



Velkommen til
Okstadvegen 317, 7075 Tiller

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Okstadvengen 317
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 059,-

BRA/BRA-i	51 / 46 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Etasje	2 av 2

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse

Okstadvegen 317, 7075 Tiller

Registerbetegnelse

Gnr. 320, Bnr. 234, Snr. 10, samt 1/206 av gnr. 320, bnr. 63 i Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000,-
Omkostninger	kr	78 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 168 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 182 640,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 77 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 78 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter for desember 2025 var på kr. 988,-

Avgifter for januar var på kr. 462,-

Det er 12 terminer i året.

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. 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.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 059,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Velforeningskontingent/grendahus/realsameie 1 820

Brøyting/strøing 119

Driftskostnad p-plass 334

Felleskostnader likt fordelt - Bod 42

Felleskostnader brøkfordelt 744

Det er pliktig medlemskap Okstad Hageby Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Velforeningens formål er å ivareta området fellesinteresser.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører

Bonitas*

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

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

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 10 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, loftsrrom, 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 eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom

1

Eierform

Eierseksjon

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

Boligtype

Leilighet

Etasje

2 av 2

Parkering

Fast parkeringsplass i parkeringskjeller.

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

Sameiets eiendom

Gnr. 320, Bnr. 234, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 2 009 m². Fellesarealet eies, vedlikeholdes og disponeres av beboere i hht vedtekter/husordensregler, og er opparbeidet med plener, interveier, lekeplass og beplantning.

Byggeår

2012 ifølge takstmann.

Innhold

Etasje 2: Entre, bad, teknisk rom, soverom, stue og kjøkken

Standard

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredning med profilerte fronter, og speil med integrert lys montert over servant. Av utstyr finnes det en servant med ett-greps blandebatteri, veggmontert vannklosett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, dusjbatteri, og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Rørfordelingsskap og ventilasjonsaggregat.

Soverom: Laminat på gulv, og tapet/malt og panel på overflatene på veggene. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Radiator. Utgang til terrasse. Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat, og flis montert på vegg over benkeplate. Av utstyr er det en oppvaskkum i rustfritt stål, med ett-greps blandebatteri. Av integrerte hvitevarer finnes det en oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, og kombinert kjøleskap/fryser.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet

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

Kollektivtilbud

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

Høyskoler og Universitet

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

Kultur -og aktivitetstilbud

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

Skoler og barnehager

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

Servicefunksjoner

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

Adkomst

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

Byggemåte

ByggemåteLeilighetskompleks oppført med to etasjer. Hovedkonstruksjonen over grunnmur/plate på mark er en trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Yttertaket er et saltak som er tekket med betong takstein. Vinduer har 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest datert 10.08.2012.

Oppvarming

Fjernvarme.

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

Informasjon om Norgespris:

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

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

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

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering

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

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:

- r0141a "Okstad Østre (B3-B11) Del av gnr. 320 bnr. 2, 63 (20.12.2007)"

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

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 720 254,- for 2024

Sekundærverdi kr 2 881 015,-.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

Budgivning

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

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

Personvern

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Eier

Marius Dahlø og Marte Therese Skjærvold

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 710693

Dato: 31.08.2012

SNR: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45 / 832

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 710693

Dato: 31.08.2012

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 860238
Dato: 16.10.2012
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

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

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

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

Andre relevante opplysninger

Dyrehold:

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

Sameiet ble malt utvendig sommeren 2023.

Regnskap for 2024 for sameiet Okstad hageby B6a:

Inntekter kr. 483.707,-

Kostnader kr. 522.776,-

Driftsresultat kr. -39.069,-

Årsresultat kr. -16.158,-

Beløpet ble dekket av annen egenkapital.

Vi gjør oppmerksom på at 2. etasje i sameiet ikke er med på seksjontegningene mottatt fra kommunen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere bruken opp mot seksjonsbegjæringen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,61 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).

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. 4.000,-

Tilstandsrapport kr. 9.300,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 4.500,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.750,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Ståle Bergmann i Takst Midt-Norge den 17-02-2026.

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. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

-Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Faglært eier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av eksisterende halogen downlights til led downlights.

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 16.02.2025
- Boligsalgsrapport datert 17.02.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Ferdigattest datert 10.08.2012
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Husordensregler
- Vedtekter
- Regnskap
- Protokoll fra årsmøte 2025
- Protokoll årsmøte
- Tinglyst erklæring datert 27.01.2014

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



EiendomsMegler1 v/ Marthe Frantzen har gleden av å presentere Okstadvegen 317!



En innbydende og pen 2-roms leilighet i rolig område.



Det er lagt nytt gulv i leiligheten, og spotter i tak som som gir et moderne inntrykk.



Fra stua har man tilgang til romslig veranda på hele 10,5kvm.



Verandaen er vendt mot sørvest og byr på gode solforhold.



Det er lagt spotter i taket og nytt gulv på stue og kjøkken.



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



Spiseplassen finner sin naturlige plass i forbindelse med kjøkkenet.



De store vindusflatene i boligen gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Kjøkkenet har en praktisk barløsning som bidrar til ekstra skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har fått tildelt tg1 av takstmann.



Boligen har balansert ventilasjon og fjernvarme som bidrar til lave energikostnader og et godt inneklima.



Lyst og flott bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tildelt tg1 av takstmann.



Badet er praktisk innredet med blant annet innfellbare dusjvegger og vegghengt toalett.



Fra badet har man tilgang til praktisk bod/teknisk rom.



Romslig soverom på hele 10,5 kvm.



Her har man godt med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger.



Leiligheten har lave bokostnader, med blant annet TV/Internett inkludert i felleskostnadene.



Gang med plass til oppheng av yttertøy og sko.



Inngangsparti.



Fast plass i p-kjeller følger leiligheten.



Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje (toppetasje).



Her bor du i et rolig og familievennlig område med kort vei til blant annet skole, barnehage og dagligvarebutikk.



Området er pent opparbeidet med internveier, grøntområder og hyggelige sitteplasser. dagligvarebutikk.

