



aktiv.

Okstadvegen 224, 7075 TILLER

**Velholdt og pen 2-roms fra 2010 |
Solrik balkong | Fjernvarme |
Balansert ventilasjon | Parkering |
Godt kollektivtilbud**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750
E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 870 000,-
Omkostn.: Kr 73 100,-
Total ink omk.: Kr 2 943 100,-
Felleskostn.: Kr 1 997,-
Selger: Åshild Stolsmo Viken

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 44/49 kvm
Tomtstr.: 981 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 320, bnr. 228
Gnr. 320, bnr. 63
Gnr. 320, bnr. 227
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710250285

Velkommen til Okstadvegen 224!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presentere Okstadvegen 224 - en pen og velholdt 2-roms selveierleilighet i et attraktivt og rolig område på Okstad. Boligen ligger i 2. etasje og byr på lyse og luftige rom, solrik balkong og gode kvaliteter som fjernvarme, balansert ventilasjon og parkeringsplass i garasjekjeller. Leiligheten ligger attraktivt til i et rolig og veletablert området på Okstad Hageby, med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og fine turområder - et trygt og populært sted å bo!

Verdt å merke seg:

- Fjernvarme
- Solrik balkong
- Lave bokostnader
- Balansert ventilasjon
- Trygt og rolig nabolag
- P-plass i garasjekjeller
- Strøken leilighet fra 2010
- Gode kollektivforbindelser
- Nærhet til flotte turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Energiattest	61
Vedtekter sameiet	62
Vedtekter parkeringskjeller og boder	70
Husordensregler	73
Regnskap 2024	75
Byggetegninger	81
Seksjoneringstegninger	88
Ferdigattest	92
Situasjonskart	95
Kommuneplankart	96
Reguleringskart	98
Reguleringsplan	101
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i underetasje.

2. etasje:

BRA-i: 44 m² - Gang, bad, soverom, kjøkken / stue og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

9 m² - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

981 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Okstad, sør i Trondheim kommune. Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag med lite trafikk og gode lekeområder. Området er spesielt populært blant familier med barn, etablerere og godt voksne, og fremstår som et trivelig sted med et godt fellesskap og en avslappet atmosfære. Det er kort vei til både dagligvarebutikk, skoler, barnehager og treningssentre, samtidig som du har enkel tilgang til større handelsområder som City Syd og Fossegrenda senter.

Nabolaget byr på flotte grøntområder og turmuligheter i nærområdet. Her kan man nyte et aktivt friluftsliv samtidig som man bor sentralt. Ifølge lokalkjente beskrives området som pent og trygt, med gode møteplasser og et godt miljø for både små og store.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et godt utvalg av barnehager og skoler i nærheten. Okstad barnehage og Okstadvegen barnehage ligger begge innen kort gangavstand, og for de minste barna finnes det flere barnehagetilbud med svært gode tilbakemeldinger fra foreldre. Okstad skole ligger like i nærheten og er en populær barneskole i området. For elever i ungdomstrinnet ligger Nidaros idrettsungdomsskole kun en kort kjøretur unna, og for videregående utdanning finnes både Tiller videregående skole og Kristen videregående skole i nærheten.

Kvaliteten på både barnehager og skoler vurderes som svært god, og nabolaget scorer høyt på trygghet og trivsel. Fritidstilbudene er mange, med flere ballplasser, idrettsanlegg og treningssentre i nærområdet. 3T-Rosten og Kaliber Gym ligger begge innen få minutters kjøring, og området byr på gode muligheter for både trening, lek og sosiale aktiviteter.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste bussholdeplass, Okstad østre, ligger kun et par minutters gange fra boligen og har jevnlig avganger mot sentrum. Reisetiden til Trondheim sentrum er kort, og du når Trondheim sentralstasjon nås på ca. 27 min. Det er også gode forbindelser til både Heimdal, Tiller og Lade, og Trondheim lufthavn Værnes nås på rundt en halv time med buss eller tog.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Simen Trøen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Simen Trøen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med metallstein, Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt ny akryl fugemasse på vasken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Boks er installert på alle parkeringsplasser i felles garasje for sameiet, men er uten innhold. Abonnement og innhold på boks må kjøpes av hver enkelt.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt blekk er lagt på taket i 2025

23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mail fra takst-forum 6.august: «Viser til hyggelig befaring i dag. Som jeg nevnte på befaringen så ble det ikke avdekket forhold som tilsier at det har oppstått en gjentakende feil / skade på alle terrasser / verandaer. Det ble avdekket lokal skade på drager(e) i nr 197, 222, 243, 239 og 230. Disse fem adresse har samme oppbygning som øvrige terrasser / verandaer som ikke har skade. Så da kan skadene blant annet skyldes fukt som ikke tørker ut, men blir magasinert mellom materialer / konstruksjoner eller at impregneringen av materialet ikke har vært optimal. Her må det påregnes utskiftninger av hele eller deler av bærende konstruksjoner. For å avdekke omfanget må terrassebord / tremmer demonteres slik at tekking og beslagsløsning kan kontrolleres. Tiltak vurderes da deretter.» Jeg bor i 224, som ligger over 222

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Gang, bad, soverom og kjøkken / stue.

Sekundærrom: Teknisk rom og bod i underetasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Elektrisk:

Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lovhjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Tilstandsgrad er derfor vurdert ut fra den

forenklete og begrensede kontrollen som forskriften gir adgang til. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring på anlegget bør fremskaffes.

- Våtrom:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Selv om det ikke ble registrert avvik eller symptomer på skader så gjøres det oppmerksom på at rommets tettesjikt har passert halvparten av normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på tettesjikt, noe som gir økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i lukket garasjekjeller.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

3435015

Diverse

AREAL

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 870 000

Kommunale avgifter

Kr 10 284

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for september 2025 på kr 857 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 750 822

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 003 288

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det er pliktig medlemsskap i Okstad Hageby velforening. Velforeningskontingenten inngår i de månedlige felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

46/568

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, leie av bod, felles bygningsforsikring, kostnader til parkeringskjeller, velforeningskontingent og kabel-TV. Totale felleskostnader utgjør kr 1 997,- per måned. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er det planlagt en justering av felleskostnadene. Ny månedlig felleskostnad vil utgjøre kr 2 097,-, med forventet

ikraftttredelse fra 01.01.2026. Endelig vedtak om endringen vil bli fattet i løpet av høsten 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 997

Andel fellesformue

Kr 13 212

Andel fellesformue dato

25.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Okstad Hageby B10

Organisasjonsnummer

996346730

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby B 10. Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 228 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom de 8 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Til sameiets eiendom hører garasje hvor hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en garasjeplass. I garasjen har seksjonseiere i sameiene B7 med 6 eierseksjoner, B8 med 4 eierseksjoner, B5-A med 16 eierseksjoner, B6-B med 12 eierseksjoner, B10 med 8 eierseksjoner og B11 med 8 eierseksjoner har rett til garasjeplass i garasje beliggende på B9, gnr.320 bnr.226 i Trondheim kommune, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av garasjen sammen med de 16 eierseksjoner i B9.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 6 664,-
- Egenkapital: Kr 50 668,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Velforeningen vedtok i styremøte sommeren 2025 at det ikke lenger er tillatt å holde utekatter i området. Bakgrunnen for vedtaket er hensynet til nærmiljøet og dyreliv. Det er fortsatt tillatt å holde innekatter, så lenge disse ikke slippes ut på fellesarealer eller i nærmiljøet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Creto Regnskap og Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 320, bruksnummer 228, seksjonsnummer 3 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 320, bruksnummer 63 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 320, bruksnummer 227 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

12.07.2010 Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

27.01.2014 Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

27.01.2014 Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 224 FNR: 0

SNR: 1 - 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 225 FNR: 0

SNR: 1 - 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 226 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 1 - 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 229 FNR: 0

SNR: 1 - 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 231 FNR: 0

SNR: 1 - 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 232 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 233 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 234 FNR: 0

SNR: 1 - 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 238

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

27.01.2014 Best. om vann/kloakkledn.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 224 FNR: 0

SNR: 1 - 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 225 FNR: 0

SNR: 1 - 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 226 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 1 - 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 229 FNR: 0

SNR: 1 - 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 231 FNR: 0

SNR: 1 - 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 232 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 233 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 234 FNR: 0

SNR: 1 - 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 238

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

27.01.2014 Bestemmelse om parkering

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 224 FNR: 0

SNR: 1 - 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 225 FNR: 0

SNR: 1 - 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 226 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 228 FNR: 0

SNR: 1 - 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 229 FNR: 0

SNR: 1 - 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 231 FNR: 0

SNR: 1 - 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 232 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 233 FNR: 0

SNR: 1 - 16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 234 FNR: 0

SNR: 1 - 12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 238

Bestemmelse om bruk av fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

27.01.2014 Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

27.01.2014 Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

01.06.2010 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/568

RETTIGHETER

27.01.2014 Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 63

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

27.01.2014 Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 63

Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

27.01.2014 Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 63
Bestemmelse om bruk av fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

27.01.2014 Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 227
Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Okstadvegen 222, 224, 226 og 228, datert 15.11.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Sameiet har ansvaret for interne veier.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 3.
Boligen ligger i et område med arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg.
Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Okstad Østre (B3-B11) Del av gnr. 320 bnr. 2, 63 med planID r0141ai, datert 20.12.2007.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse og frisiktsone.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 870 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

73 100 (Omkostninger totalt)

89 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 943 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 959 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 961 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 500,- oppgjørshonorar kr5 990 ,- og visninger kr 1 990, - pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 939,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

11.11.2025



Okstadvegen 224 2 etg





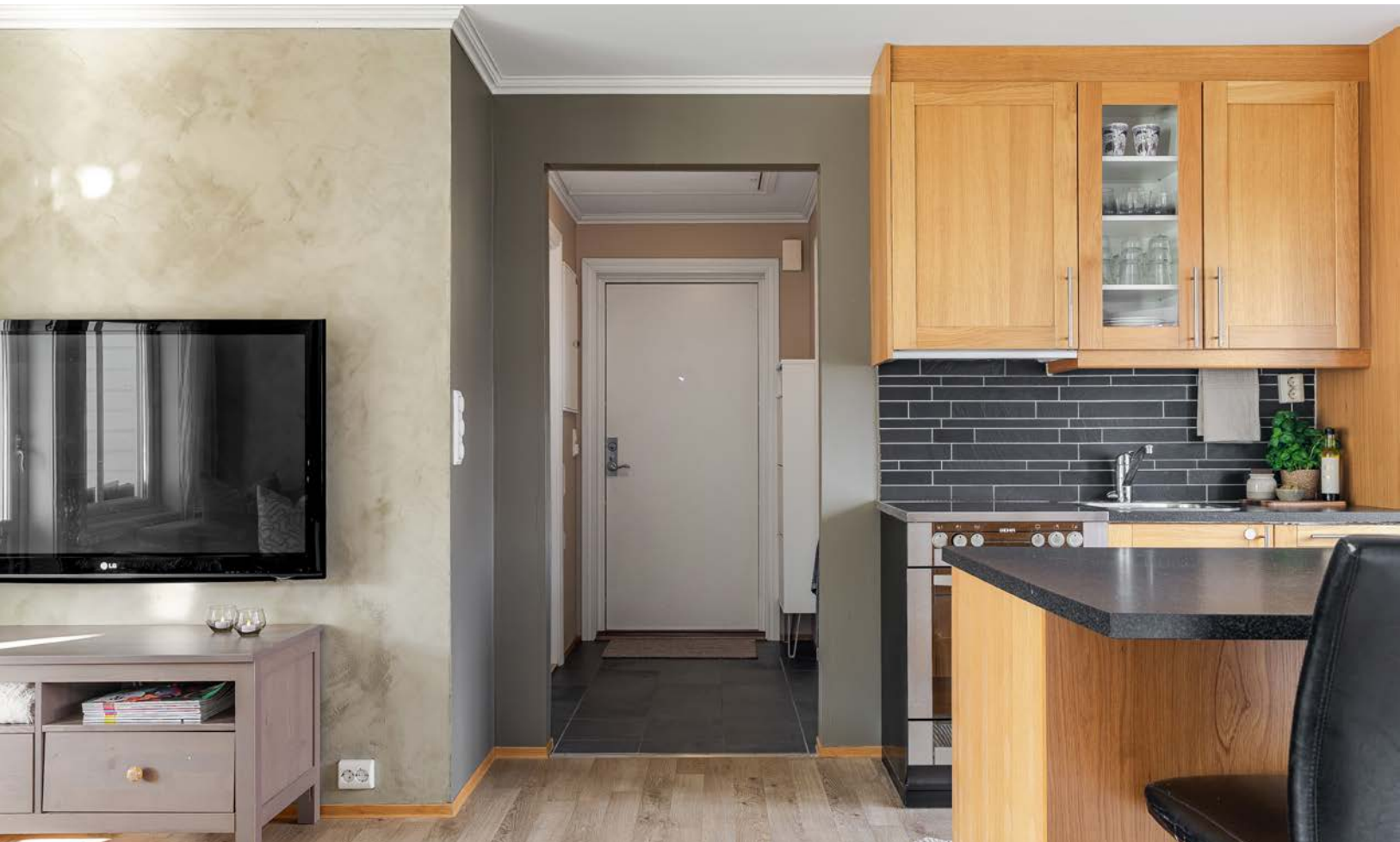


























Vedlegg

Nabolagsprofil

Okstadvegen 224 - Nabolaget Okstad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	12 min 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

«Folk fra Okstad har alltid en god tone.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Kvalitet på skolene

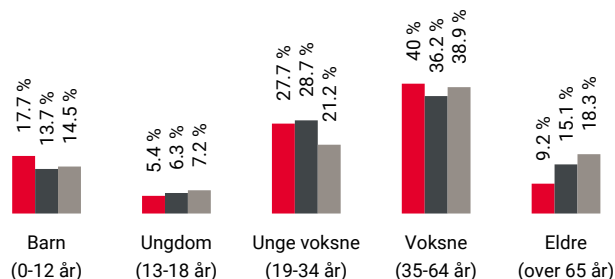
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	11 min 0.9 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år) 25 barn	20 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

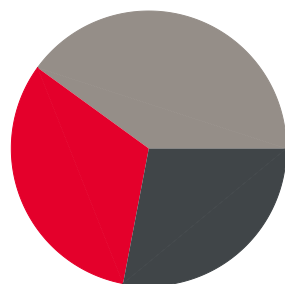
⚽ Kroppanmarka ballplass 9 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Sjetnemarka øvre balløkke 21 min 🚶
Ballspill 1.7 km

🚴 3T-Rosten 6 min 🚗

🚴 Kaliber Gym 5 min 🚗

Boligmasse



■ 32% rekkehus
■ 28% blokk
■ 40% annet

«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)



■ 37% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

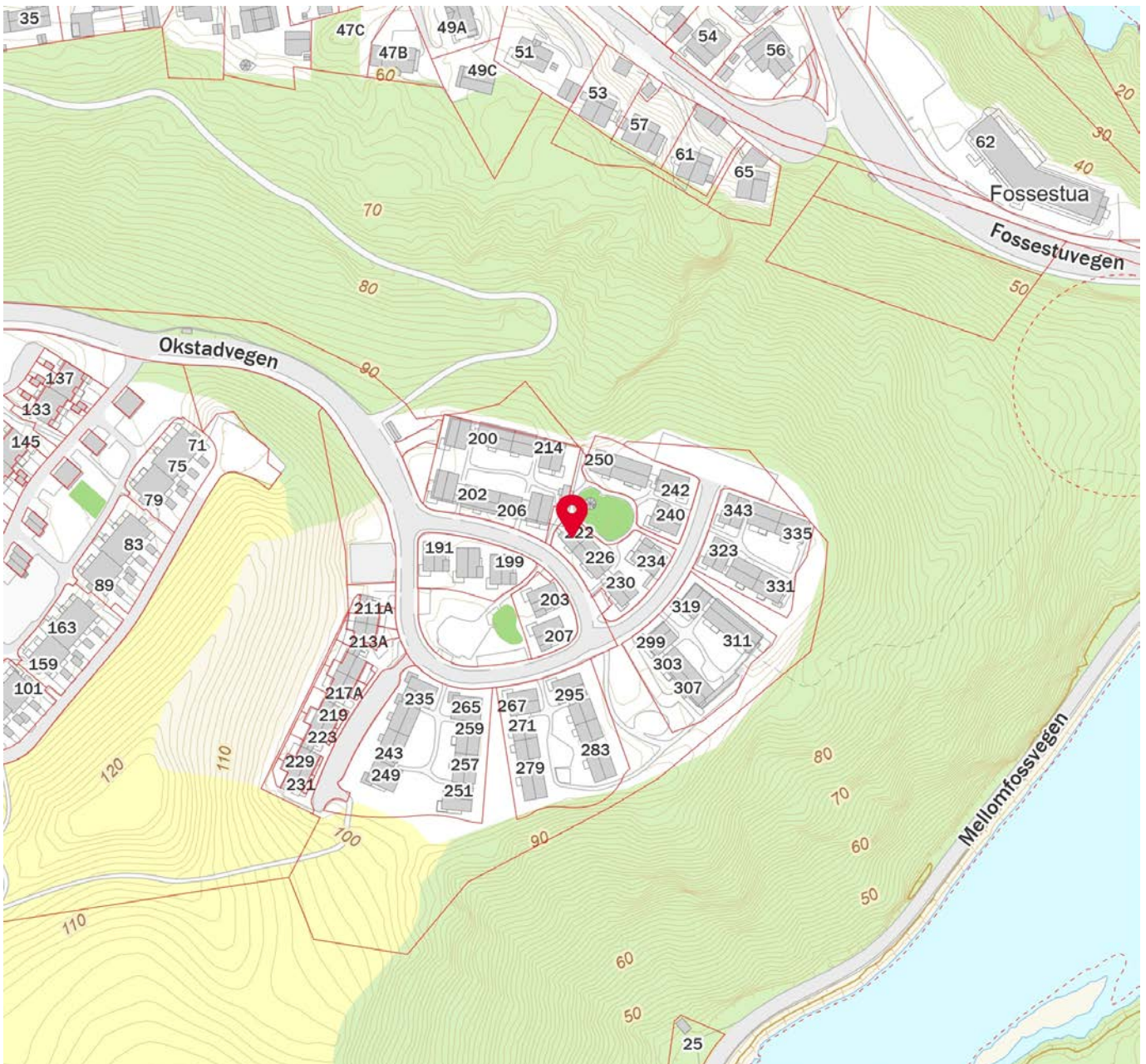
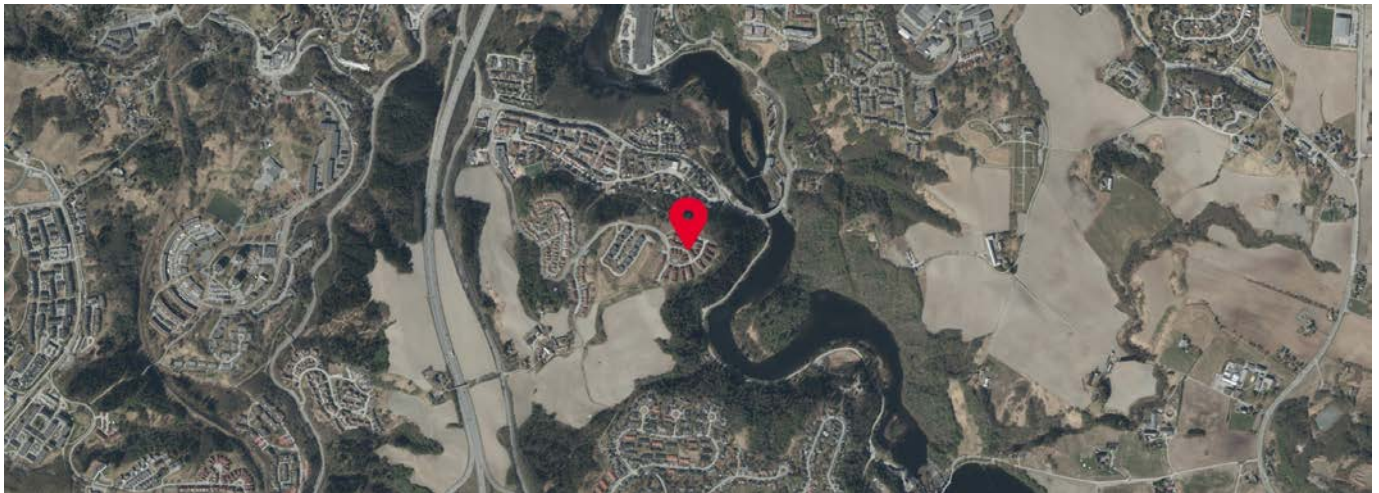
■ Okstad

■ Trondheim

■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250285	

Selger 1 navn
Åshild Stolsmo Viken

Gateadresse	
Okstadvegen 224	

Poststed	Postnr
TILLER	7075

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250285

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny akryl fugemasse på vasken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boks er installert på alle parkeringsplasser i felles garasje for sameiet, men er uten innhold. Abonnement og innhold på boks må kjøpes av hver enkelt

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt blekk er lagt på taket i 2025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mail fra takst-forum 6.august: «Viser til hyggelig befaring i dag. Som jeg nevnte på befaringen så ble det ikke avdekket forhold som tilsier at det har oppstått en gjentakende feil / skade på alle terrasser / verandaer. Det ble avdekket lokal skade på drager(e) i nr 197, 222, 243, 239 og 230. Disse fem adresse har samme oppbygning som øvrige terrasser / verandaer som ikke har skade. Så da kan skadene blant annet skyldes fukt som ikke tørker ut, men blir magasinert mellom materialer / konstruksjoner eller at impregneringen av materialet ikke har vært optimal. Her må det påregnes utskiftinger av hele eller deler av bærende konstruksjoner. For å avdekke omfanget må terrassebord / tremmer demonteres slik at tekking og beslagsløsning kan kontrolleres. Tiltak vurderes da deretter.» Jeg bor i 224, som ligger over 222

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250285

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250285

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Viken	4eb89ebca675754d1f697 9bc7ec5acd2d3c84700	04.10.2025 14:48:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250285

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Okstadvegen 224 7075 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2010

BRA: 49 m²

BRA-i: 44 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36233>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lovhjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Tilstandsgrad er derfor vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften gir adgang til.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring av det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på anlegget bør fremskaffes.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Selv om det ikke ble registrert avvik eller symptomer på skader så gjøres det oppmerksom på at rommets tettesjikt har passert halvparten av normal forventet brukstid.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på tettesjikt, noe som gir økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.10.2025

Rapportdato
10.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Åshild Stolsmo Viken**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen**

Telefon: **98002244**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **simon.troen@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Okstadvegen 224, 7075 Tiller**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **320**

Bruksnr: **228**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2010 - Kilde: Matrikkelen**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og tekket med metallstein, Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	44	0	0	9
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	49	44	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	44	42	2	Gang, bad, soverom og kjøkken / stue.	Teknisk rom
Totalt m²	44	42	2		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ved visuell inspeksjon ikke avdekket skader eller avvik ved balkongens konstruksjon eller overflater.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ved en enkel funksjonstest av utvalgte vinduer og dører ble det ikke registrert skader på vinduer eller ytterdører.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Ved en visuell kontroll registreres det ingen tegn til avvik eller skader.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm på stue og kjøkken.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det registreres ingen skader eller avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ved en enkel funksjonstest ble det ikke registrert avvik ved mekanisk avtrekk over stekesonen. Avtrekket vurderes å fungere som tiltenkt.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

ferdigattest datert 15.11.2010

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader/lekkasjer eller avvik.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert i vegg på teknisk rom. Ved en visuell kontroll og enkel funksjonstest registreres det ingen skader/lekkasjer eller avvik på vannledninger.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lovhjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Tilstandsgrad er derfor vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften gir adgang til. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende samsvarserklæring av det elektriske anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på anlegget bør fremskaffes.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Leiligheten er tilkoblet fjernvarmeanlegg for oppvarming og tappevann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leiligheten og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdagen.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2008
Størrelse
200 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldt loft. På grunn av mye løseøre lot det seg ikke gjennomføre kontroll av filter. Selger opplyser at filterskift er utført årlig. Det ble ikke registrert noen avvik ved visuell kontroll.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen avvik registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Selv om det ikke ble registrert avvik eller symptomer på skader så gjøres det oppmerksom på at rommets tettesjikt har passert halvparten av normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på tettesjikt, noe som gir økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader eller avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ved en enkel funksjonstest ble det ikke registrert avvik ved mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

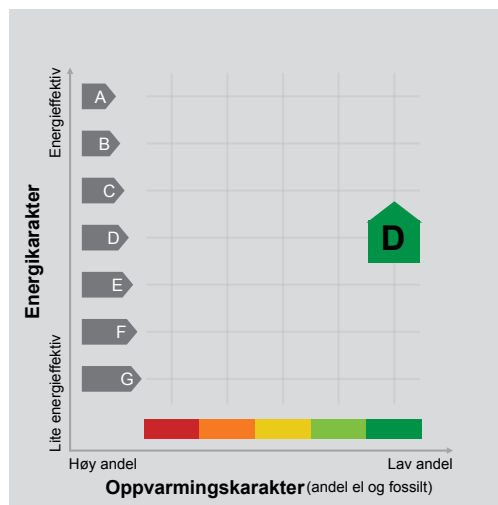
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Okstadvegen 224
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	320
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21105600
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-176066
Dato	03.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

For

Sameiet Okstad Hageby B 10

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

Endret på ordinært årsmøte 09.04.2018.

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby B 10.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 228 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom de 8 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 avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens 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 eksklusiv bruksrett til en garasjeplass. I garasjen har seksjonseiere i sameiene B7 med 6 eierseksjoner, B8 med 4 eierseksjoner, B5-A med 16 eierseksjoner, B6-B med 12 eierseksjoner, B10 med 8 eierseksjoner og B11 med 8 eierseksjoner har rett til garasjeplass i garasje beliggende på B9, gnr.320 bnr.226 i Trondheim kommune, og med tilhørende plikt til forholdsmessig å delta i drifts- og vedlikeholdskostnadene av garasjen sammen med de 16 eierseksjoner i B9. I driftskostnadene skal inngå den andel av eiendomsskatt som ilegges sameiet og som etter kommunens beregningsmodell påligger garasjen.

2.1 Parkering

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

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

Parkeringsoversikt følger som vedlegg1 til vedtektene.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

6 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.

7 Bygningsmessige arbeider

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

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

8 Vedlikehold og påkostninger

8.1 Vedlikehold av bruksenheter

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 karmen
- 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.

8.2 Vedlikehold av fellesareal

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8.3 Erstatningsansvar

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

8.4 Vedlikeholdsfond

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

9 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.

10 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.

11 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

11.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 13, 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 13, 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.

11.3 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.

11.4 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,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i (esl.) § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over 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.

11.5 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.

11.6 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.

12 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til seksjonseiere 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.

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 anlegg 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 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

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

I forbindelse med valgene fastsetter 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. 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 13.

13.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseierens 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 13 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

14 Mindretallsvern

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

15 Forretningsfører og funksjonærer

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

16 Regnskap og revisjon

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

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

17 Mislighold

17.1 Pålegg om salg

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

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

17.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

18 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

-o0o-

Vedtekter bruk av parkeringskjeller og boder for Sameiet Okstad Hageby B9

(org.nr. 994957945)

1. Hvem avtalen gjelder for:

- a. Leietakere av parkeringsplass i parkeringskjeller og boder under B9 (gnr. 320 bnr. 226)
- b. Bruksretten følger med til de som er eier av en boenhet. Parkeringsplassen skal kun benyttes av motorkjøretøy tilhørende husstanden.
Fremleie av parkeringsplassen og bod er bare tillatt til de som til enhver tid har bruksrett. Det er ikke tillatt å gi uvedkommende tilgang til parkeringskjelleren.
- c. Privatrettslig overenskomst og situasjonsplan, **hører til vedtektene**. Disse er vedlagt vedtektene. Ved videresalg av boenhet, sørger forretningsfører for at vedtekter, overenskomst og situasjonsplan blir oversendt til megler, og at disse blir innarbeidet i salgsprospektet.

2. Beregning av leie:

Henviser til overenskomsten pkt. 2: Økonomiske forpliktelser.

3. Bruken av parkeringskjeller:

- a. Parkeringsplasser med bruksrett skal kun benyttes til parkering av eget registrert motorkjøretøy. Jfr. også **pkt.1.b** i vedtektene. Det er i tillegg tillatt å lagre en skiboks så langt det er plass til denne. Sykler kan stå der, om de ikke er til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser.
- b. Det er påbudt å holde egen parkeringsplass ryddig. Oppbevaring av dekk/dekkskifte vil ikke være tillatt etter 01.01.2020. Dette vil lette arbeidet ved den årlige rengjøringen i parkeringskjelleren. Fremkommelighet i forhold til evakuering ved brann, er særdeles viktig å passe på, slik at denne på ingen måte blir forhindret ved evakueringen.
- c. Leier plikter å bruke parkeringsplassen hensynsfullt i forhold til andre leietakere. Ingen må forhindre eller forårsake at garasjeporten ikke åpnes eller låser seg automatisk. Alle dører skal til enhver tid være låst. Det er ikke tillatt å røyke eller bruke åpen varme i parkeringskjelleren.
- d. Alt brannfarlig materiell som trevirke, propan, bensin og andre brannfarlige væsker og materiell, er ikke tillatt å lagre, verken i parkeringskjelleren eller i boder. Henviser til hva som er lov å oppbevare på p-plassen under **pkt.3.a**. I tillegg til å ivareta sikkerheten, unngår utleier da, en mulig avkorting i forsikringsoppgjør ved skader.
- e. Det er ikke lov å utføre større reparasjoner på motorkjøretøyet i parkeringskjeller.

4. Installasjoner:

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

5. Teknisk utstyr:

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

6. Elbil:

Kontakt styret for gjeldene regler.

7. Leietakere av boder:

- a. Det må ikke gjøres forsøk på tørking av tekstiler i boder og fellesboder, da det er stor fare for kondens og muggdannelse.
- b. Det er ikke tillatt å hindre tilgang til felles gangareal til boder. Dette p.g.a service, inspeksjon av anlegg, samt renhold av ganger.
- c. Installerte panelovner må ikke slås av, dette p.g.a fare for kondensdannelse i bl.a. boder.

8. Fellesarealer i parkeringskjeller/boder og heishus:

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

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

9. Generelt:

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

10. Mislighold:

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

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

11. Avslutning:

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

Tiller, 01.03.2019

Styret i Sameiet Okstad Hageby B9

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OKSTAD HAGEBY B10

Vedtatt: 22.04.2010

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

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.

Sameiet Okstad Hageby B10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader		89 640	89 640	89 647	89 640
Kabel TV		60 144	63 264	63 264	60 144
Parkering/garasje		30 720	30 720	30 756	30 720
Velforenings kontigent		28 032	28 032	28 012	28 032
Strøm i Bod		5 040	5 040	5 040	5 040
Sommervedlikehold		17 376	17 376	17 406	17 376
Ekstra innskudd til vedlikehold					
Sum driftsinntekter		230 952	234 072	234 125	230 952
Driftskostnader					
Avskrivning Grillhytte	1	2 100	2 100	2 100	2 100
Sommervedlikehold	2	18 069	17 213	17 406	18 069
Regnskapshonorar	3	43 057	41 539	34 969	38 248
PO Datasystem		7 433			7 000
Forsikring	9	1 875	35 951	22 878	22 878
Parkeringskjeller/garasje		28 193	30 756	30 756	32 016
Leie av boder		5 040	5 040	5 040	5 040
Andel Grillhytte		200	200	200	200
Kabel-TV		66 383	67 396	63 264	50 784
Vaktemester		1 563			
Reprasjon/vedlikehold			3 155	10 000	10 000
Vedlikeholdsavsetning		15 000	15 000	15 000	15 000
Porto			303	0	0
Velforeningskontingent		30 142	28 012	28 012	30 142
Driftsmateriale		4 030	3 710	3 000	3 000
Gebyr bank		1 205	1 028	1 500	1 500
Sum driftskostnader		224 290	251 403	234 125	235 977
DRIFTSRESULTAT		6 664	-17 331	0	-5 025
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekter			429		
Sum finans		0	429	0	
ÅRSRESULTAT		6 664	-16 902	0	
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		6 664	-16 902		

Org.nr: 996 346 730

Sameiet Okstad Hageby B10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Grillhytte		2 625	4 724
Sum varige driftsmidler	1	2 625	4 724
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4	1 975	15 555
Forskuddsbetalte kostnader	5	18 206	57 737
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	156 360	141 548
Sum omløpsmidler		176 541	214 840
SUM EIENDELER		179 166	219 564

Org.nr: 996 346 730

Sameiet Okstad Hageby B10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		44 004	60 904
Årsresultat		6 664	-16 901
Sum egenkapital	7	50 668	44 003
GJELD			
Avsetning vedlikehold	8	123 000	108 000
Sum avsetninger		123 000	108 000
Leverandørgjeld		5 498	67 561
Forskudd fra kunder			
Sum kortsiktig gjeld		5 498	67 561
Sum gjeld		128 498	175 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 166	219 564

Trondheim

Kjetil Møller
Styreleder

Tore Berdal
Styremedlem

Ørjan Djupvik
Styremedlem

Org.nr: 996 346 730

Sameiet Okstad Hageby B10 - Resultatregnskap 2024

Note Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 Driftsmidler

	2024	2023
Grillhytte		
Anskaffelseskost 01.01.	21 000	21 000
Tilgang	0	
Avgang	0	
Anskaffelseskost 31.12.	21 000	21 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	18 375	16 275
Årets avskrivninger	2 100	2 100
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	20 475	18 375
Balanseført verdi pr.01.01.	4 725	6 825
Netto endringer ovenfor	2 100	2 100
Balanseført verdi pr. 31.12.	2 625	4 725
Årets avskrivninger	2 100	2 100
Økonomisk levetid		10
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	2024	2023
Avtale om sommervedlikehold	18 069	17 376
Sum drifts- og serviceavtaler	18 069	17 376

Org.nr: 996 346 730

Sameiet Okstad Hageby B10 - Noter 2023

Note 2 Eksterne honorarer

	2024	2023
Forretningsførsel	43 057	41 539
Juridisk rådgivning		
Sum eksterne honorarer	43 057	41 539

Note 4 Utestående fordringer

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

Note 5 Forskuddsbetalte kostnader

	2024	2023
Kabel TV 4. kvartal		35 530
Forsikring tom 31.10.	18 206	22 204
Sum forskuddsbetalte kostnader	18 206	57 734

Note 6 Bankinnskudd og øremerkede avsetninger

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	156 360	141 548
Sum bankinnskudd	156 360	141 548

Note 7 Egenkapital

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01.		
Annen egenkapital 01.01.	44 004	60 904
Årets resultat	6 664	-16 901
SUM EGENKAPITAL 31.12.	50 668	44 003

Note 8 Gjeld

	2024	2023
Avsetning Vedlikehold	123 000	108 000
Sum Avsetninger	123 000	108 000

Note 9 Forsikring

Pga bytte av forsikringsleverandør i 2023, ble det kostnadsført for mye i 2023. Kostnaden i 2023 er 14.860 for høy, og kostnaden i 2024 er derfor tilsvarende lavere.

Org.nr: 996 346 730

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Kjetil Møller Nordal

8555034d-08a9-4c8f-9756-0b5153220e33 - 2025-03-15 10:39:00 UTC +02:00
BankID - 8c2fa64a-6022-41dc-bc5d-e62a3b1b3587 - NO

Ørjan Djupvik

cd5540c5-a98c-4fbc-9e54-95b2aba0ac22 - 2025-03-19 08:12:23 UTC +02:00
BankID - 9f7206ff-5d0b-44d2-96ea-404f2e364a8a - NO

Tore Berdal

7140a028-8569-4419-8363-807cbd025268 - 2025-04-15 10:45:47 UTC +03:00
BankID - 37aaef71-11ca-472e-9f73-c29472971abf - NO

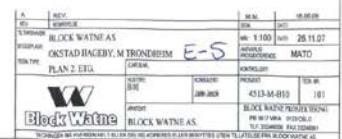
authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

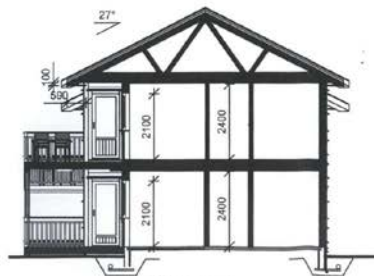
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende





SNITT B - B



SNITT A - A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SD = SKYLYG DRAGER
D = SKYLYG DRAGER
B = SKYLYG DRAGER
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARN



A	REV.	MM	18.06.08
REV.	REVISJON	REV.	REV.
TEKST/REVISJON	BLOCK WATNE AS	REV.	26.11.07
PROSJEKT	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM	ANVENDT	MATO
TEKST TITTEL	SNITT A OG B	KONTROLLERT	
TEKST	ARBEID	PROSJEKT	TEKST NR.
TEKST	4513-M-810-A	PROSJEKT	102
TEKST	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	PROSJEKT	
TEKST	PB 1817 VMA 0123 OSLO	PROSJEKT	
TEKST	TELF. 22448000 FAX 22448001	PROSJEKT	



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

E-11



 PLANERT TERRENG
 NAVARENDE TERRENG
 SNOFANDER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV.	M.M.		19.05.08
REV.	REVISOR	REV.	DATA	
UTRANSKRIBERT	BLOCK WATNE AS	REV. 1:100	DATA	26.11.07
INGENIØR	OKSTAD HAGEBY, TRONDHEIM	ARBEIDET	PROSJEKT: MATO	
TSGA TYPE	FASADER I	GENSLUTT	KOMPLETTER	
		HESTRE B10, HUS A	KJØLLETT Jørle Jack	PROSJEKT 4513-M-B10-A
Block Watne		ANMERK: BLOCK WATNE AS.	TSGA NR. 103	
TEIGENGAARDEN HVBETEN HOLT ELLER DEL AV LOVHVERFET ELLER ANSVARS LØTTE I LØTTE.				

E-7



E-8



E-6



Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:☒ Oppdeling i eierseksjoner☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim kommune	320	228		

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

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	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	46	B	13				25				37			
2	B	90	B	14				26				38			
3	B	46	B	15				27				39			
4	B	90	B	16				28				40			
5	B	74	B	17				29				41			
6	B	74	B	18				30				42			
7	B	74	B	19				31				43			
8	B	74	B	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

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

Sum tellere:	568	= nevner:	568
--------------	-----	-----------	-----

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Dato	Partenes underskrift
17/2-10	 

SF-0217-1. 03.2008 SignForm AS www.signform.nofor BLOCK WATNE AS
OLE FEET
ADM.DIRDORTEA GJERVIK
Økonomisjef

Side 1 av 3

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle 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 naboieendom		
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 Oslo, 17/12-10	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)  OLE FEET  DORTE GJERVIK	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
320	228
Fnr.	Snr.
TRONDHEIM kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
26.05.2010	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM Ellen Bratt

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift
7-10	 

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

Side 3 av 3

BLOCKWATNE AS
OLE FEET
ADM.DIR

DORTEA GJERVIK
Økonomisjef



Plan 2. of.

Eierseksjonering/reseksjonering-
Gnr. 320 Bnr. 228
Seksjon nr.: 3-4-6-8
Felles



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4326/10

Block Watne
Vestre Rosten 81

FERDIGATTEST

N-7075 TILLER

Vår saksbehandler
Bård Buseth

Vår ref.
08/28907
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
15.11.2010

Okstadvegen 222, 224, 226 og 228, ferdigattest

Byggested: **Okstadvegen 222,224,226 og 228 Gnr./Bnr.: 320/63(320/228 etter fradeling)**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Block Watne**
Tiltakshaver: **Block Watne**
Tiltaksart: **Nybygg**
Bygningstype: **Boligbygning**

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 27.10.2010.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

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 4097/08 og FBR ETT 3701/09(endring av tillatelse).

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:
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
08/28907

Vår dato
15.11.2010

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

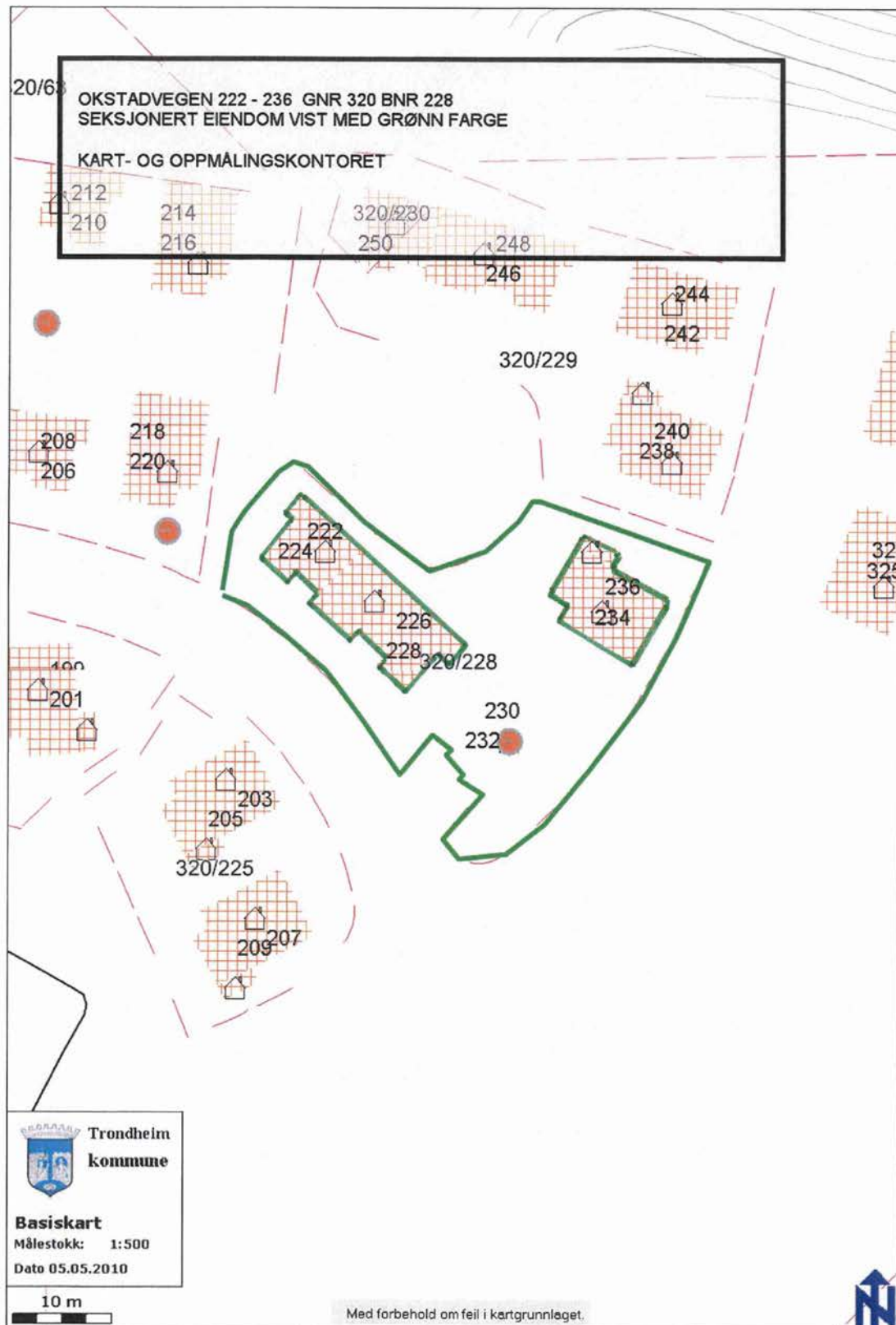
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

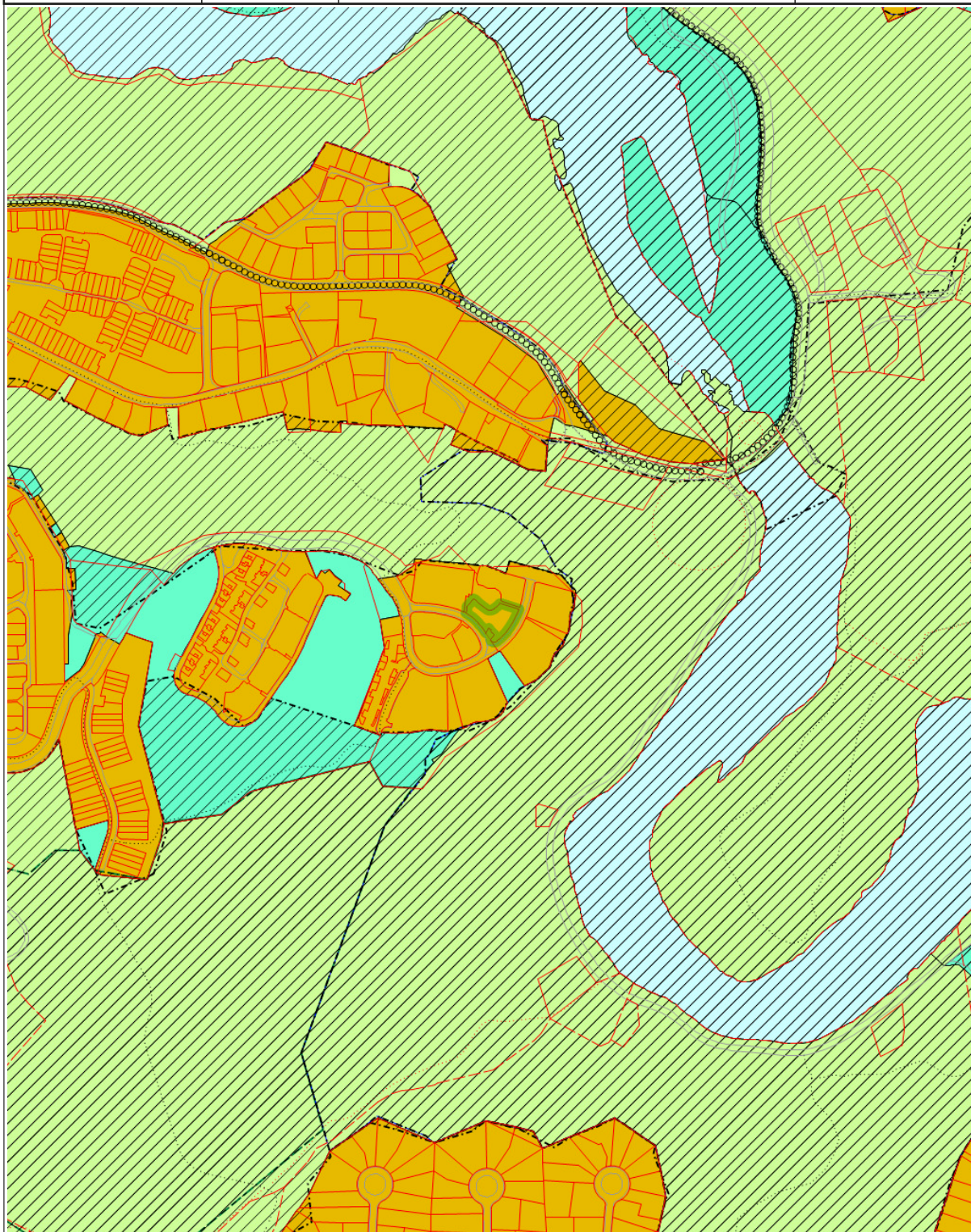


GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1

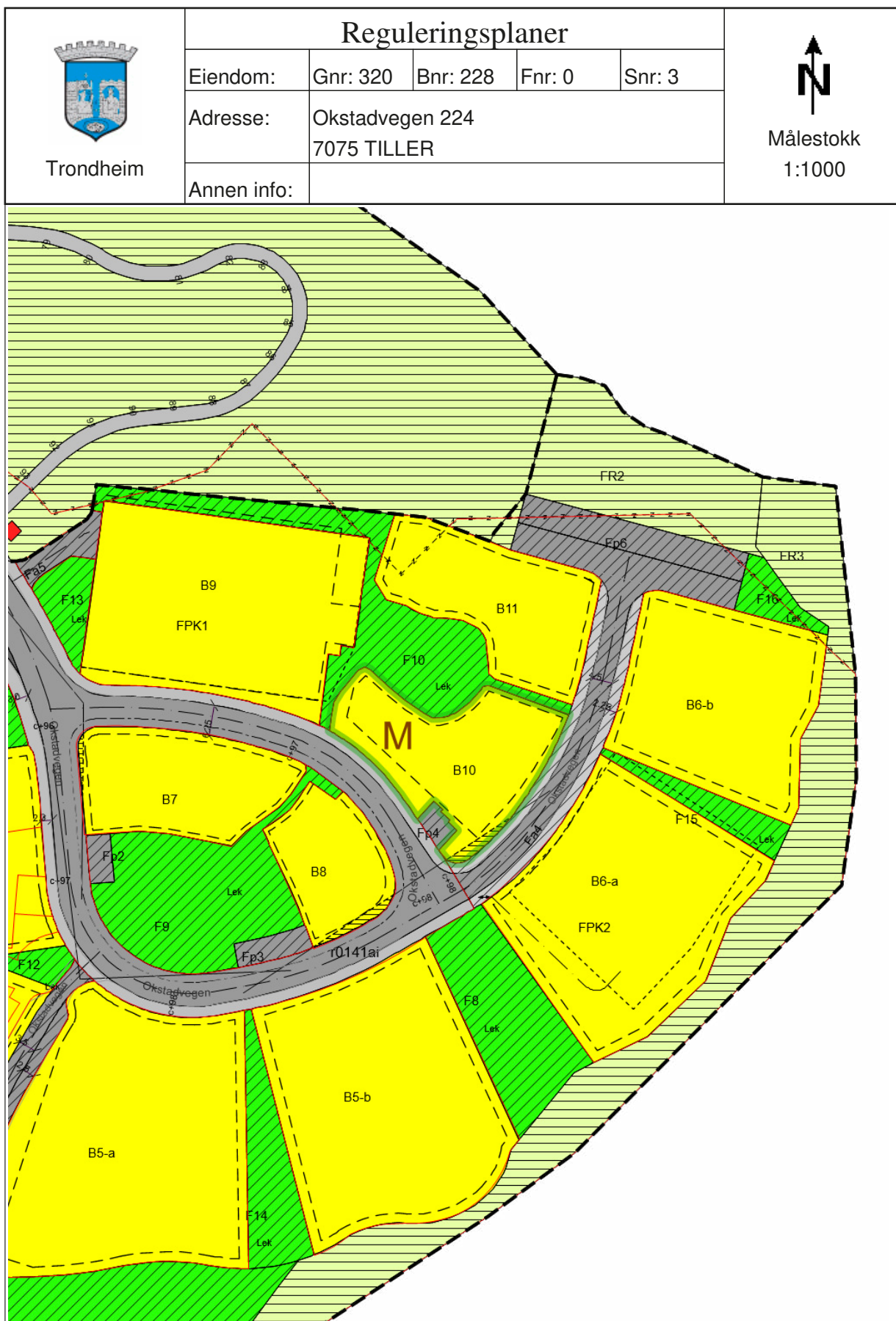


 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 228	Fnr: 0		Snr: 3
	Adresse:	Okstadvegen 224 7075 TILLER				
	Annen info:					



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

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	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		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Bussholdeplass		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal				



R 141ai

Arkivsak:07/32512

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rammesøknad

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

3.2 Utomhusplan

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

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

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidige terreng, arealavgrensende tiltak, beplantning, vegetasjon som skal fjernes og/ eller bevares, forstøtningsmurer, avkjørsler, adkomster, gangveier, sykkelparkering, oppholdsareal, lekearealer med møblering og installasjoner, samt areal for avfallsbeholdere.

På utomhusplan skal det avsettes en balløkke på minst ett av de sentrale fellesareal, F8, F9 og/eller F11, med minimumsmål 12x18 meter.

For F9 skal planen gjøre rede for nødvendig avskjerming mot trafikkareal.

Arealer med skråningsutslag skal i standsettes og revegeteres i etterkant.

3.3 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 23.10.07. Takutstikk, balkonger, støttemurer og overbygde 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 Gjerder

Det tillates ikke oppført gjerder, stakitt eller tilsvarende.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**5.1 Veger**

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

5.2 Frisiktsone

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

5.3 Gang og sykkelveg, fortau inkl. skulder

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal derfor gjennomføres med kantstein. Skjæringer, fyllinger og grøfter skal 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 Friluftsområde 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 stedefegen 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 tiliggende eiendommer, som spesifisert nedenfor:

F8, F9, F10, F11, F12, F13 og F14 er felles for B3-B11.

Arealene skal opparbeides med utstyr, plasser og vegetasjon slik at de er egnet for lek og opphold.

På minst ett av de sentrale fellesareal, F8, F9 og/eller F11 skal det avsettes en balløkke med minimumsmål 12x18 meter.

F8 og F9 skal ha hensiktsmessig og trafikksikker avskjerming mot tilgrensende trafikkareal.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Krav til ferdigstillelse.

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

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

Byplansjefens vedtak av 20.12.07 er som følger:

VEDTAK:

Byplansjefen vedtar planforslaget som en mindre vesentlig reguleringsendring. Endringen er vist på plankart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS og Block Watne AS, datert 24.08.07 og sist endret 19.12.07.

Det er knyttet bestemmelser til planen, datert 19.12.07. Bestemmelsene må ses i sammenheng med bestemmelser knyttet til reguleringsplan for Okstad Østre, r0141ac, vedtatt av Bystyret 03.03.05.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Okstadvegen 224
7075 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre