt ut vanlig maurmiddel ved behov, noe som har holdt forekomsten nede.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats med vanlig maurmiddel.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

- **Ja**

Vifte/ventilator over stekeplate på kjøkken er moden for utskifting og skal byttes med ny tilsvarende vifte /ventilator.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: El-eksperten AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny vifte ventilator er innkjøpt. Jobben skal utføres i løpet av august, når elektriker er ledig.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

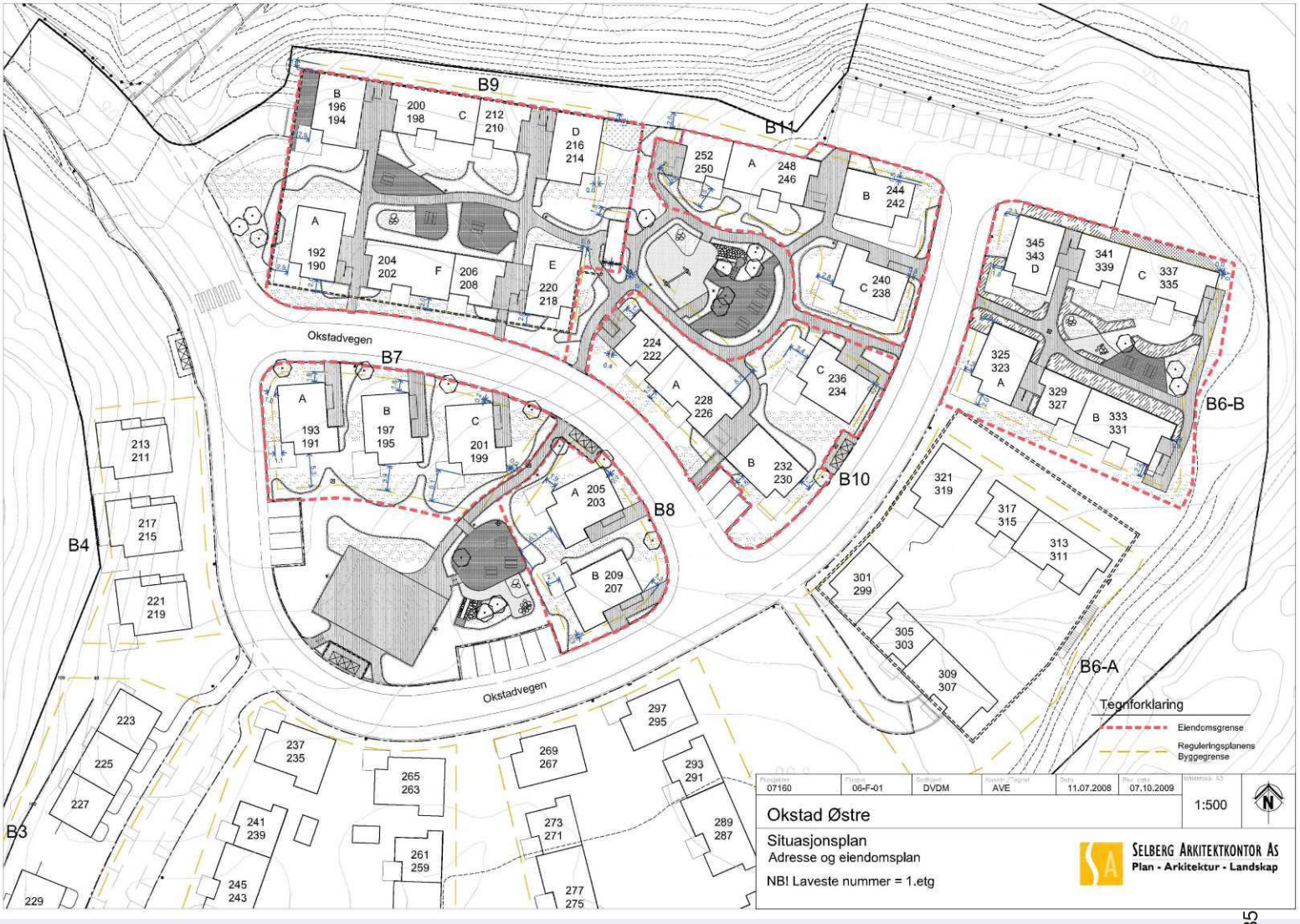
Bolig selges med boligselgerforsikring

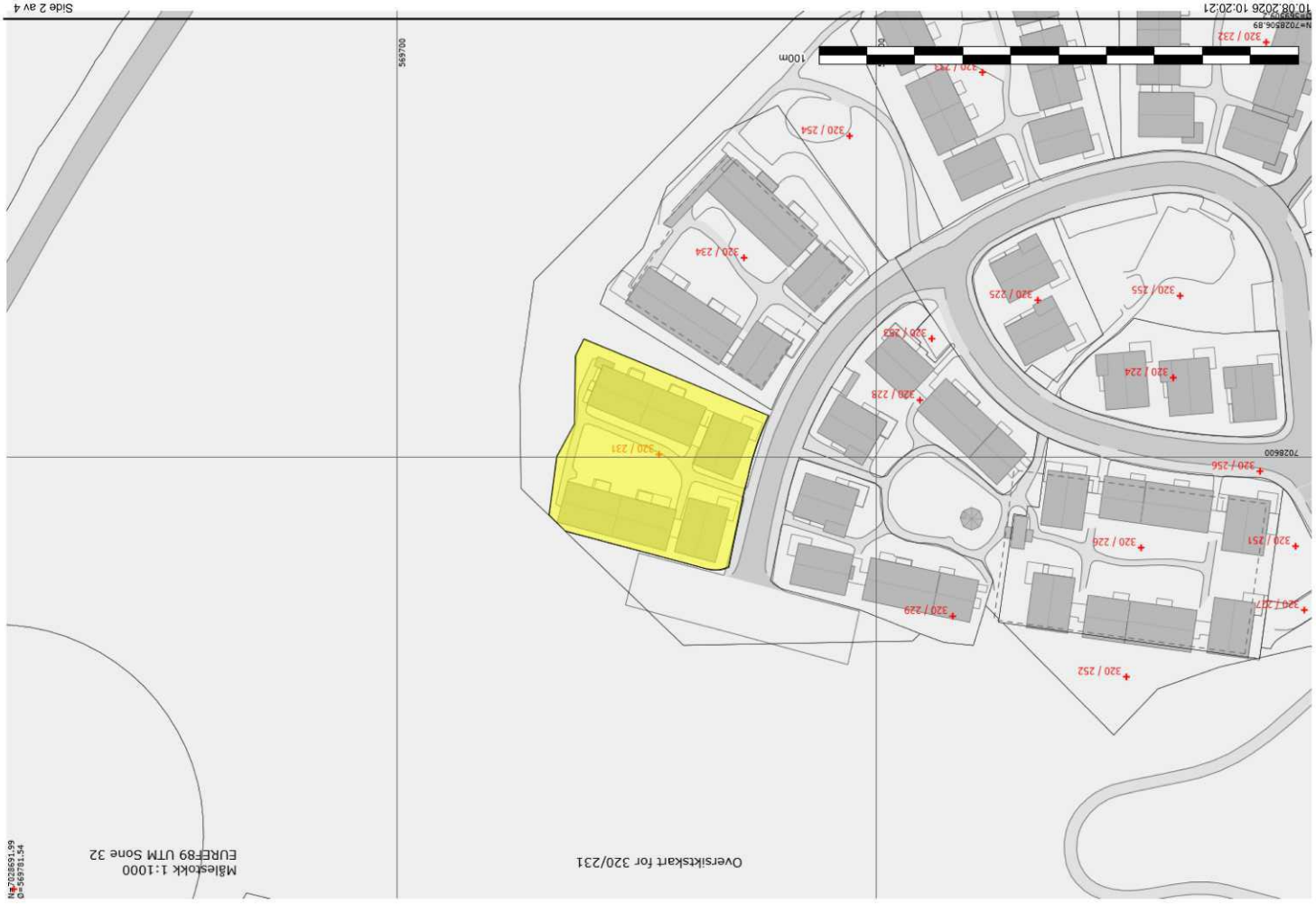
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

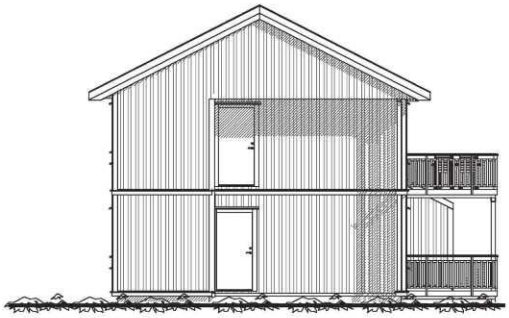
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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


B9
B11
B10
B7
B8
B6-B
B6-A
B4
B3
Okstadvegen
Okstadvegen
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Reguleringsplanens Byggegrense
07160
06-F-01
DVDM
AVE
11.07.2008
07.10.2009
1:500
Okstad Østre
Situasjonsplan
Adresse og eiendomsplan
NB! Laveste nummer = 1.etg
SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap


Side 2 av 4
10.08.2026 10:20:21
100m
569700
7028600
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
Oversiktskart for 320/231



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

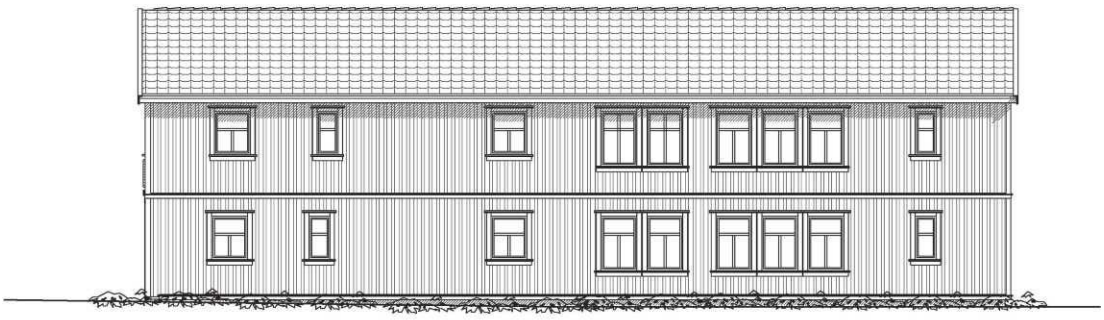
SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

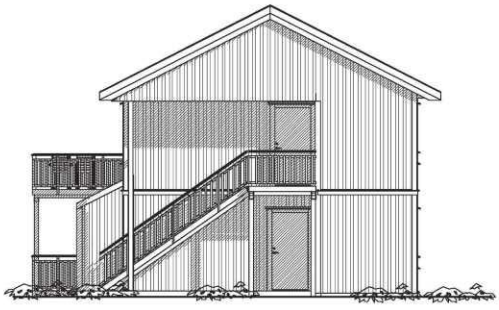
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:100	DATO 17.09.09
BYGGEPLASS:	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	FASADER 1	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
Block Watne	HUSTYPE: B6B HUS C	KONSULENT: Jarle Jasok	PROSJEKT: 4513-M-B6B-C1	TEGN. NR. 103
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB.1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

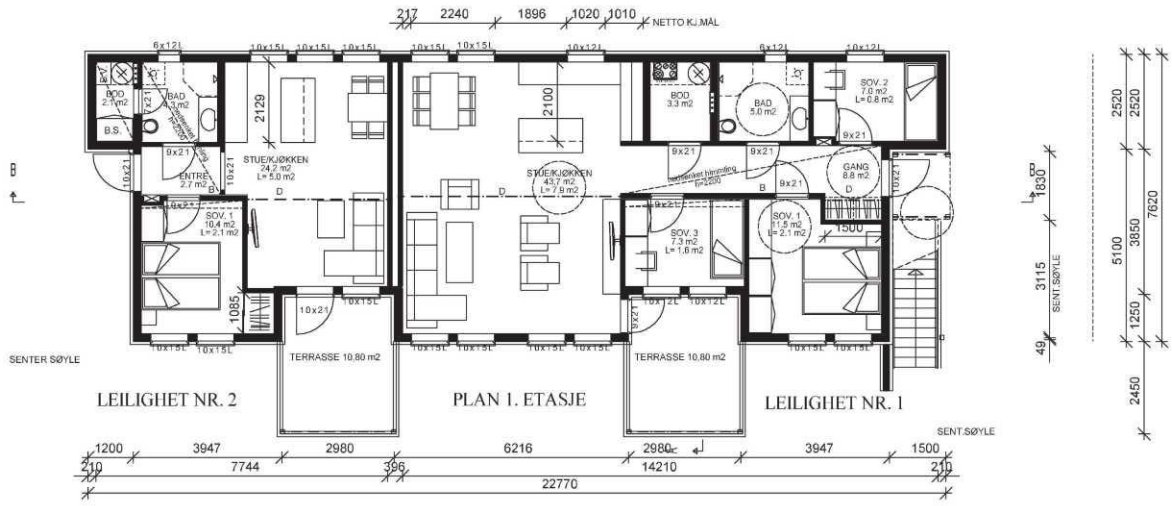
SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:100	DATO 17.09.09
BYGGEPLASS:	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	FASADER 1	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
Block Watne	HUSTYPE: B6B HUS C	KONSULENT: Jarle Jasok	PROSJEKT: 4513-M-B6B-C1	TEGN. NR. 104
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB.1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



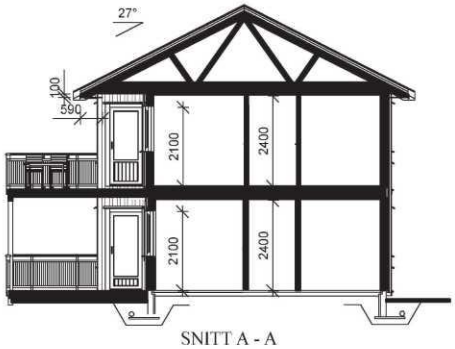
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

		Leilighet		Leilighet	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	163,3 m2	45,90 m2	43,28 m2	90,43 m2	86,96 m2
2. ETG.	138,3 m2	45,90 m2	43,28 m2	90,43 m2	86,96 m2
	m2	m2	m2	m2	m2
	m2	m2	m2	m2	m2
	301,9 m2	m2	m2	m2	m2
BYA =	188,59 m2				

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 17.09.09
BYGGEPLASS:	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	G.NR./B.NR.:	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: B6B HUS C	KONSULENT: Jarle Jøsok	PROSJEKT: 4513-M-B6B-C1
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN. NR. 100
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB.1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001

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



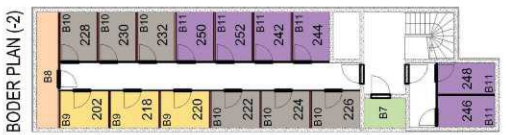
SNITT A - A

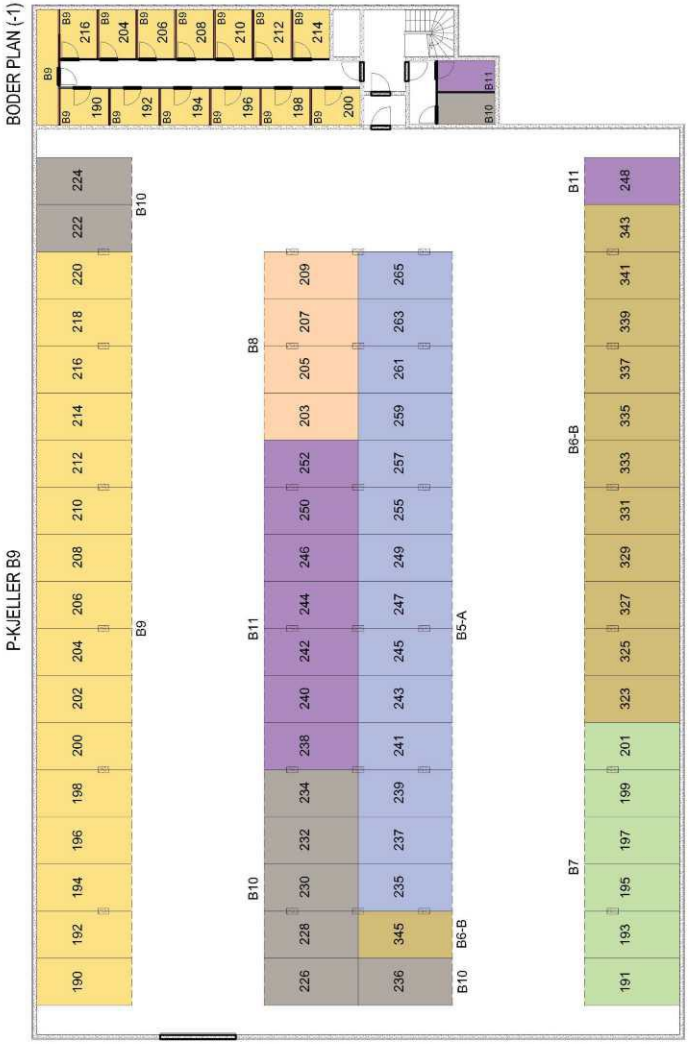
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 17.09.09
BYGGEPLASS:	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	SNITT A	G.NR./B.NR.:	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: B6B HUS C	KONSULENT: Jarle Jøsok	PROSJEKT: 4513-M-B6B-C1
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN. NR. 102
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB.1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001

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





Tegnfil: 07160	Byggfase:	Firmm:	Godkjent:	Utskrift: Papir: AVE	Dato: 12.08.2008 / Revidert: 07.10.2009

Tegning

Okstad Østre

Parkering- og bodoversikt P-kjeller B9

1:2000

SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap



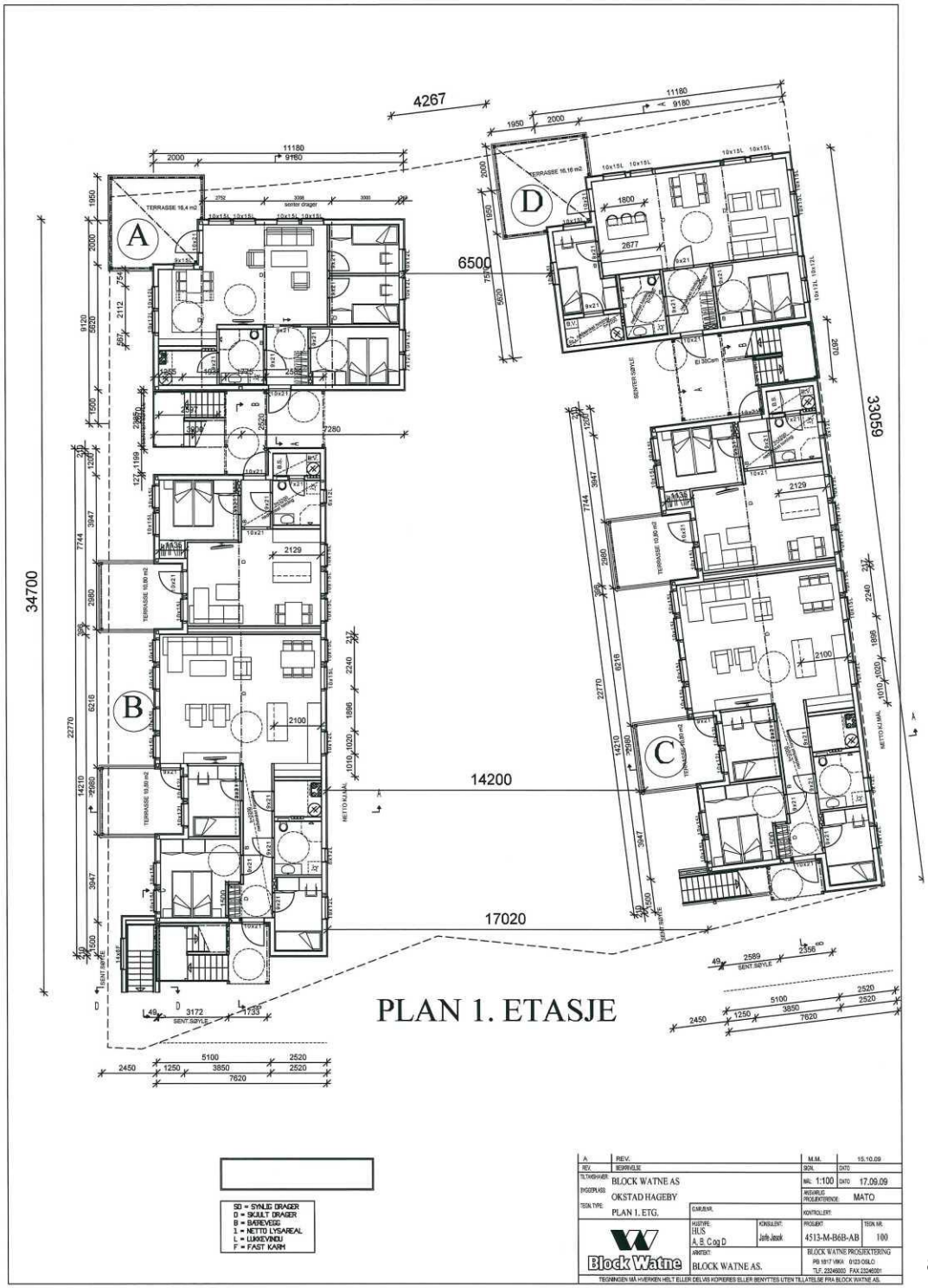
REV.	BEMERKELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:100	DATO: 17.09.09
BYGGEPLASS	OKSTAD HAGEBY		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE	PLAN 1. ETG.	GNR./BNR.	KONTROLLERT	
			PROSJEKT: 4513-M-BKB-AB	TEGN. NR.: 100

Hjellnes Consult as

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

Tegn.nr. 401 | Tittel: Branntegning 1. etg | Mål: 1:100 | Dato: 09.10.09

© TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 45/11

Block Watne AS
Vestre Rosten 81
Trekanten
N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	09/42488 oppgis ved alle henvendelser		05.01.2011

Okstad Østre 3, felt B6B-Hus C, ferdigattest for nybygg bolig

Byggested: **Okstad Østre 3, felt B6B-Hus C** Gnr./Bnr.: **320/231**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Block Watne AS**
Tiltakshaver: **Block Watne AS**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Enebolig**

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 30.12.2010.
Anmodningen er komplettert 05.01.2011.

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 4349/09- igangsettingstillatelse og nr. FBR ETT 317/10- endring av ansvarsrett.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 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/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	09/42488	05.01.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

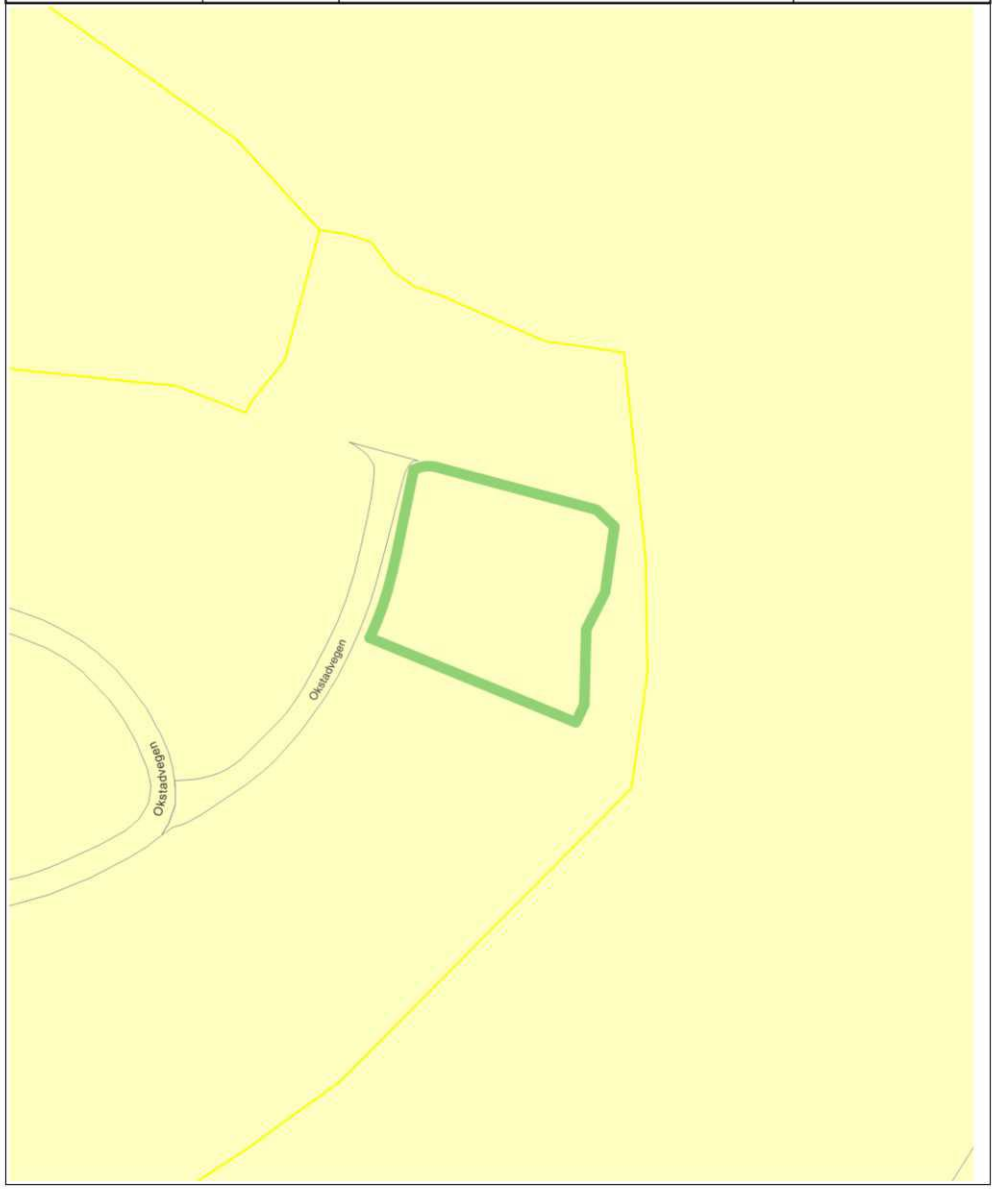
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Okstadvegen 335 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

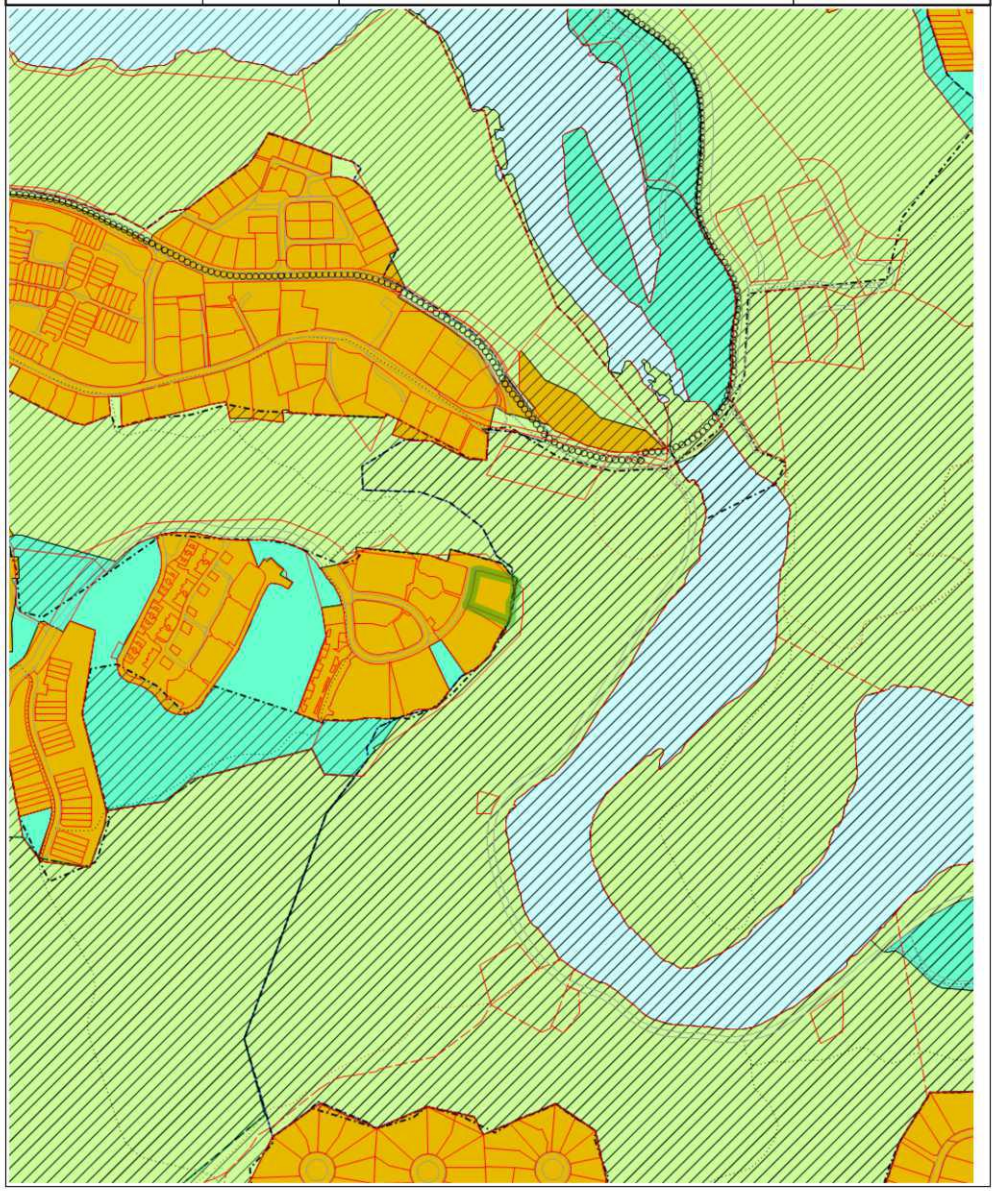
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

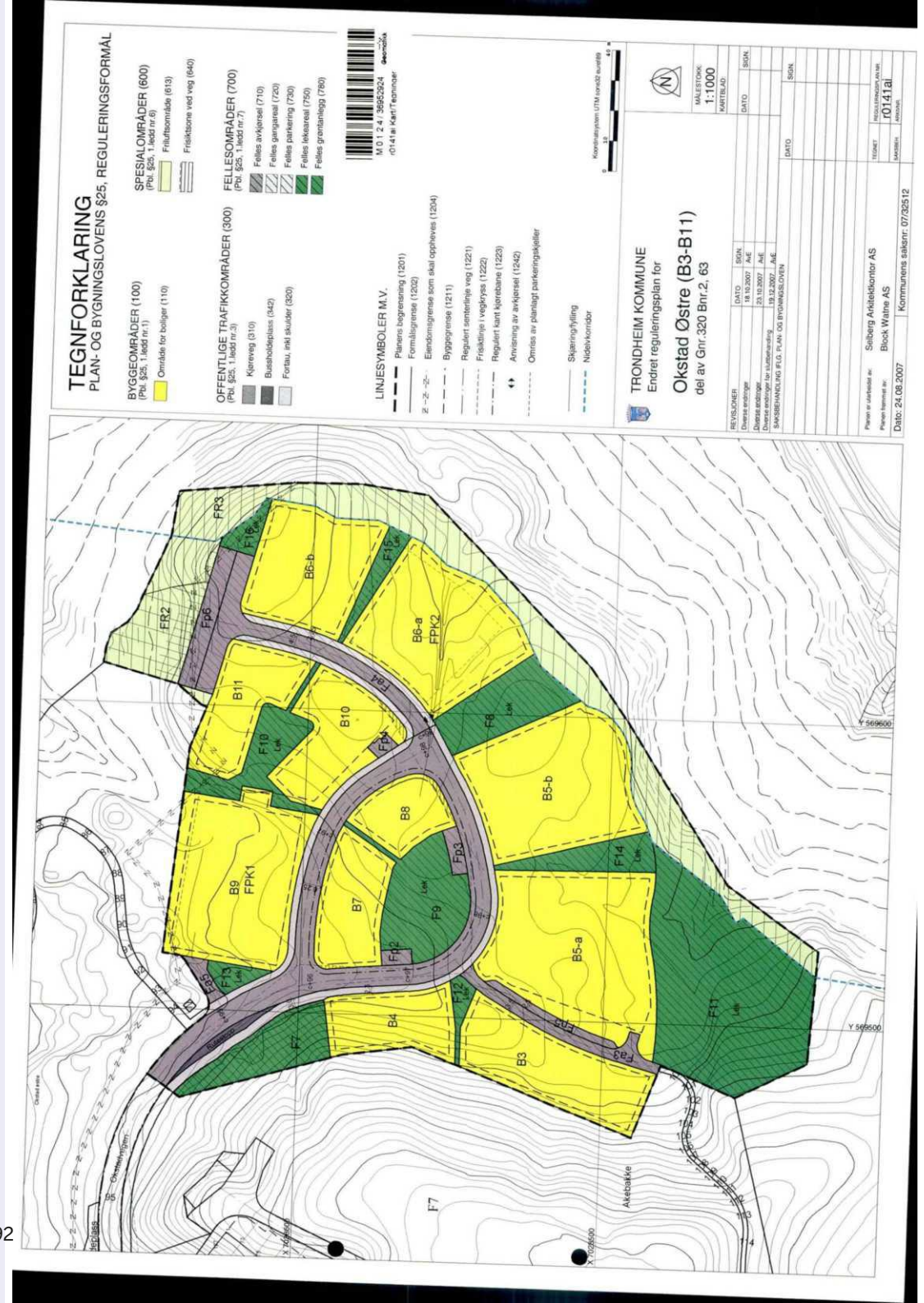
Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Okstadvegen 335 7075 TILLER			
Annen info:				

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 KOMMUNE

Byplankontoret

R 141ai

Arkivsak:07/32512

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rammesøknad

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

3.2 Utomhusplan

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

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

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

Arealer med skråningsutslag skal i standsettes og revegeteres i etterkant.

3.3 Byggegrenser

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

3.4 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.5 Støy

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

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

4.1 Utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overskride:

680	m^2 for felt B3
520	m^2 for felt B4
2600	m^2 for felt B5-A og B5-B
1900	m^2 for felt B6-A og B6-B
550	m^2 for felt B7
390	m^2 for felt B8
1300	m^2 for felt B9
680	m^2 for felt B10
680	m^2 for felt B11

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

4.2 Høyder, takvinkler, antall enheter

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

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

202054/07

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.

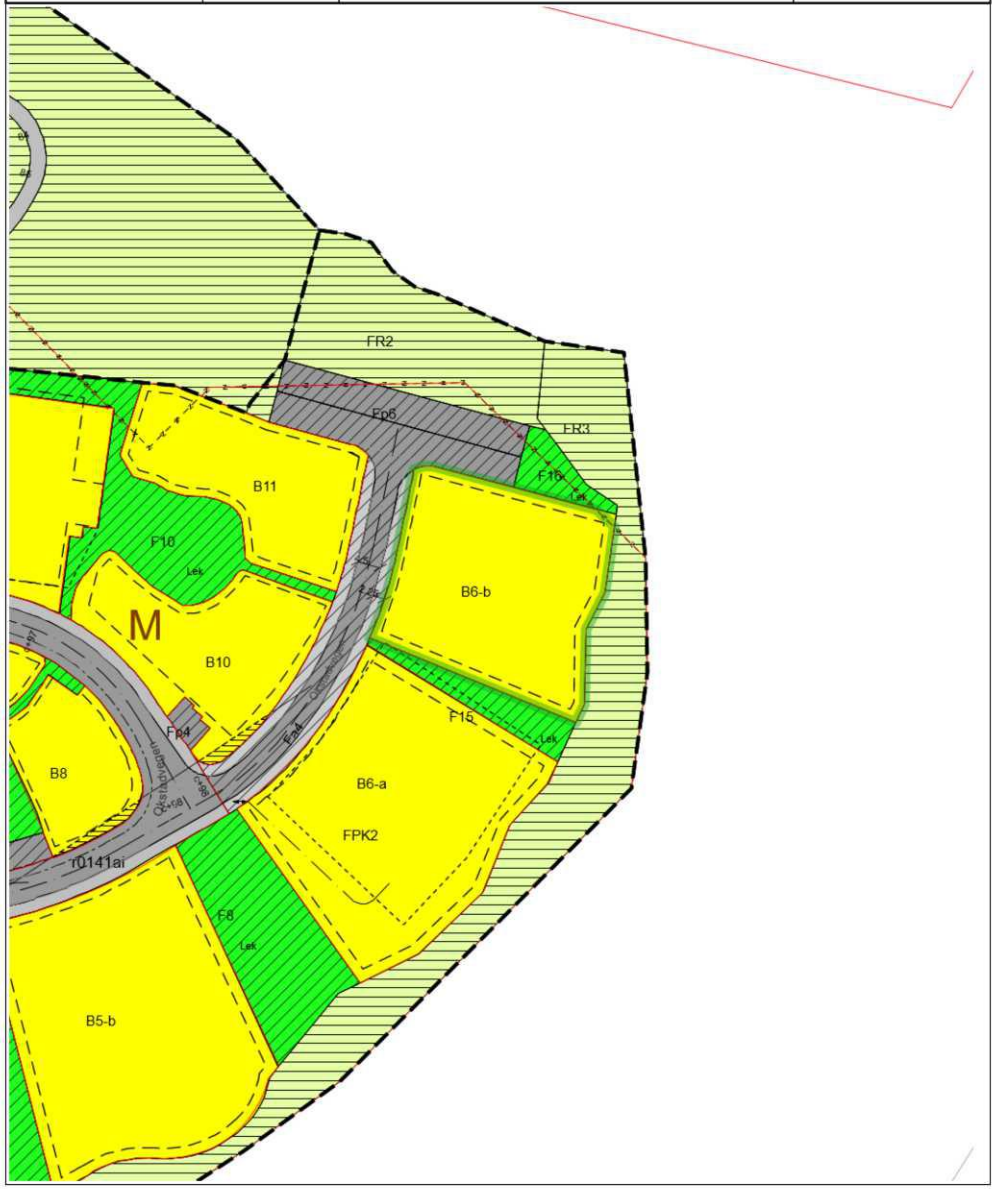
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 28-1, nr 2, endring og oppheving av reguleringsplan. Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Trondheim

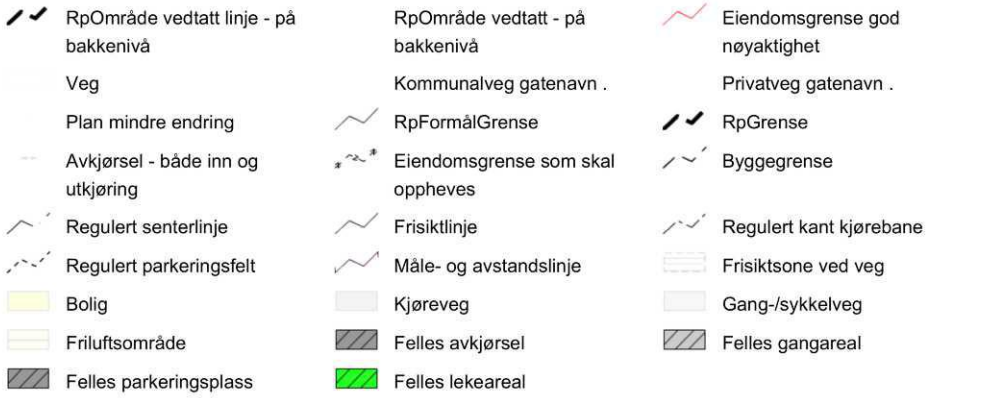
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Okstadvegen 335 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



V E D T E K T E R

For

Sameiet Okstad Hageby B6B

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist revidert på ordinært årsmøte 12.03.2018

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby 6B.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 231 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.

Seksjonseiere i sameiene B7 med 6 eierseksjoner, B8 med 4 eierseksjoner, B5A med 14 eierseksjoner, B6B med 12 eierseksjoner, B10 med 8 eierseksjoner og B11 med 8 eierseksjoner har rett til garasjeplass i garasje beliggende på B9, gnr.320 bnr.226 i Trondheim kommune, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av garasjen sammen med de 16 eierseksjoner i B9 . I driftskostnadene skal inngå den andel av eiendomsskatt som ilegges sameiet og som etter kommunens beregningsmodell påligger garasjen.

2.1 Parkering

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv, eller sette bort til forretningsfører å holde oversikt over tildelte bytter.

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

Parkeringsoversikt følger som vedlegg1 til vedtektene.

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, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 23.

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.

4.2

Beboere i 1. etasje i Sameiet Okstad Hageby B6B (Okstadvegen 323, 327, 331, 335, 339 og 343) gis bruksrettighet på sameiets fellesareal og mulighet til bygging av private platter direkte på grunn. Størrelse på området/platt skal ikke overstige 10 m2, platt ikke være fastgjort i huset, og plassering må følge vedtatt tegning. Ved ønske om gelender, SKAL dette være i flukt med og maken til det allerede eksisterende gelender. Alle kostnader forbundet med bygging av platt tilligger den enkelte seksjonseier. Bruk av utvidet platt er underlagt sameiets husordensregler mht, støy, grilling og vedlikehold. Det er også den enkelte eier/utbyggers ansvar å sjekke at det ikke bygges over ledninger i grunnen"

Vedlagt følger tegning som utgjør malen for hvor arealet/ plattinger i første etasje skal ligge.

De 2 allerede oppsatte plattingene kommer også inn under dette vedtaket.

5 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:

1. Inventar
2. Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. Skap, benker, innvendige dører med karmer
5. Listverk, skillevegger, tapet
6. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. Vegg-, gulv- og himlingsplater
8. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. Vinduer og ytterdører
10. 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.

6 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like 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. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

7 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.

8 Erstatningsansvar

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

9 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.

10 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring 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.

11 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.

12 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.

13 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.

14 Årsmøter
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

14.1 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.

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. 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.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 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.

14.5 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.

14.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet
Det ordinære årsmøtet skal

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

15 Styret
15.1 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.

15.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og kan ha 1 varamedlem. 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.

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

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

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

15.4 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.

15.5 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.

16 Mindretallsvern
Sameiemøtet, 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.

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

18 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.

19 Mislighold
19.1 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.

19.2 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).

20 Forholdet til lov om eierseksjoner
Lov om seksjoner av 16.06.2017 (i kraft fra 01.01.2018) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

-o0o-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Husordensregler, fastsatt ved etableringen av sameiet.

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensregler 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 form for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers regning og risiko.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke av styret. Det forutsettes 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 skriftlige 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, borring og snekring bør unngås etter kl:20:00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende husarbeid 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 ovenfor allergikere el) 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 styrt må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varslet skal inneholde opplysninger om at fortsatte og 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.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Tid: Torsdag 5. mars 2026 – kl. 18:00
Sted: Hos styreleder, Okstadvegen 337

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 2025**
   a) Godkjenning av regnskap 2025
   b) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2026

3) **Budsjett 2026**
   Godkjennelse av budsjett for 2026. Se vedlegg.

4) **Valg – hele det sittende styret er på valg:**

Styrets leder – velges særskilt (2 år), på valg:	Alette Moseng
Styremedlem (2 år) på valg:	Torgeir Hopen
Styremedlem (1 år) på valg:	Janne Bergmann
Varamedlem (1 år) på valg:	Linda A. Johnsen

Styret har mottatt følgende forslag på kandidater:

Styreleder for 2 år:	Grete Ellingsen
Styremedlem for 2 år:	Linda A. Johnsen
Styremedlem for 1 år:	Janne Bergmann
Varamedlem for 1 år:	.....

For kontinuitet i styret er det ønskelig at ikke alle fratrer sitt styreverv samme år, derfor bør noen velges for ett år og noen for to år i dette valget.

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, 16.02.2026
SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B
for styret

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Okstad Hageby B6b Org.nr. 996277445
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		179 476	180 528	189 678	189 678
Kabel TV		38 088	80 604	0	0
Velforeningskontingent		80 064	42 048	118 080	118 080
Parkering/Garasje		47 808	46 080	49 480	49 480
Sum inntekter		**345 436**	**349 260**	**357 238**	**357 238**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	57 050	47 968	59 378	59 378
Felleskostnader til parkeringskjeller		49 476	46 140	49 480	49 480
Forretningsførsel	2	41 424	35 325	41 400	41 400
Velforeningskontingent		118 196	42 020	118 080	118 080
Forsikring		35 648	32 541	34 500	34 500
Strøm		5 908	5 853	6 000	6 000
Kabel-TV		0	86 737	0	0
Vedlikehold	3	36 599	7 902	40 000	40 000
Kontorkostnader		2 560	6 077	1 500	1 500
Andre kostnader	4	8 958	7 104	6 900	6 900
Sum kostnader		**355 819**	**317 665**	**357 238**	**357 238**
Driftsresultat		**-10 383**	**31 595**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		26 188	25 329	0	0
Sum finans	**5**	**26 188**	**25 329**	**0**	**0**
Resultat	**10**	**15 805**	**56 924**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		15 805	56 924	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Okstad Hageby B6b

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 794
Forskuddsbetalte kostnader		29 997	26 408
Sum fordringer	**6**	**29 997**	**29 202**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**7**	**547 421**	**523 818**
Sum omløpsmidler		**577 418**	**553 021**
Sum eiendeler		**577 418**	**553 021**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		293 929	237 005
Årets resultat		15 805	56 924
Sum opptjent egenkapital		**309 734**	**293 929**
Sum egenkapital	**10**	**309 734**	**293 929**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	8	225 735	225 735
Sum avsetninger		**225 735**	**225 735**
Leverandørgjeld		511	0
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	575
Forskudd fra kunder		7 207	4 431
Skyldige lønnskostnader		0	4 080
Påløpte kostnader	9	34 230	24 270
Sum kortsiktig gjeld		**41 948**	**33 356**
Sum egenkapital og gjeld		**577 418**	**553 021**

Trondheim __/__ 2026,
Sameiet Okstad Hageby B6b

Alette Moseng	Torgeir Hopen	Janne Bergmann
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 om selskapet har dette, vil bli vurdert 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.

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 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	0	20 000	20 000	20 000
Feriepenger	0	2 040	2 040	2 040
Godtgjørelse til styre	40 000	20 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	7 338	7 338
Arbeidsgiveravgift av påløpte	0	288	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	11 410	0	0	0
Sum lønnskostnader	**57 050**	**47 968**	**59 378**	**59 378**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 34 230 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	41 424	35 325	41 400	41 400
Sum forvaltningshonorar	**41 424**	**35 325**	**41 400**	**41 400**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	2 533	5 379	1 000	1 000
Vedlikehold bygning	0	0	29 000	29 000
Utomhus	31 999	1 215	2 000	2 000
Beplantning/gartner	2 067	1 308	6 000	6 000
Bortkjøring søppel	0	0	2 000	2 000
Sum vedlikehold	**36 599**	**7 902**	**40 000**	**40 000**

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bomiljø	1 427	877	500	500
Årsmøte	5 139	4 025	4 000	4 000
Bankgebyrer	2 393	2 202	2 400	2 400
Sum andre kostnader	**8 958**	**7 104**	**6 900**	**6 900**

Note 5 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter*	26 188	25 329	0	0
Sum finans	26 188	25 329	0	0

Herav utbytte Gjensidige kr. 3 151.

Note 6 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	0	2 794
Sum kundefordringer	**0**	**2 794**
Forskuddsbetalt forsikring	29 997	26 408
Sum andre fordringer	**29 997**	**26 408**
Sum fordringer	**29 997**	**29 202**

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

Note 7 Bank

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

Note 8 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**225 735**	**225 735**
Sum avsetning	**225 735**	**225 735**

Note 9 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Annen påløpt kostnad	0	1 450
Avsetning styrehonorar	34 230	22 820
Sum påløpte kostnader	**34 230**	**24 270**

Note 10 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**519 664**	**462 740**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	15 805	56 924
B. Årets endring i disponible midler	15 805	56 924
C. Disponible midler 31.12	**535 469**	**519 664**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

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

161 Årsregnskap...

Name: Bergmann, Janne Elisabeth — Date: 2026-02-11
Identification: bankID Bergmann, Janne Elisabeth

Name: HOPEN, TORGEIR — Date: 2026-02-02
Identification: bankID HOPEN, TORGEIR

Name: Moseng, Alette — Date: 2026-02-09
Identification: bankID Moseng, Alette

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Budsjett 1.7.2026
Sameiet Okstad Hageby B6b

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	179 476	189 678	199 978	10 300	5 %
Kabel-TV/Bredbånd	38 088	0	0	0	
Velforeningskontingent	80 064	118 080	119 876	1 796	1 %
Parkering/Garasje	47 808	49 480	56 736	7 256	13 %
SUM INNTEKTER	**345 436**	**357 238**	**376 590**	**19 352**	**5,4 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	57 050	59 378	59 378	0	
Felleskostnader til parkeringskjeller	49 476	49 480	56 736	7 256	
Forvaltningskostnader	41 424	41 400	42 900	1 500	
Velforeningskontingent	118 196	118 080	119 876	1 796	
Forsikring	35 648	34 500	39 200	4 700	
Strøm	5 908	6 000	8 000	2 000	
Vedlikehold	36 599	40 000	40 000	0	
Kontorkostnader	2 560	1 500	2 500	1 000	
Andre kostnader	8 958	6 900	8 000	1 100	
SUM KOSTNADER	**355 819**	**357 238**	**376 590**	**19 352**	
DRIFTSRESULTAT	**-10 383**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	26 188	0	0	0	
SUM FINANS	**26 188**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**15 805**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Budsjett 1.7.2026
Sameiet Okstad Hageby B6b

		Felleskostnader pr seksjon pr mnd:				
Seksjon	**Areal**	**Drifts-kostnader**	**Garasjeleie**	**Kabel-tv/ internett**	**Velforenings- kontingent**	**Totale felleskostnader**
1	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
2	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
3	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
4	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
5	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
6	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
7	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
8	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
9	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
10	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
11	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
12	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
Sum	**840**	**16 665**	**4 728**	**-**	**9 990**	**31 382**

		Endring pr seksjon pr mnd:				
Seksjon	**Areal**	**Drifts-kostnader**	**Garasjeleie**	**Kabel-tv/ internett**	**Velforenings- kontingent**	**Totale felleskostnader**
1	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138
2	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138
3	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
4	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
5	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
6	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
7	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
8	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
9	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
10	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
11	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138
12	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....
Sted dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Tid: Torsdag 5. mars 2026 – kl. 18:00
Sted: Hos styreleder, Okstadvegen 337

Til stede fra styret: Alette Moseng, Torgeir Hopen, Linda Johansen,
I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning. Janne Bergmann.

1) **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Kirsti Sandstad

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 4
Herav antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 4

Til sekretær ble valgt: Kirsti Sandstad

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:
Alette Moseng

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) **Årsregnskap for 2025**
a) Godkjenning av regnskap 2025

Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2026

Vedtak: (settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

kr. 30.000.- + arbeidsgiveravgift

3) **Budsjett 2026**
Godkjennelse av budsjett for 2026

Vedtak: Godkjent.

4) **Valg – hele det sittende styret er på valg:**
Styrets leder – velges særskilt (2 år), på valg: Alette Moseng
Styremedlem (2 år) på valg: Torgeir Hopen

Styremedlem (1 år) på valg: Janne Bergmann
Varamedlem (1 år) på valg: Linda A. Johnsen

Etter valget består det nye styret av følgende medlemmer:

Styreleder for 2 år: GRETE ELLINGSEN

Styremedlem for 2 år: LINDA A. JOHNSEN

Styremedlem for 1 år: JANNE BERGMANN

Varamedlemmer for 1 år: ÷ ingen valgt

Møtet ble hevet kl 18 30

Kirsti Sandstad

Aletta Mosseng

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 1.7.2026
Sameiet Okstad Hageby B6b

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	179 476	189 678	199 978	10 300	5 %
Kabel-TV/Bredbånd	38 088	0	0	0	
Velforeningskontingent	80 064	118 080	119 876	1 796	1 %
Parkering/Garasje	47 808	49 480	56 736	7 256	13 %
SUM INNTEKTER	**345 436**	**357 238**	**376 590**	**19 352**	**5,4 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	57 050	59 378	59 378	0	
Felleskostnader til parkeringskjeller	49 476	49 480	56 736	7 256	
Forvaltningskostnader	41 424	41 400	42 900	1 500	
Velforeningskontingent	118 196	118 080	119 876	1 796	
Forsikring	35 648	34 500	39 200	4 700	
Strøm	5 908	6 000	8 000	2 000	
Vedlikehold	36 599	40 000	40 000	0	
Kontorkostnader	2 560	1 500	2 500	1 000	
Andre kostnader	8 958	6 900	8 000	1 100	
SUM KOSTNADER	**355 819**	**357 238**	**376 590**	**19 352**	
DRIFTSRESULTAT	**-10 383**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	26 188	0	0	0	
SUM FINANS	**26 188**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**15 805**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 1.7.2026
Sameiet Okstad Hageby B6b

		Felleskostnader pr seksjon pr mnd:				
Seksjon	Areal	Drifts-kostnader	Garasjeleie	Kabel-tv/ internett	Velforenings- kontingent	Totale felleskostnader
1	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
2	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
3	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
4	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
5	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
6	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
7	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
8	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
9	90	kr 1 786	kr 394	kr -	kr 832	**kr 3 012**
10	46	kr 913	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 139**
11	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
12	74	kr 1 468	kr 394	kr -	kr 832	**kr 2 695**
Sum	**840**	**16 665**	**4 728**	**-**	**9 990**	**31 382**

		Endring pr seksjon pr mnd:				
Seksjon	Areal	Drifts-kostnader	Garasjeleie	Kabel-tv/ internett	Velforenings- kontingent	Totale felleskostnader
1	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138
2	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138
3	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
4	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
5	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
6	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
7	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
8	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
9	90	kr 92	kr 50	kr -	kr 12	kr 155
10	46	kr 47	kr 50	kr -	kr 12	kr 110
11	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138
12	74	kr 76	kr 50	kr -	kr 12	kr 138

Løpenummer for forretning: 600981064
Vedlegg: Ja

Doknr: 822968 Tinglyst: 25.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS	Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	320	231

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	320	231	0	1	74 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	2	74 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	3	46 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	4	90 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	5	46 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	6	90 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	7	90 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	8	46 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	9	90 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	10	46 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	11	74 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	320	231	0	12	74 / 840	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Aud Sæther

20.10.2010 17.43

Side 1 av 1

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	Trondheim	320	231		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	74	B	13				25				37				49			
2	B	74	B	14				26				38				50			
3	B	46	B	15				27				39				51			
4	B	90	B	16				28				40				52			
5	B	46	B	17				29				41				53			
6	B	90	B	18				30				42				54			
7	B	90	B	19				31				43				55			
8	B	46	B	20				32				44				56			
9	B	90	B	21				33				45				57			
10	B	46	B	22				34				46				58			
11	B	74	B	23				35				47				59			
12	B	74	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 840 = nevner: 840

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.

Dato	Parteres underskrift
3/5-10	Ole Feet / D. Gjerwik

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, 03.05.10	Ole Feet / D. Gjerwik BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Adm.direktor Dortea Gjervik Økonomisjef	

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:

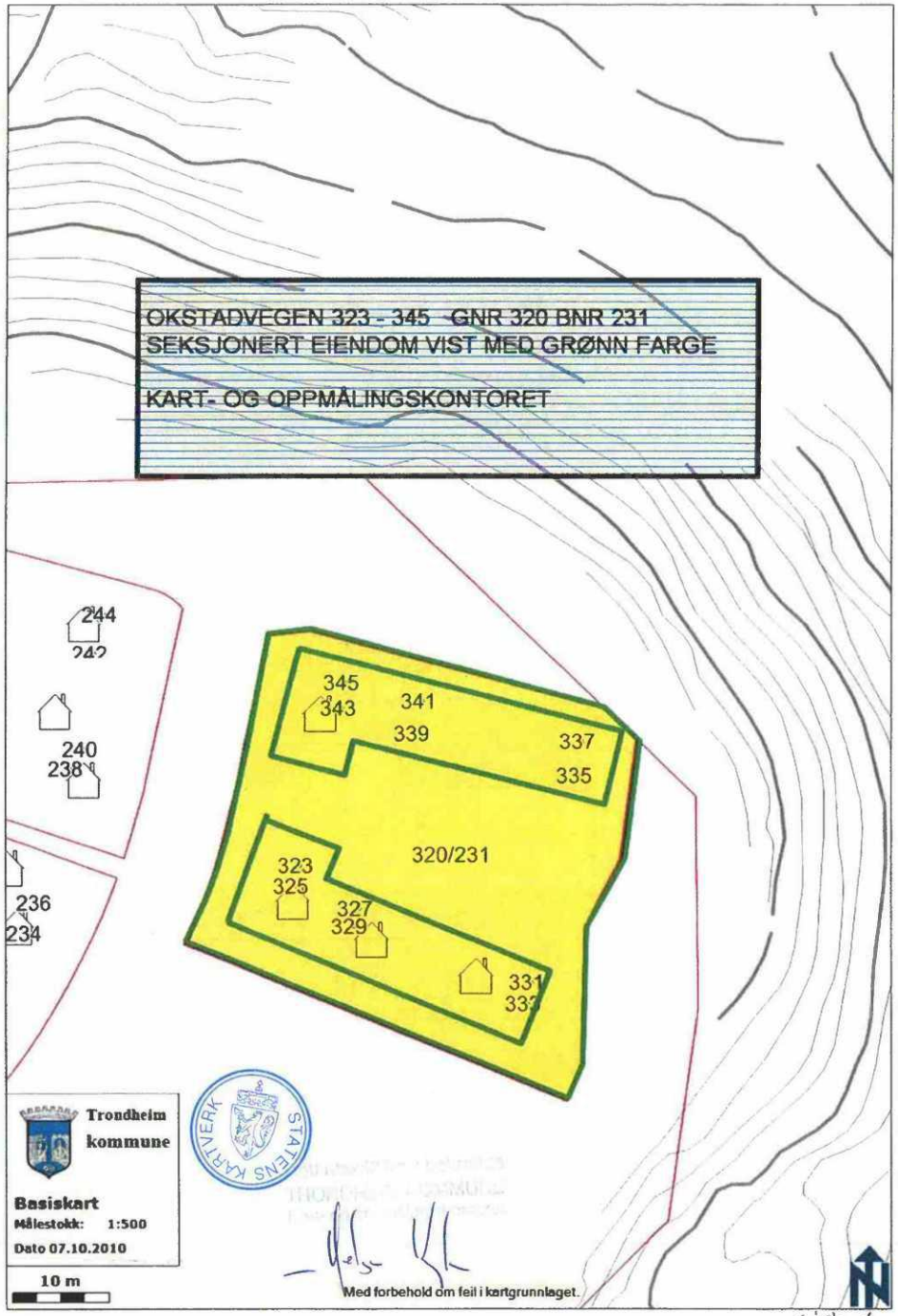
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
320	231			TRONDHEIM kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
TRONDHEIM 15.10.2010	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

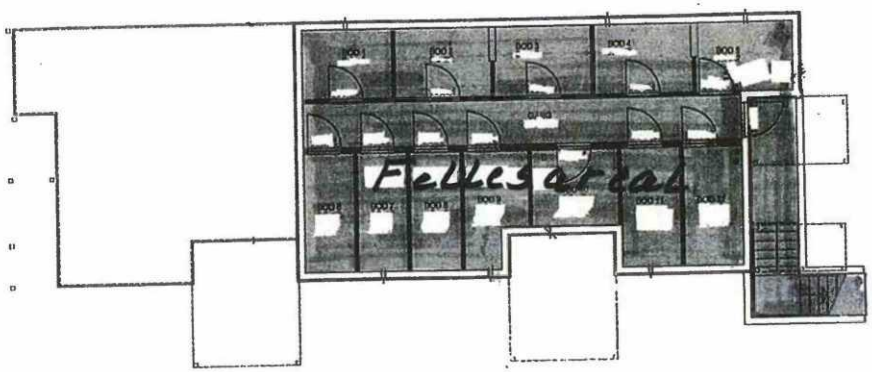
Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
03.05.10	

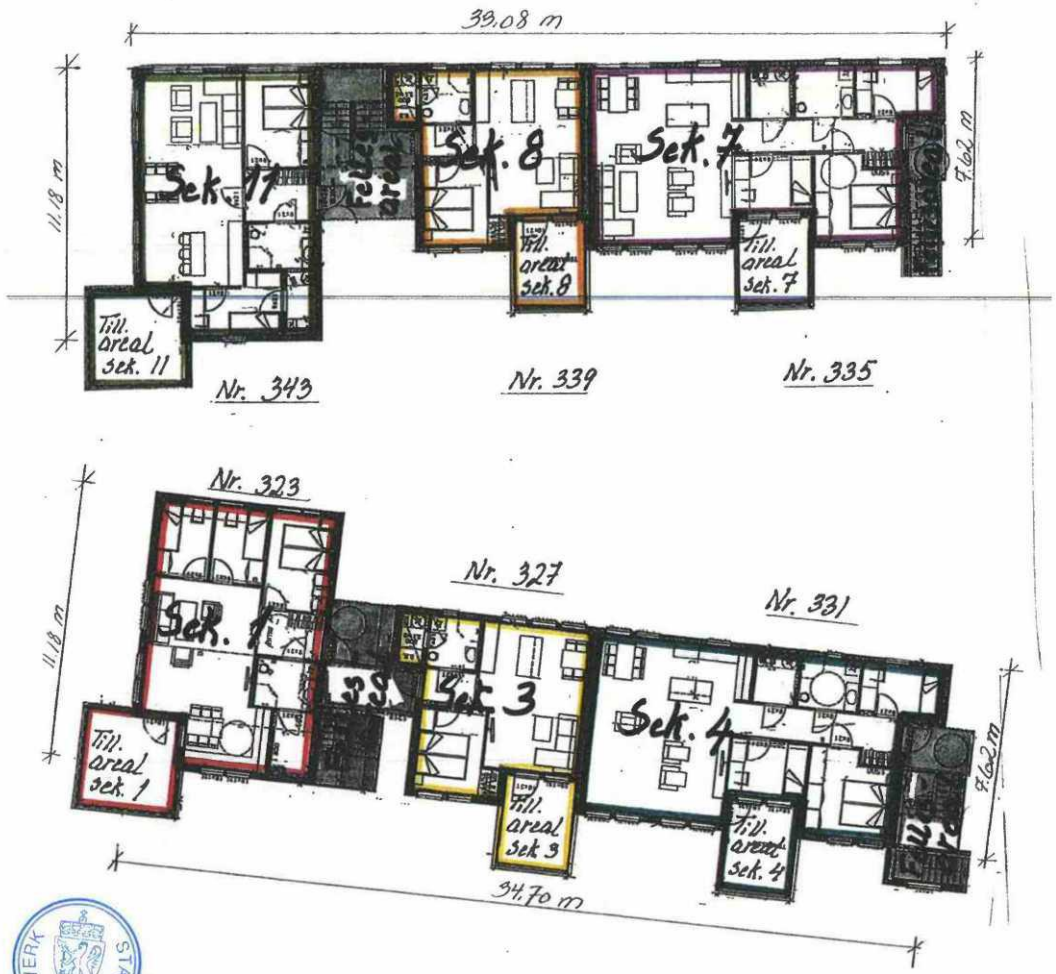


Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 231
Seksjon nr.:
Felles



Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 231
Seksjon nr.: 1-3-4-7-8-11
Felles



Plan 1. etg.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1, TRONDHEIM SØRØST
POSTBOKS 40 HEIMDAL
7472 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Beate Sørløkken Melum 30180294
Vår referanse: 1623137/8151434
Bestilling: B1 2018-10-03 78

Dato
03.10.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72834	200	27.1.2014	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	320	63	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Saks nr: 12/56611

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

Doknr: 72834 Tinglyst: 27.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

* Gjelder gnr. 320

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

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

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

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

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

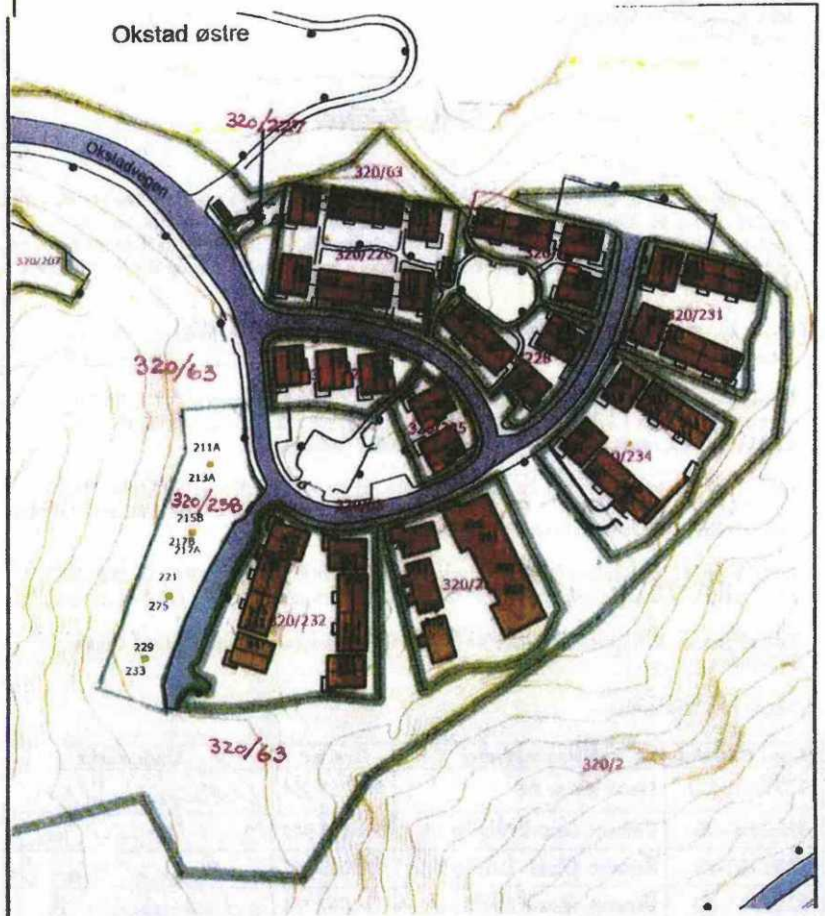
Se kart side 2 (baksiden)

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

Rett kopi bekreftes
A. Helgesen

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Kart:



Signatur berettigede Okstad Hageby (Understrekes vedr. vedlagte erklæring)

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

Skjøte[1)]

Nordea Bank Norge ASA
Depot BM Storkunder
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo
Org.nr: 911044110 Ref.nr: 455
Okstad Hageby B6B

Plass

Doknr: 87011 Tinglyst: 02.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601	Trondheim	320	231		8	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1 598 000,00

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 200 000,00

~~Gjelder første gangs overføring av en selvstendig og~~ i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
968757954	Block Watne as	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Joakim Andresen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato	Utstederens underskrift
25.01.11	for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

Ekte kopi bekreftes
A. Helgesen

STATENS KARTVERK

vi bekrefter å ha mottatt dokumentet i dets nåværende utførelse for Nordea Bank Norge ASA
Trondheim 25.01.2011
for Nordea Bank Norge ASA

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon[5)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted
30.11.10	Trondheim

Kjøpers/erververs underskrift: Joakim Andresen

Gjenta med blokkbokstaver: Joakim Andresen

8. Erklæring om sivilstand mv.[6)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
25.01.11	Oslo

Utsteders underskrift[7)]

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: Block Watne as org.nr.968757954

for BLOCK WATNE AS
Lars Nilsen
968 757 954

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8)] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: Marianne Thorslund	Gjenta med blokkbokstaver: Marianne Thorslund
Adresse	Torstadskogen 64A 1395 Hvalstad
2. Vitnes underskrift: Monika Råket	Gjenta med blokkbokstaver: MONIKA RÅKET
Adresse: Bergstien 5. 0172 OSLO.	

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
25.01.11	for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

STATENS KARTVERK

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Oslo 25.01.11		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
968757954		Block Watne as er BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Marianne Thorslund	Marianne Thorslund Torstadskogen 64A 1395 Hvalstad
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Monika Råket	MONIKA RÅKET
Adresse	
Bergstien 5. 0172 OSLO.	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende I perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
25.01.11	BLOCK WATNE AS Lars Nilsen

KARTVERK STATENS

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260545 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Okstadvegen 335, 7075 Tiller.
Gnr. 320, Bnr. 231, Snr. 7, 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 11 500,- 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: 31260545
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.09.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no