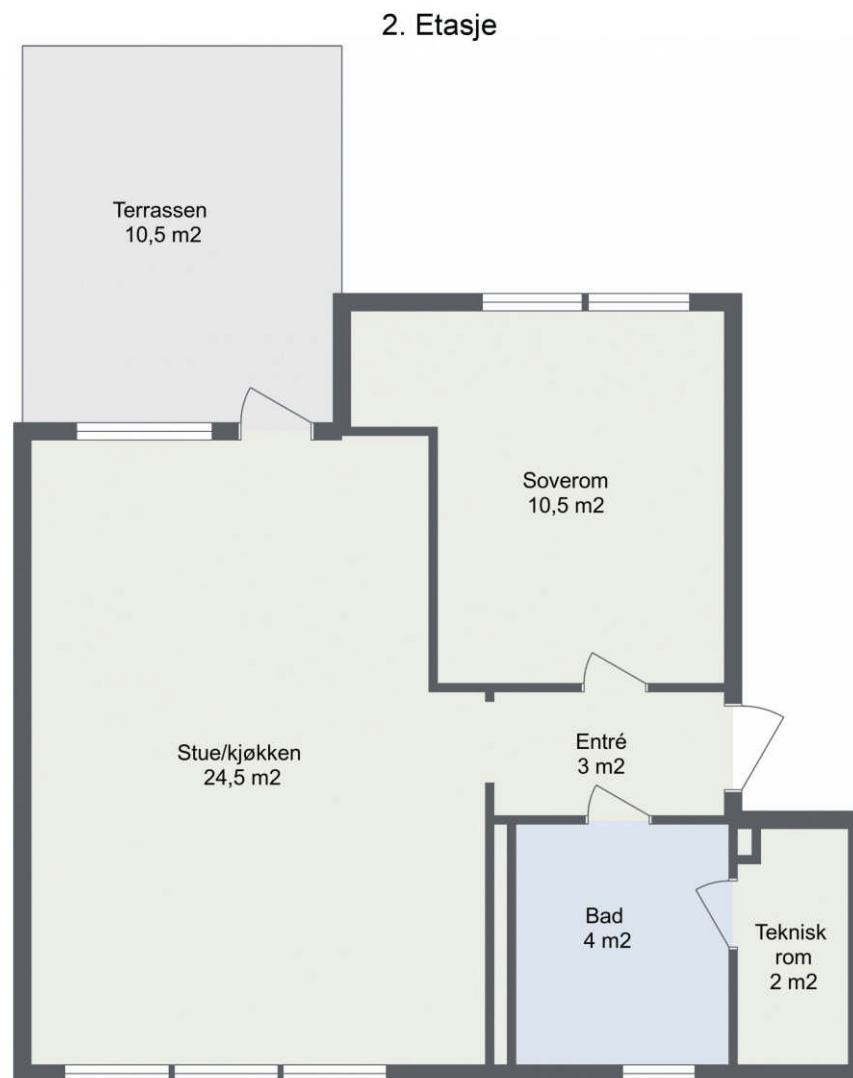


Det er rikelig med gjesteparkering i boligfeltet.



Det er nydelig utsikt fra boligfeltet. Perfekt for nyttårsfeiringer.

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.

OKSTADVEGEN 317

Nabolaget Okstad - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Okstad østre Linje 10, 18	3 min 0.2 km
Selsbakk Linje R60	21 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.3 km
Trondheim Værnes	33 min

SKOLER

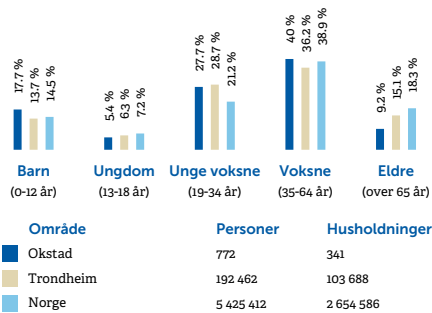
Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	5 min 3.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	8 min 4.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	10 min 5.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480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

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 96/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 88/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	12 min 1 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år) 25 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	13 min 1.1 km
Rema 1000 Fossegrenda	29 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

TRAFIKK
Lite trafikk 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 92/100

SPORT

Kroppanmarka ballplass Ballspill	10 min 0.9 km
Sjetnemarka øvre balløkke Ballspill	21 min 1.7 km
3T-Rosten	6 min
Kaliber Gym	5 min

BOLIGMASSE



”

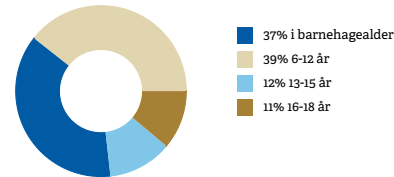
«Et pent og trygt nabolag. Med gode lekeområder for barna.»

Sitat fra en lokalkjent

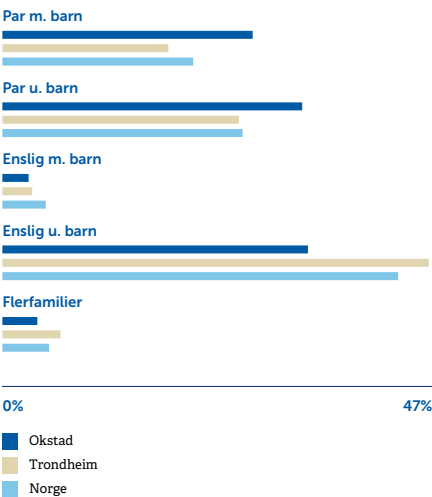
VARER/TJENESTER

Fossegrenda Senter	29 min
Apotek 1 City Syd	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

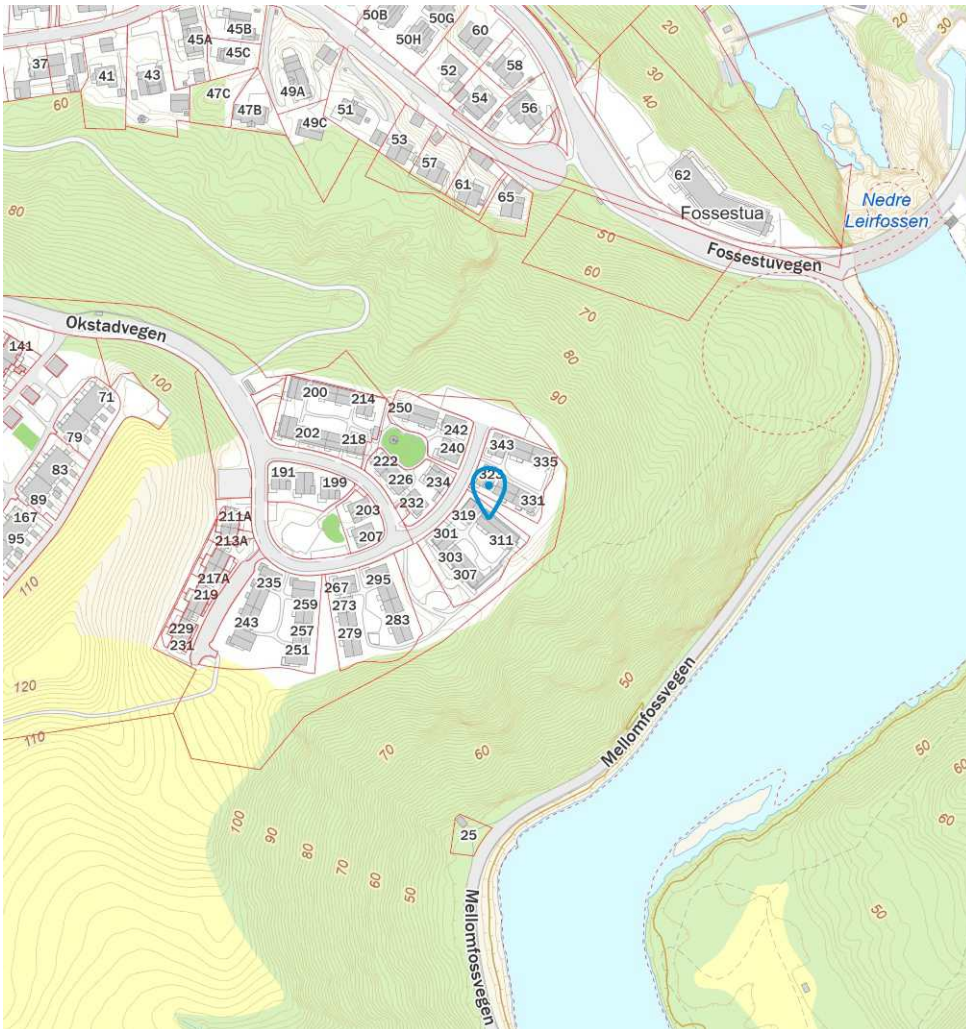
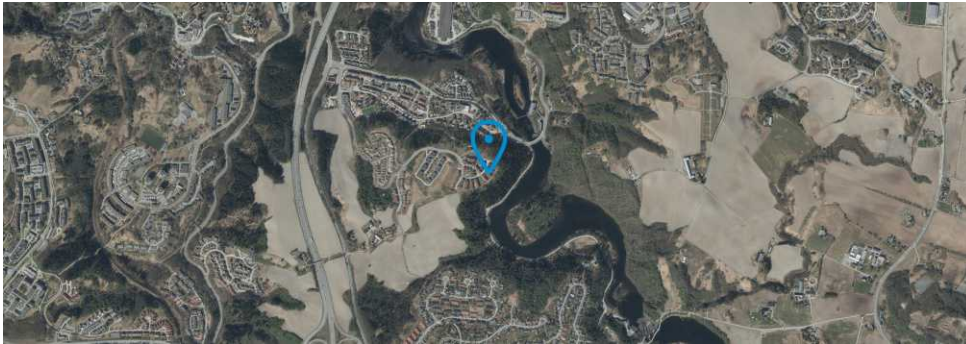


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

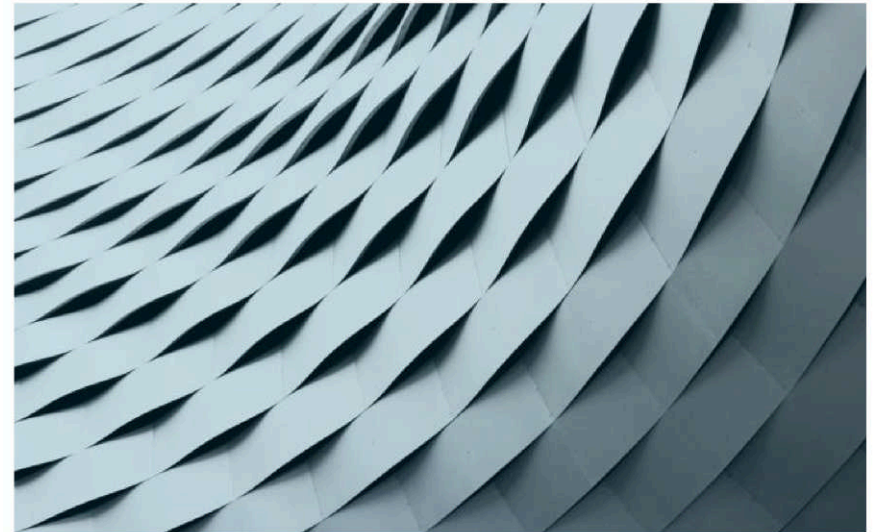
	Norge
Gift	27% 33%
Ikke gift	64% 54%
Separert	7% 9%
Enke/Enkemann	2% 4%



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Okstadvegen 317 , 7075 TILLER
- TRONDHEIM kommune
- # gnr. 320, bnr. 234, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 Rapportdato: 24.02.2026 Oppdragsnr.: 22109-1525 Referansenummer: IH2498

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.

Okstadvegen 317, 7075 TILLER
Gnr 320 - Bnr 234
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Bergmann

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

elektrovirksomhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er utført i impregneret og malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot kjøkkeninnredning, yttervegg.
Det er ingen vegger mot våtsone som er hensiktsmessig for hulltaking. Overflatesøk er foretatt uten å finne avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk skap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er vannbåren varme til radiator på stue og varme i gulv på bad og entre.
El-skap i entre, det er automatsikringer i skapet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

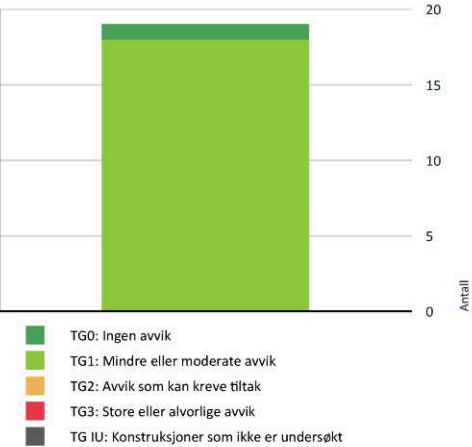
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkåringer.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

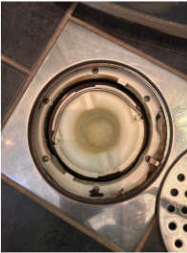
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Det er noe kosmetisk hakk på baderomsflis ved servantskap og høyskap.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot kjøkkeninnredning, yttervegg. Det er ingen vegger mot våtsone som er hensiktsmessig for hulltaking. Overflatesøk er foretatt uten å finne avvik.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk skap.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TO 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til radiator på stue og varme i gulv på bad og entre.

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 bygningsakkyndig 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpent kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpent 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonspørre, dokumentasjon foreligger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

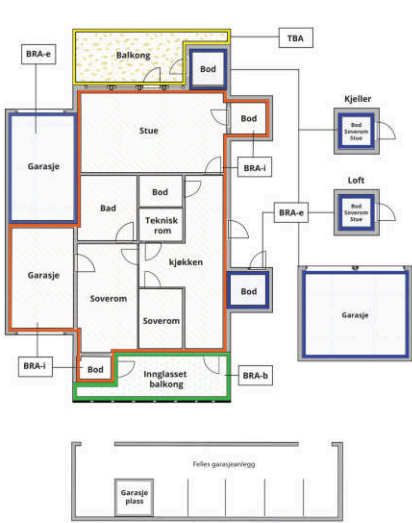
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje 2	46	5		51	10
SUM	46	5			10
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Ståle Bergmann	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	320	234		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Okstadvegen 317

Hjemmelshaver

Dahlø Marius, Skjærvold Marte Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i 2 etasje, med balkong.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketutstyr som fuktdikator 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Energiattest



Adresse Okstadvegen 317, 7075 TILLER	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262869
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300184537
Gårdsnummer 320	Bruksnummer 234
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0201



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 2012	Bygningstype Lellighet
Bruksareal 46,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
81,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
84,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 633 kWh



Okstadvegen 317, 7075 TILLER



Detaljer

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



Okstadvegen 317, 7075 TILLER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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 15: 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.

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

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>



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	Marius Dahlø
	Marte Therese Skjærvold

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Okstadvegen 317
7075 Tiller

5001-320/234/0/10



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?

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Faglært eier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av eksisterende halogen downlights til led downlights.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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







TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3411/12

Block Watne AS
Vegamot 8

FERDIGATTEST

N-7048 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mirjana Nikolic

Vår ref.
12/37766
Tidligere ref: 10/29797
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
10.08.2012

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

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

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.07.2012.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
12/37766

Vår dato
10.08.2012

Side 2

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

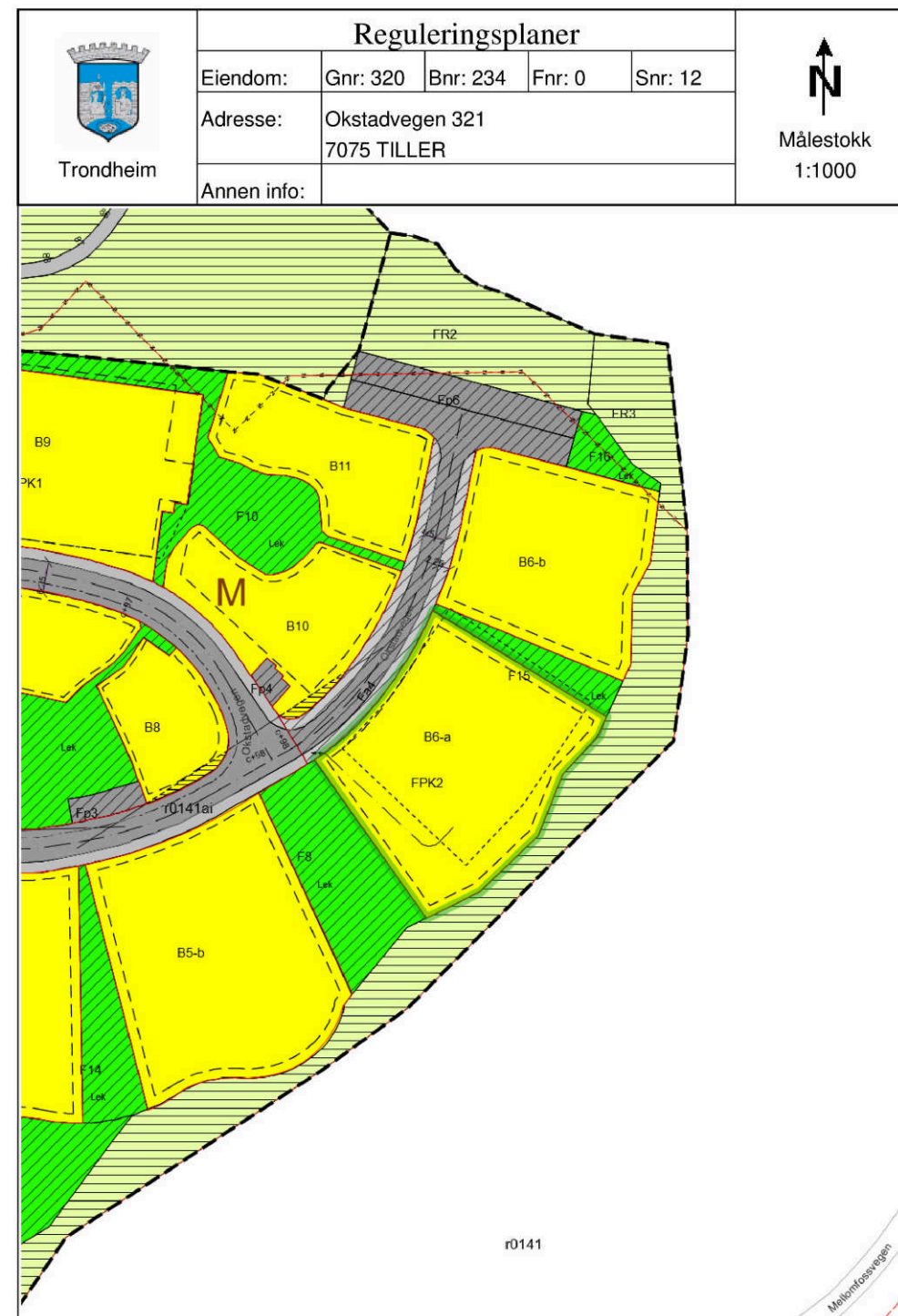
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



Tegnforklaring

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



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 hovedprinsipper 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 hovedprinsipper som er vist i illustrasjonsplan datert 23.10.07. Takutstikk, balkonger, støttemurer og overbygde inngangspartier kan tillates utenfor byggegrense. Mur og veg ned til parkeringskjeller tillates lagt utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal utformes med naturpreget materiale og benyttes på en slik måte at muren faller naturlig inn i terreng og omgivelsene.

Boder tilknyttet boligene innenfor felt B9, B10 og B11 tillates oppført under bakken innenfor felles grøntareal F10 i tilknytning til parkeringskjeller, og boder tilknyttet boligene innenfor felt B6-A tillates oppført under bakken innenfor felles grøntareal F15 i tilknytning til parkeringskjeller.

3.4 Fjernvarme

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.5 Støy

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

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

4.1 Utnyttelse

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

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

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

4.2 Høyder, takvinkler, antall enheter

Bygningene skal ha saltak med takvinkel som skissert for de enkelte delfelt under.

Boligene skal ha taktekking uten reflekterende flate. Husfarger skal tilpasses hverandre og omgivelsene. Karnapp og takopplett tillates ikke.

Felt B3 og B4

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

Felt B5-A og B5-B

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

Felt B6-A og B6-B

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

Felt B7 og B8

Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 104 meter målt fra overkant ferdig gulv. Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader.

Maks antall boenheter er 6 stk i felt B7 og 4 stk i felt B8.

Felt B9

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

Felt B10 og B11

Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 106 meter målt fra overkant ferdig gulv. Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader.

Maks antall boenheter i hvert felt er 8 stk.

4.3 Gjerdet

Det tillates ikke oppført gjerdet, 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. Terrennginngrep 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 frisisiktsonen skal det være fri sikt langs veg / kryss / avkjørsler 0,5 meter over terreng. Busker, trær og gjerdet 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 tilsås 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 trafikk sikker 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.

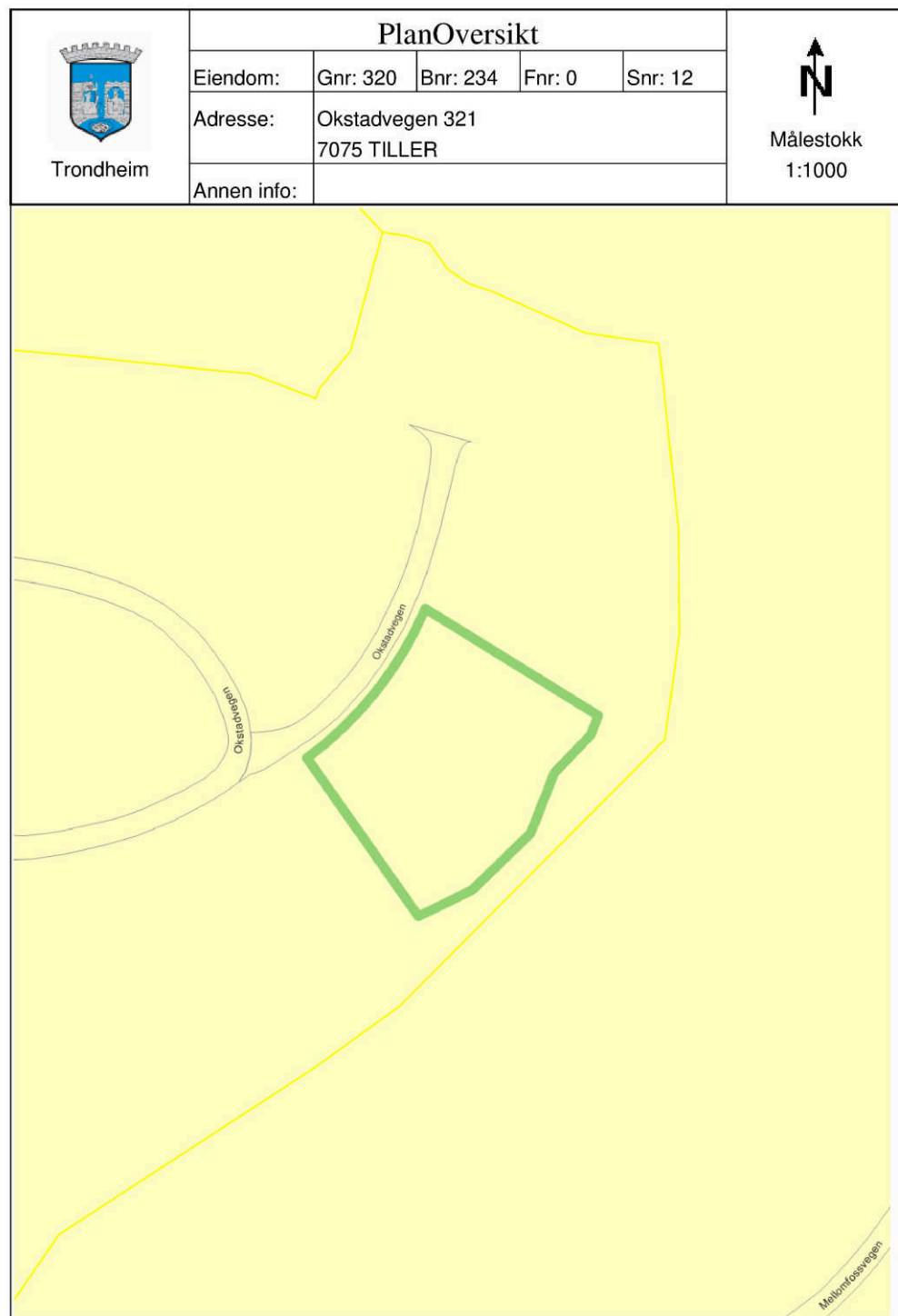
Byplansjefens vedtak av 20.12.07 er som følger:

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.





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

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.1)
Område for boliger (110)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.4)
Friluftsområde (613)
Friluftsområde ved veg (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)
Kierveg (310)
Busstøpplads (342)
Forau, med skulder (320)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.7)
Felles avkjørsel (710)
Felles gangareal (720)
Felles parkering (730)
Felles lekareal (750)
Felles grøntareal (760)

LINESYMBOLER M.V.

Planens begrensning (1201)
Formålsgrense (1202)
Eiendommens som skal oppheves (1204)
Byggegrense (1211)
Regulert sentrertreie veg (1221)
Friluftsplass i vegkryss (1222)
Regulert sentrertreie (1223)
Anvisning av avkjørsel (1242)
Område av planlagt parkeringsplass

Skilering/hylling
Nedvisningslinje



TRONDHEIM KOMMUNE
Endret reguleringsplan for

Okstad Østre (B3-B11)
del av Gnr.320 Bnr.2, 63



MASTESTOKK
1:1000

KARTBLAD

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN

DATE

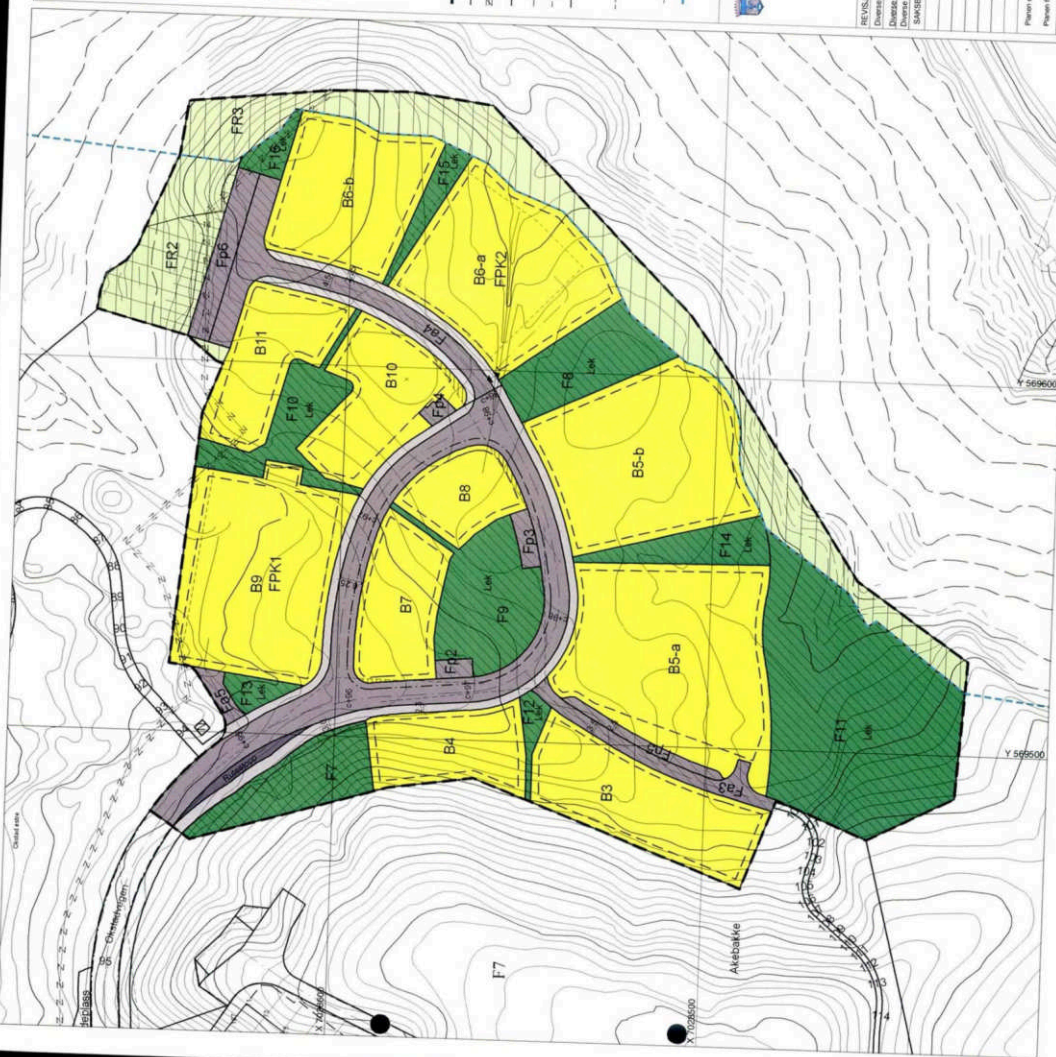
SIGN

DATE

SIGN

DATE

SIGN



VEDTEKTER

For

Sameiet Okstad Hageby B6-A

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 27.06.2012

Revidert på ordinært årsmøte 30.03.2016, 08.02.2018, 25.02.2019, 26.02.2020, 16.03.2021

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby B6A

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 233 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom de 12 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og 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 funksjonshemming, 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 seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

5.1 Vedlikehold av bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

5.2 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

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

5.3 Erstatningsansvar

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

6 Bygningsmessige arbeider

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

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

7 Parkering

En seksjonseier med eksklusiv bruksrett til parkering i området parkeringskjeller på G/B nr 320/333 kan med samtykke fra styret i Sameiet Okstad Hageby B6A, opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra samme styre. Det er styret i B6A som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsoversikt følger som vedlegg 1 til vedtektene.

8 Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr 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 brannslukningsutstyr forefinnes i bruksenheten.

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

9 Forsikring

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

10 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

11 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 31.

12 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

12.1 Berammelse og innkalling

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet.

Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

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

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

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

12.2 Deltakere

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

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

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

12.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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

12.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- 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 karakter, kreves samtykke fra samtlige seksjonseiere.

12.5 Ugildhet i årsmøter

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

12.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

13 Styret

13.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

13.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

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

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

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

13.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

13.4 Ugildhet ved vedtak i styre

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

13.5 Representasjon

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

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

14 Mindretallsvern

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

15 Forretningsfører og funksjonærer

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

16 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet kan ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

17 Mislighold

17.1 Pålegg om salg

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

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

17.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

18 Elektronisk kommunikasjon

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

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

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

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

19 Forhold om lov til eierseksjoner

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

-o0o-

Vedlegg 1, ref pkt 7



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSE

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

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

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

SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A



Fordeling pr seksjon:

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

Endring pr seksjon:

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

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

- 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
- Årsregnskap for 2024**
 - a) Godkjenning av regnskap 2024
 - b) Godkjenning av styrehonorar for 2025
- Budsjett for 2025**

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

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

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

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

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

- Innkjøp av ny snøfres v/Johnny Bergsmyr**

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

6. Somervedlikehold v/ Johnny Bergsmyr

«Jeg kommer ikke til å utføre somervedlikehold fra sommeren 2025 og har innhentet tilbud fra Din Vaktmester, se vedlegg.

Jeg har også forespurt tilbud fra Drift oss, men har ikke fått noe tilbud ennå.»

7. Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år: På valg Trine Brå Nordsæther

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

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

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

Trondheim, 26.02.2025

SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

for styret

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

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

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap

* Balanse

* Noter

Sameiet Okstad Hageby B6a Org.nr. 999028756

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

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

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

Balanse 2024

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

Trondheim __/__/2025,
Sameiet Okstad Hageby B6a

Johnny Bergsmyr
Styreleder

John-Ivar Larsen
Styremedlem

Trine Brå Nordsæther
Styremedlem

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 omlopsmidler.

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

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

*Adm. Gebyr og viderefakturerings vaktmester.

Note 2 Lønnskostnader

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

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

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

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

Note 4 Forvaltningshonorar

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

Note 5 Vedlikehold

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

Note 6 Andre kostnader

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

Note 7 Finans

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

*Herav utbytte forsikring kr 3 790.

Note 8 Anleggsmidler

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

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

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

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

Note 10 Bank

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

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bolig		
IB per 01.01.	257 341	245 156
Årets avsetning	30 000	30 000
Bruk av avsetning	0	-17 816
Sum avsetning bolig	287 341	257 341
Garasje		
IB per 01.01.	54 996	150 013
Årets avsetning	10 000	10 000
Årets resultat garasje	24 254	-105 017
Sum avsetning garasje	89 249	54 996
Maling		
IB per 01.01.	0	14 779
Årets avsetning	0	0
Bruk av avsetning	0	-14 779
Sum avsetning maling	0	0
Total sum avsetning	376 590	312 337

Note 12 Pålepte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	11 410	11 410
Sum pålepte kostnader	11 410	11 410

Note 13 Disponible midler

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

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

Sameiet Okstad Hageby B6a

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter		Bolig			
Felleskostnader drift		123 432	118 776	126 203	126 203
Felleskostnader lik fordeling		17 136	17 136	17 115	17 115
Kabel TV		94 392	85 752	97 920	97 920
Velforeningskontingent		41 544	40 284	42 020	42 020
Sum inntekter		276 504	261 948	283 258	283 258
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	42 787	42 788	42 788	42 788
Drifts- og serviceavtaler	3	0	921	0	0
Forretningsførsel	4	27 634	26 861	30 225	30 225
Velforeningskontingent		42 020	42 020	42 020	42 020
Forsikring		30 017	27 203	30 005	30 005
Renhold		0	24 638	0	0
Kabel-TV		91 272	90 024	97 920	97 920
Vedlikehold	5	40 429	32 060	3 000	3 000
Vedlikeholdsavsetning		30 000	30 000	30 000	30 000
Kontorkostnader		5 230	4 879	4 800	4 800
Andre kostnader	6	5 210	3 313	2 500	2 500
Sum kostnader		314 599	324 406	283 258	283 258
Driftsresultat		-38 095	-62 458	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		21 937	21 221	0	0
Sum finans	7	21 937	21 221	0	0
Resultat	13	-16 158	-41 237	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-16 158	-41 237	0	0

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter		Garasje			
Felleskostnader lik fordeling		5 616	5 184	6 000	6 000
Parkering/Garasje		135 954	129 060	140 923	140 923
Utleie bod		7 428	6 852	8 000	8 000
Andre inntekter	1	2 301	24 710	0	0
Strøm el-bil		55 904	42 924	0	0
Sum inntekter		207 203	208 730	154 923	154 923
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	2 853	2 853	2 853	2 853
Drifts- og serviceavtaler	3	32 066	20 446	21 500	21 500
Forretningsførsel	4	9 211	8 949	10 075	10 075
Forsikring		10 885	11 195	10 395	10 395
Strøm		73 191	81 699	82 000	82 000
Vedlikehold	5	30 580	165 438	14 000	14 000
Vedlikeholdsavsetning		34 254	-95 017	10 000	10 000
Kontorkostnader		1 743	1 650	1 600	1 600
Andre kostnader	6	963	339	2 500	2 500
Avskrivinger		12 432	12 432	0	0
Sum kostnader		208 177	209 981	154 923	154 923
Driftsresultat		-974	-1 251	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		974	1 251	0	0
Sum finans		7	974	0	0
Resultat		13	0	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		0	0	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Okstad Hageby B6a

SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

Budsjett 01.07.2025

Sameiet Okstad Hageby B6a



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

Se side 4 for endring i felleskostnader pr leilighetstype.

Bolig

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNETEKTER					
Felleskostnader drift	123 432	126 203	160 878	34 675	27 %
Felleskostnader lik fordeling	17 136	17 115	17 115	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	94 932	97 920	0	-97 920	Utgår
Velforeningskontingent	41 544	42 020	118 080	76 060	Inkludert kabel-tv
SUM INNETEKTER KOSTNADER	276 504	283 258	296 073	12 815	5 %
Lønnskostnader	42 787	42 788	42 788	0	
Drifts- og serviceavtaler	0	0	6 100	6 100	
Forvaltningskostnader	27 634	30 225	34 800	4 575	
Velforeningskontingent	42 020	42 020	118 080	76 060	
Forsikring	30 017	30 005	33 305	3 300	
Kabel-TV/Bredbånd	91 272	97 920	0	-97 920	
Vedlikehold	40 429	3 000	25 000	22 000	
Vedlikeholdsavsetning	30 000	30 000	30 000	0	
Kontorkostnader	5 230	4 800	3 000	-1 800	
Andre kostnader	5 210	2 500	3 000	500	
SUM KOSTNADER	314 599	283 258	296 073	12 815	
DRIFTSRESULTAT	-38 095	0	0	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	21 937	0	0	0	
SUM FINANS	21 937	0	0	0	
RESULTAT	-16 158	0	0	0	

SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

Garasje

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

Sommervedlikehold

Okstad Hageby B6A



Okstad Hageby B6A



Tilbud på sommervedlikehold:

Trondheim 18.12.2024

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

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

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

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

Din Vaktmester AS

Magne Riseth

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



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6A

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

Til stede fra styret: Johnny Bergsmyr

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

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 2

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 2

Til sekretær ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen

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

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

2. Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 bl enstemmig godkjent.

b) Godkjenning av styrehonorar for 2025

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

3. Budsjett for 2025

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

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

Deretter ble budsjett for 2025 enstemmig godkjent.



Okstad Østre		Parkerings- og bodoversikt P-tiler B6-A	
SILBERG ANTEKTER AS		p-tiler (bodemmer) i parkering	
1200		1200	

4. Robotklipper

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

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

Husqvarna Automower 415x : 27000,- inkl. mva -

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

Med vennlig hilsen,

Robert

Florum Maskin AS, Tlf: 73 91 87 00, Ingvald Ystgaards veg 9, 7047 Trondheim»

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

5. Innkjøp av ny snøfres v/Johnny Bergsmyr

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

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

6. Sommervedlikehold v/ Johnny Bergsmyr

«Jeg kommer ikke til å utføre sommervedlikehold fra sommeren 2025 og har innhentet tilbud fra Din Vaktmester, se vedlegg.

Jeg har også forespurt tilbud fra Drift oss, men har ikke fått noe tilbud ennå.»

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

7. Valg – det skal velges:

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

Etter valget består styret av:

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

Styremedlem for 1 år: Trine Brå Nordsæther

Styremedlem for 1 år: Glenn Karlgård (presiserer at vervet tas for 1 år)

Møtet ble hevet kl. 18.35

May-Britt Måsøval Knutsen
Møteleder

Johnny Bergsmyr
protokollvitne

- protokollen signeres digitalt -

Transaksjon 09222115557541188350



Signert MK, JB



Attestert kopi av dok.nr. 2012/710693/200

Attesteringstidspunkt 2025-06-11 09:48

Side 1 av 10

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601224503
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1601 Gnr 320 Bnr 234

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 710693 Tinglyst: 31.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

M. Michelsen

24.02.2012 11.03

Side 1 av 1

KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
Postboks 2300 Sluppen

Fødselsnr./Org.nr.

0004 TRONDHEIM

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

019.00.789 091646

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festensnr.	Snr.
Trondheim	320	234		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
698757954	Block Watne as	1/1

3. Begjæring											
S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	73	B	13				25			
2	B	73	B	14				26			
3	B	45	B	15				27			
4	B	90	B	16				28			
5	B	45	B	17				29			
6	B	90	B	18				30			
7	B	90	B	19				31			
8	B	45	B	20				32			
9	B	90	B	21				33			
10	B	45	B	22				34			
11	B	73	B	23				35			
12	B	73	B	24				36			

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

Sum tellere: 832 = nevner: 832

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato	Partenes underskrift
27/6-11	<i>Alu Fæt</i> <i>D. Geirich</i>

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

Side 1 av 3

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder plantlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets 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 bruksenheter, 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)
Oslo, 27.06.11	<i>Alu Fæt</i> <i>D. Geirich</i>
	BLOCK WATNE AS Org.nr. 698757954
	Kart og oppmålingskontoret
	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameierbrøken reduseres)

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

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved resekjsjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til resekjsjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til resekjsjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{*)}

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
320	234		

Sted og dato

TRONDHEIM 22.02.2012

Stempel og underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

F. Berge

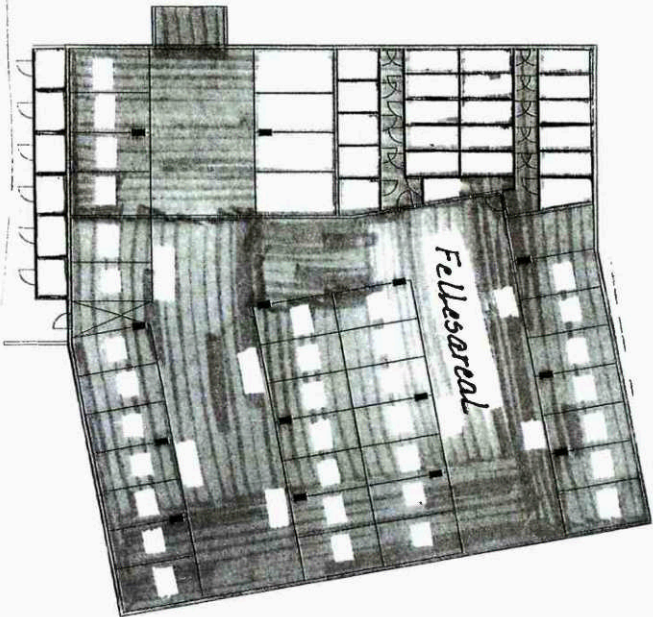
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameleksjon bolig, SN=sameleksjon 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 sameietøets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	BLOK WAT 1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-19
------	----------------------	---

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1





Plan kjeller

Eierseksjonering/seksjonering
Gnr. 320 Bnr. 234
Seksjon nr.:
Felles

Rett utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Plan 1. etg.

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

Rett utskrift kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Saks nr: 12/56611

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 891 616Doknr: 72834 Tinglyst: 27.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

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

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

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

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

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

Se kart side 2 (baksiden)

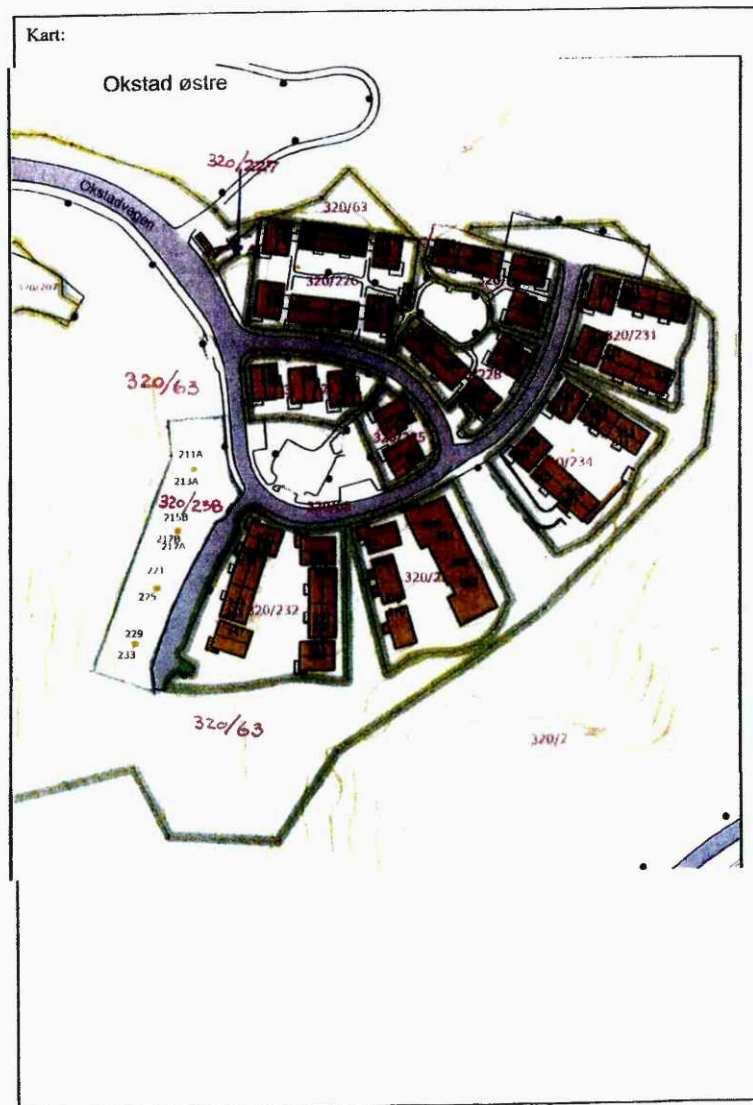
Gnr / Bnr/ Snr	Hjemmelshaver	Org. nr.	Underkrift
320/63 og 227	Block Watne AS	968 757 954	<i>[Signature]</i>
320/226/1-16	Sameiet Okstad Hageby B9	994 957 945	<i>[Signature]</i>
320/234/1-12	Sameiet Okstad Hageby B6A	999 028 756	<i>[Signature]</i>
320/224/1-6	Sameiet Okstad Hageby B7	994 997 734	<i>[Signature]</i>
320/233/1-16	Sameiet Okstad Hageby B5B	912 093 115	<i>[Signature]</i>
320/232/1-16	Sameiet Okstad Hageby B5A	997 118 065	<i>[Signature]</i>
320/225/1-4	Sameiet Okstad Hageby B8	994 996 037	<i>[Signature]</i>

320/229/1-8	Sameiet Okstad Hageby B11	996 031 284	<i>[Signature]</i>
320/228/1-8	Sameiet Okstad Hageby B10	996 346 730	<i>[Signature]</i>
320/231/1-12	Sameiet Okstad Hageby B6B	996 277 445	<i>[Signature]</i>

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Side 1 av 2

Saks nr: 12/56611



Side 2 av 2

Signatur berettigede Okstad Hageby (Underskrifter vedr. vedlagte utlating)

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

Kennedy

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① 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



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen 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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250781 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260

Okstadvegen 317, 7075 Tiller.

Gnr. 320, Bnr. 234, Snr. 10, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ☐ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ☐ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 31250781
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal