



aktiv.

Okstadvengen 173, 7075 TILLER

Flott selveierbolig med fantastisk utsikt over Trondheim | To uteområder | Carport | Blindgate | Skjermet beliggenhet



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 350,-
Felleskostn.: Kr 2 629,-
Selger: Espen Andreas Blomlie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 1008 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 320, bnr. 214
Gnr. 320, bnr. 63
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1710250294

Velkommen til Okstadvegen 173!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Okstadvegen 173 - en lys og trivelig leilighet over to plan! Her får du god utsikt mot Tyholtårnet, Nidarosdommen, Gråkallen, Fosenalpene og fjorden. Her bor du landlig og rolig, men samtidig med kort vei til sentrum og alt du trenger i hverdagen.

Verdt å merke seg:

- God utsikt!
- Carport m/sportsbod.
- Gratis gjesteparkering.
- Sør-/vestvendt balkong med kveldssol til ca. 22:30 midtsommer.
- Skjermet og barnevennlig beliggenhet i blindgate uten gjennomgangstrafikk.
- Rolig og grønt nærområde med turstier, felles grillplass, lekeplass og epletrær.
- Under 100 meter til bussholdeplass med hyppige avganger til både Trondheimsentrum og City Syd.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Energiattest	56
Vedtekter	57
Husordensregler	66
Regnskap 2024	70
Byggetegninger	77
Byggetegninger carport	83
Byggetegninger boder	87
Seksjoneringstegninger	90
Situasjonskart	96
Kommuneplankart	97
Reguleringskart	99
Reguleringsplan	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 33 m² - Entre, bad, soverom og bod.

BRA-e: 5 m² - Bod i carport.

2. etasje:

BRA-i: 33 m² - Stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

15 m² - Terrasse.

2. etasje:

10 m² - Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1008 m²

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Okstad, sør i Trondheim kommune. Området er kjent for sin trygge og familievennlige atmosfære, med lite trafikk og kort vei til gode fasiliteter. Her bor du sentralt, men samtidig nært naturen - et perfekt sted for både barnefamilier, etablerere og godt voksne som ønsker et trivelig bomiljø med et godt samhold.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere gode barnehager og skoler i nærheten. Okstad barnehage og Okstadvegen barnehage ligger begge innen kort gangavstand, og Fosseskansen barnehage ligger kun ca. 1,7 km unna.

Okstad skole ligger om lag 900 meter fra boligen, og Sjetne skole er kun 1,9 km unna. For ungdomstrinnet ligger Nidaros idrettsungdomsskole ca. 3 km unna, og for videregående elever er både Kristen videregående skole og Tiller videregående skole tilgjengelige på 4-5 km avstand. Fritidstilbudene er mange, med både idrettsanlegg, turmuligheter og treningssentre i nærheten.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker som Rema 1000 Kroppanmarka og Coop Prix Sjetnemarka, samt nærhet til posttjenester og treningssentre. Nabolaget byr på flotte grøntområder og gode turmuligheter, og flere ballplasser og idrettsanlegg ligger i nærheten - blant annet Kroppanmarka ballplass og Sjetnemarka øvre balløkke. 3T-Rosten og Kaliber Gym ligger kun 5-6 minutter unna med bil.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Nærmeste holdeplass, Okstad østre, ligger kun 2 minutters gange fra boligen, med busslinjene 10 og 18 som har hyppige avganger mot sentrum. Reisetiden til Trondheim sentrum er ca. 13 minutter, og Trondheim S ligger rundt 9 km unna. Det er også gode forbindelser til Heimdal, Lade og Tiller, samt flybussforbindelse til Trondheim lufthavn Værnes, som nås på rundt 33 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Gjermund Ekren

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Gjermund Ekren opplyser om følgende byggemåte: Leilighet i flermannsbolig som er oppført med to etasjer. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vanlig stikkontakt i carport for 10 Ampere nøddladning - med egen kurs.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn ny ytterdør med vindu for økt lysinnslipp i 2022. Bygget ny 16 kvm terrasse på bakkeplan i 2020.

Arbeid utført av: Tresbygg AS

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Entre, bad og soverom.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Sekundærrom:

1. etasje: Innendørs bod og bod i carport.

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:

- Våtrom, bad:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav 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 med Telenor. - Frihet M(Avtalen ink. 260 poeng som du fritt kan bruke til å skreddersy ditt eget TV- og Internettabo.)

Parkering

Seksjonseier disponerer egen carport. Gjesteparkering foregår kun på henviste gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

79934705

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

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

E

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 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 15 816

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 1 318 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 840 021

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 360 084

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

Sameiet har pliktig medlemskap i Okstad Østre Velforening. Velforeningskontingenten er inkludert 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

67/831

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet velforeningskontingent, felles bygningsforsikring, kabel-TV, vedlikehold og vedlikeholdsavsetning.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Velforeningskontingent: kr 681,-
- Kommunikasjonspakke: kr 609,-
- Driftskostnader brøkfordelt: kr 1 339,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 629

Andel fellesformue

Kr 6 835

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Okstad Park, Hus 7

Organisasjonsnummer

891774672

Om sameiet

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen 320, bnr. 214 i Trondheim kommune. Sameiet vil ihht. oppdelingsbegjæring bli oppdelt i 10 seksjoner. Det skal videre fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Hver enkelt eierseksjon i Sameiet har pliktig medlemskap i Okstad Østre Velforening.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -39 241,-
- Egenkapital: Kr 9 172,-
- Disponible midler: Kr 84 772,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 36 359,-

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 320, bruksnummer 214, seksjonsnummer 7 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 320, bruksnummer 63 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

01.02.2007 Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 214

30.05.2007 Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

27.01.2014 Best. om adkomstrett (Realsameie)

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. (Realsameie)
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 (Realsameie)
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. (Realsameie)

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 (Realsameie)

Kan ikke slettes samtykke fra Trondheim kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

29.03.2007 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 67/831

RETTIGHETER

27.04.2007 Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 320 BNR: 220

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen, datert 23.08.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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 3 Gnr.320/63 med planID r0141af, datert 01.12.2006.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

RELATERTE PLANER

Okstad østre 3, 320/63 og del av Okstad østre, 320/2., planID r0141ac, datert 03.03.2005. Området reguleres til blant annet boligbebyggelse.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

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

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 100 (Omkostninger totalt)

92 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 292 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 294 800 (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 81 100

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 292,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.10.2025

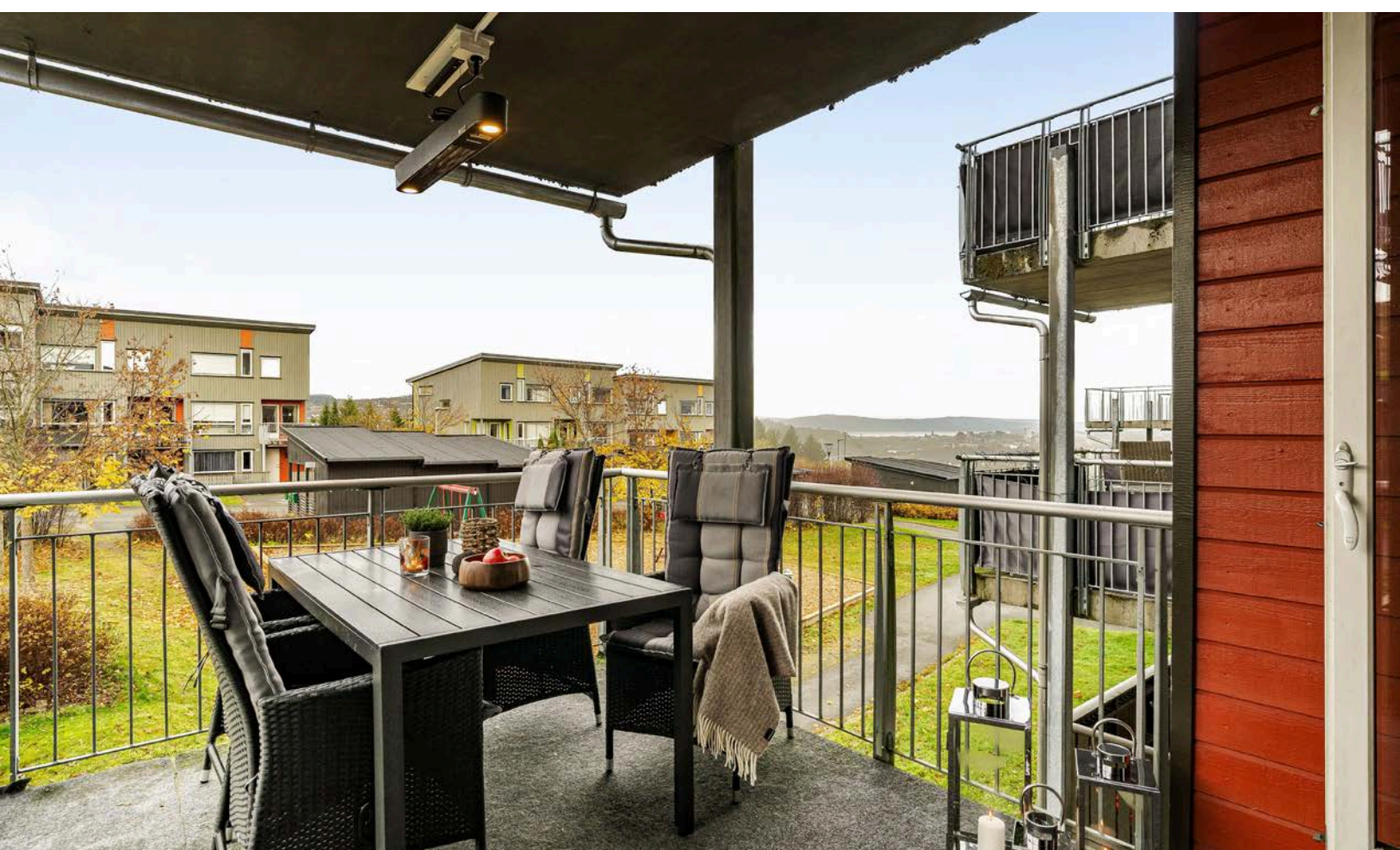


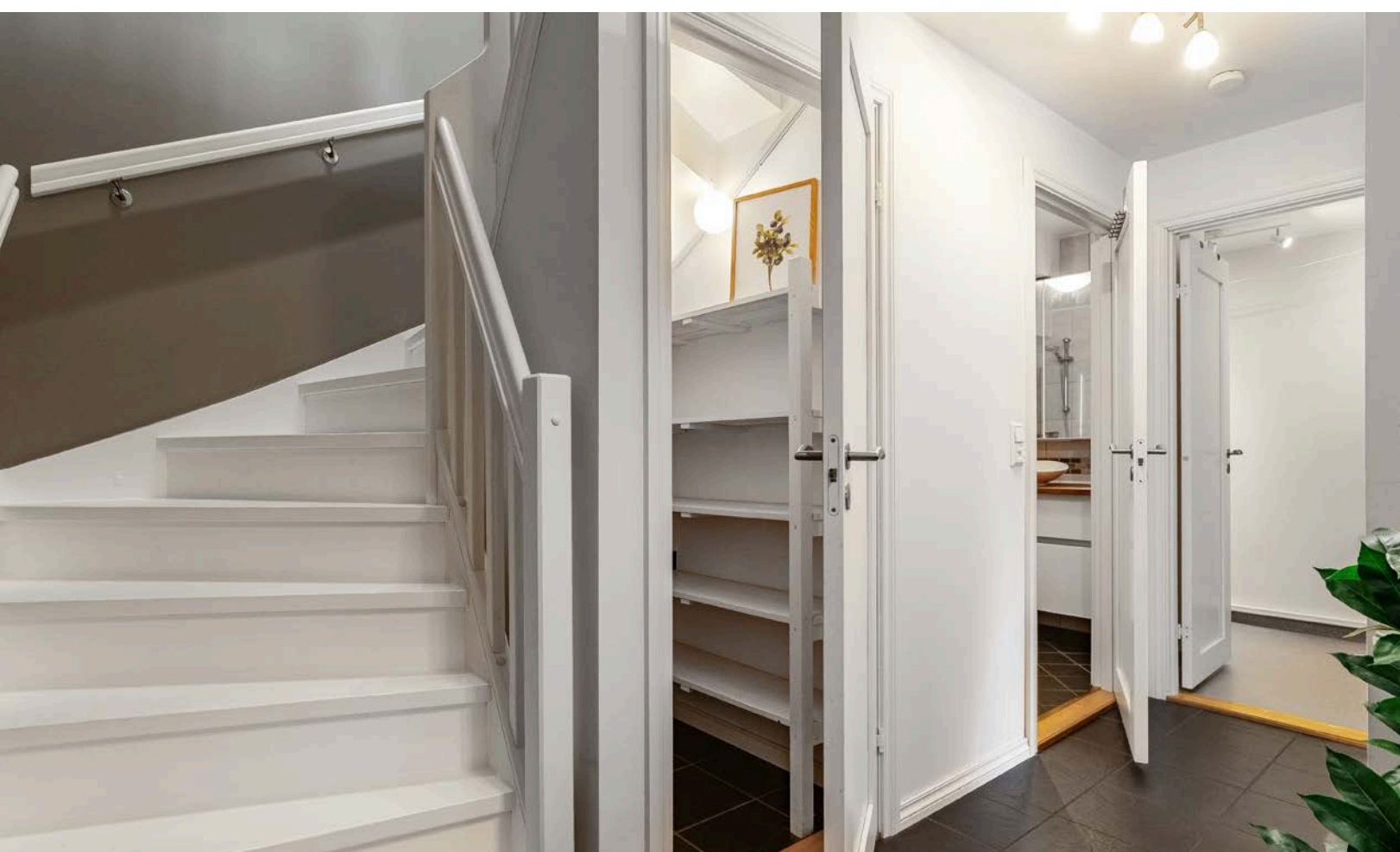


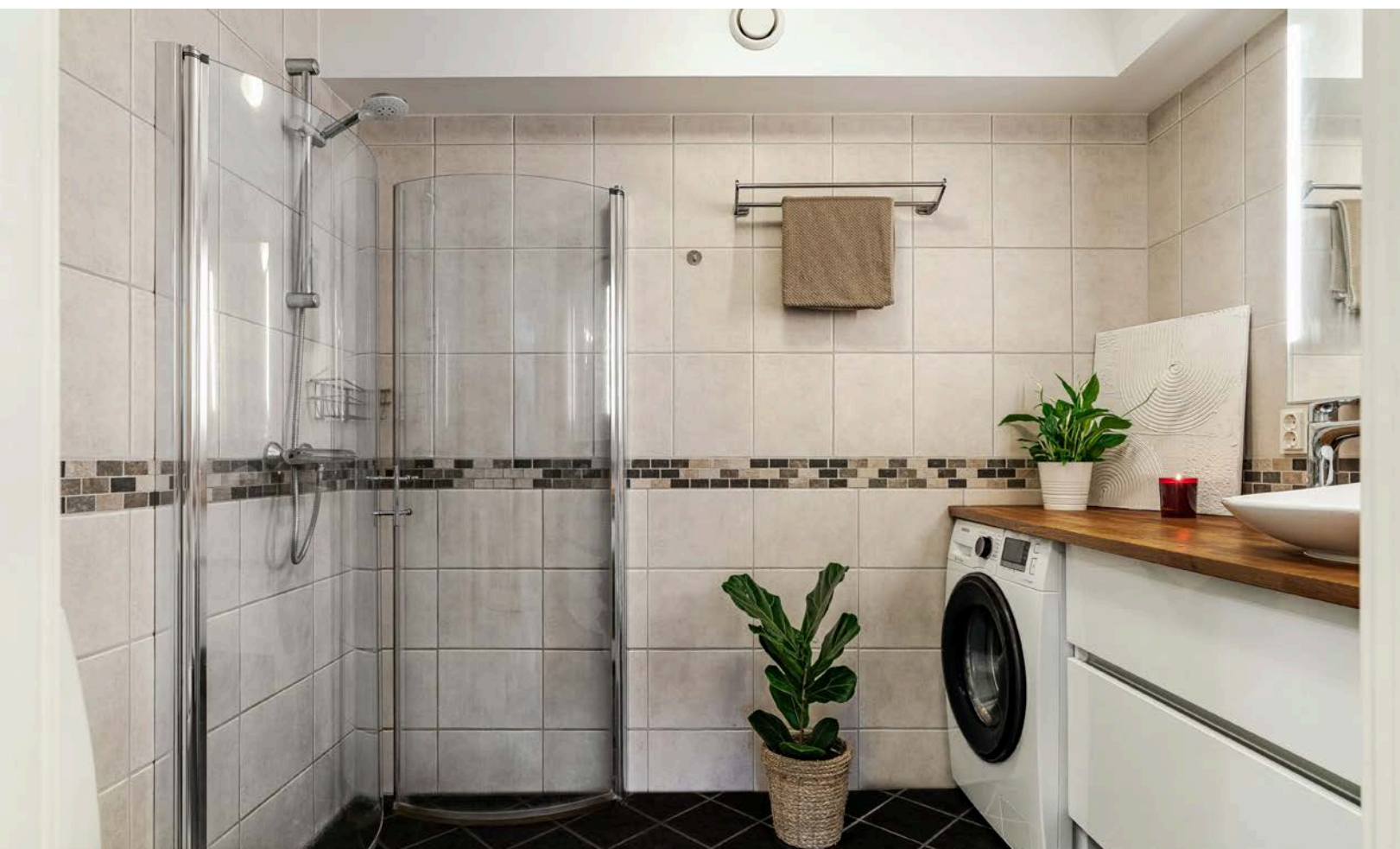




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Okstadvegen 173

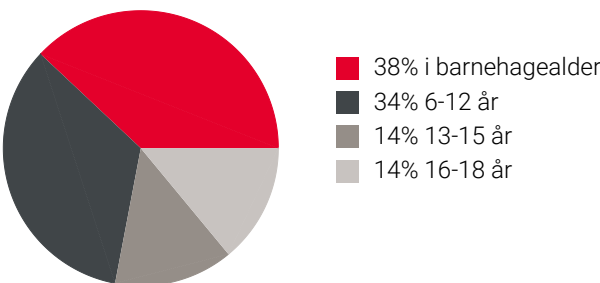
Offentlig transport

🚍 Okstad østre Linje 10, 18	2 min 🚶 0.1 km
🚍 Selsbakk Linje R60	19 min 🚶 1.7 km
🚍 Breidablikk Linje 9	8 min 🚶 4.9 km
🚍 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚶 9.2 km
✈ Trondheim Værnes	33 min 🚶

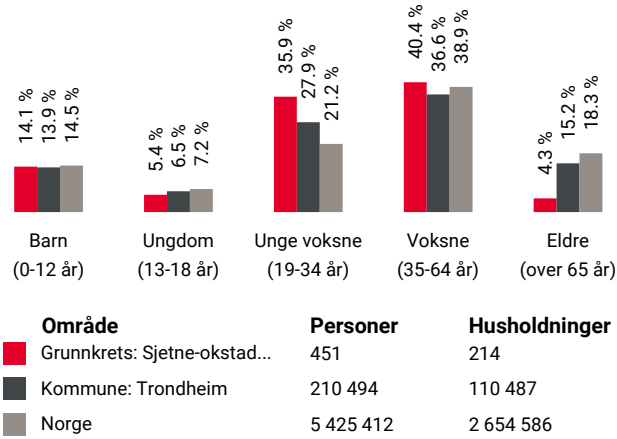
Skoler

Okstad skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 477 elever, 28 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	5 min 🚶 3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 🚶 4.6 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	7 min 🚶 4.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	10 min 🚶 0.9 km
Okstadvegen barnehage (3-5 år) 81 barn	11 min 🚶 1 km
Fosseskansen barnehage (1-5 år) 25 barn	23 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

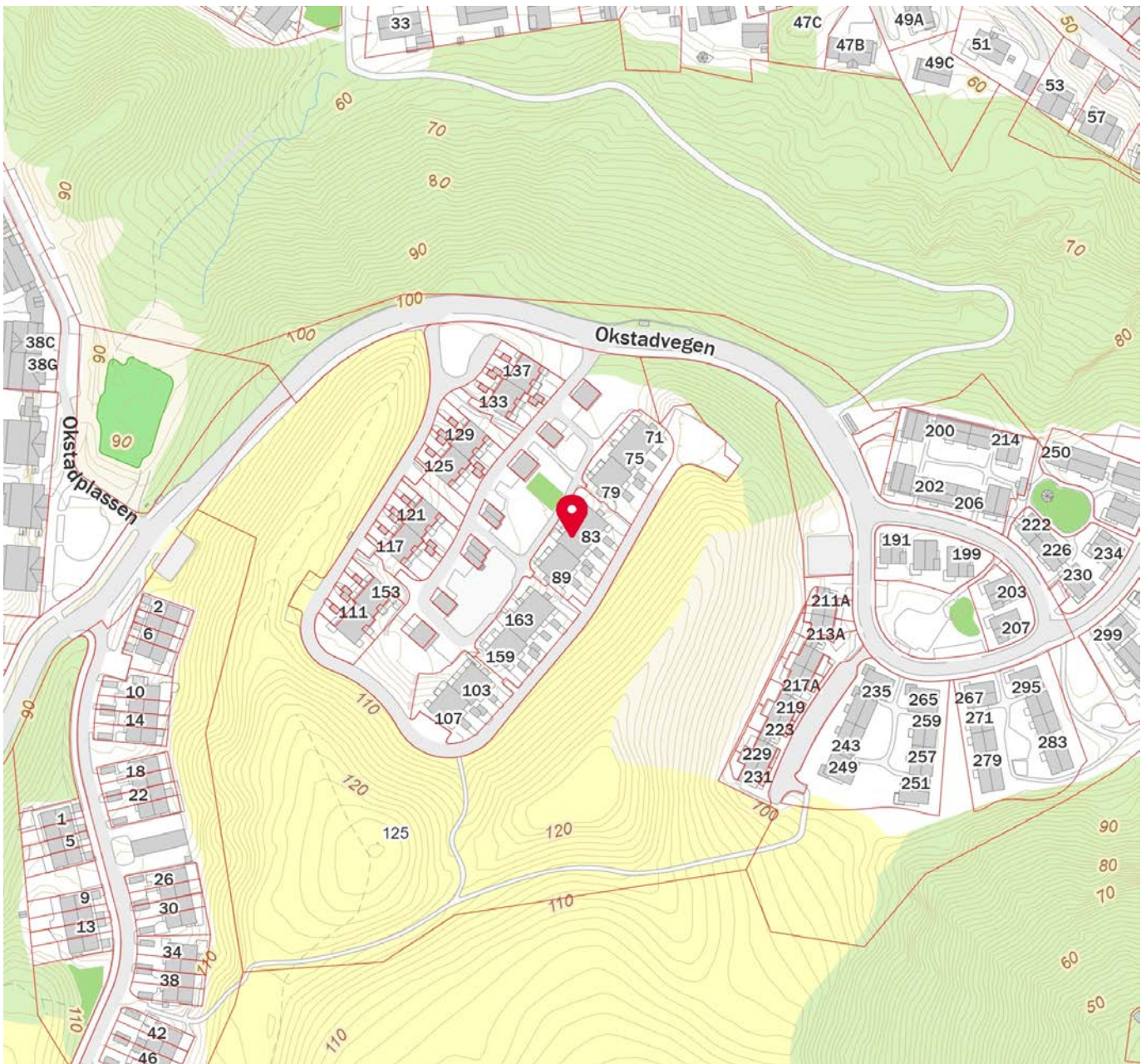
Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	11 min 🚶 1 km
Coop Prix Sjetnemarka PostNord	21 min 🚶 1.8 km

Sport

⚽ Kroppanmarka ballplass Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Sjetnemarka øvre balløkke Ballspill	19 min 🚶 1.5 km
🏊 3T-Rosten	6 min 🚶
🏊 Kaliber Gym	5 min 🚶



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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250294	

Selger 1 navn
Espen Andreas Blomlie

Gateadresse	
Okstadvegen 173	

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: 1710250294

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

Initialer selger: EAB

1

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

Svar

Nei

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

Vanlig stikkontakt i carport for 10 Ampere nødledning - med egen kurs.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn ny ytterdør med vindu for økt lysinnslipp i 2022. Bygget ny 16 kvm terrasse på bakkeplan i 2020.

Arbeid utført av

Tresbygg AS

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
- 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: 1710250294

Tilleggs kommentar

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: 1710250294

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Andreas Blomlie	68aaf631dabfb1e3cd70cf 6471266f936f8cb704	09.10.2025 13:16:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250294

- 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 173 7075 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 66 m²

BRA-i: 66 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

1

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. 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/36712>

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

- Våtrom: Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.10.2025

Rapportdato
22.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Andreas Blomlie.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**

Telefon: **47294356**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **ge@tft.no**

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Okstadvegen 173, 7075 Tiller**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **320**

Bruksnr: **214**

Festenr:

Seksjonsnr: **7**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2007 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i flermannsbolig som er oppført med to etasjer. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	66	66	0	0	29
Bod i carport	5	0	5	0	0
Totalt m²	71	66	5	0	29

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	33	0	0	15
2. etasje	33	33	0	0	14
Totalt m²	66	66	0	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	29	4	Entre, bad og soverom.	Bod.
2. etasje	33	33	0	Stue og kjøkken.	
Totalt m²	66	62	4		

Bygning: Bod i carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
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
Balkong og terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Ytterdør av tre med malt overflate.	
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
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 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	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom.	

TG-1

6.4 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	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

TG-1

6.5 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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

6.6 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en U-formet lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-1

Boligens innvendige trapp fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

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.

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

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
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1
Selger har nylig gjennomført flere oppgraderinger/utbedringer på det elektriske anlegget og kan fremlegge en samsvarserklæring for dette arbeidet. Utførende elektriker utførte også en isolasjons- og kontinuitetstest som viste gode resultater. Videre kan selger fremlegge samsvarserklæring fra byggeår og anlegget fremstår uten vesentlige behov for tiltak. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.	

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
Varmeanlegg som forsyner radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2006

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
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater	TG-1
-----------------------------------	-------------

Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.

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?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

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
--	-------------

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav 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

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Det er foretatt hulltaking fra rom under trapp uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Varmesentral

Okstadvengen 173

1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Okstadvegen 173

2. etasje

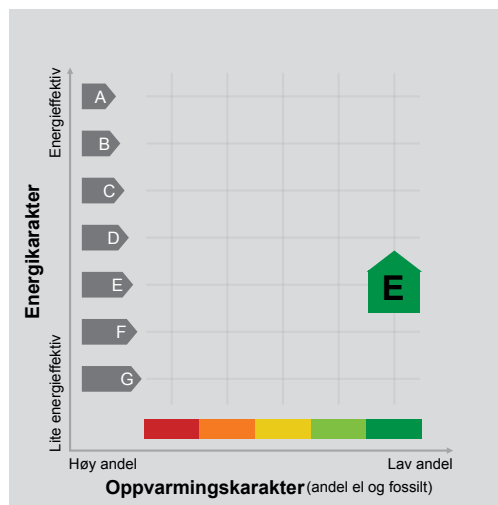


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Okstadvegen 173
Postnummer	7075
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	320
Bruksnummer	214
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21076082
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179541
Dato	13.10.2025



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 PARK, HUS 7

Opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelsen med etablering av sameiet
Endret på ordinært årsmøte 24.03.2021

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Okstad Park, Hus 7.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen 320, bnr. 214 i Trondheim kommune. Sameiet vil ihht. oppdelingsbegjæring bli oppdelt i 10 seksjoner. Det skal videre fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Hver enkelt eierseksjon i Sameiet har pliktig medlemskap i Okstad Østre Velforening, se egne vedtekter her.

§ 3
Formål

Den enkelte bruksenhet skal brukes til boligformål. Dersom bruken skal endres fra boligformål til næringsformål, kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiemøtet. Se for øvrig vedtektenes § 18.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Eier av hver enkelt eierseksjon har eksklusiv bruksrett over sine respektive bruksenheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes bruksenhet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bruksenhet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

§ 6

Ordensregler

Ordensregler blir fastsatt av sameiets styre.

§ 7

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:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

§ 9

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.

§ 10

Erstatningsansvar – under skader på eiendommen

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

§ 11

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 12,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 10

Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 11

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 12

Forsikring

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

§ 13

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 fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§ 14

Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 15

Parkering og bod

Leilighet nr 12, 14, 16, 18 og 20 disponerer hver sin carport

Gjesteparkering foregår kun på henviste gjesteparkeringsplasser.

Hver seksjon disponerer en utendørs bod.

§ 16

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven §§ 33 tredje ledd.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. *Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse.* Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
2. Valg av styre,
3. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 17

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr. vedtektenes § 16.

§ 18

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver eierseksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.
- f) Ved avstemming om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 9.

Det kreves samtykke fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

§ 19

Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

§ 20

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, herunder en styreleder og 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlem. Ovennevnte medlemmer velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

§ 21

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styrets leder gis prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 22

Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 23

Skader på eiendommen

Dersom bygningene skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne seksjonseiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene. Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

§ 24

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 25

Mislighold og fravikelse

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.

Medfører en seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 26

Lov om eierseksjoner

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

-oo0oo-

HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET OKSTAD ØSTRE 7

INNHold:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg.....s	2
2.	Bruk av boligs.	3
3.	Dyreholds.	3
4.	Søppels.	3
5.	Parkerings.	4
6.	Ansvars.	4
7.	Diverse.....s.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV BOLIG

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattemro i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikk, anlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking og lignende.
- 2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

- 3.1 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.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 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.
- 3.4 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.

4 SØPPEL

- 4.1 Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler. Det henvises til renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer.

5 PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

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

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Sameiet Okstad Park, Hus 7

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		161 393	136 723	171 510	199 310
Kabel TV		67 900	64 800	72 250	73 080
Velforeningskontingent		67 000	56 400	81 775	81 720
Sum inntekter		296 293	257 923	325 535	354 110
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	11 410	11 410	11 410	11 410
Forretningsførsel	2	27 755	26 480	27 800	29 100
Velforeningskontingent		81 776	69 088	81 775	81 720
Forsikring		51 957	36 005	37 600	55 800
Kabel-TV		73 396	64 424	72 250	73 080
Vedlikehold	3	7 220	59 448	10 000	15 000
Vedlikeholdsavsetning	8	80 000	62 500	80 000	80 000
Kontorkostnader		6 485	4 659	2 700	5 500
Andre kostnader	4	2 250	1 939	2 000	2 500
Sum kostnader		342 250	335 952	325 535	354 110
Driftsresultat		-45 957	-78 029	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		6 715	9 589	0	0
Sum finans	5	6 715	9 589	0	0
Resultat	10	-39 241	-68 441	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-39 241	-68 441	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Okstad Park, Hus 7

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Okstad Park, Hus 7

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		36 269	33 407
Sum fordringer	6	36 269	33 407
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	73 169	198 702
Sum omløpsmidler		109 438	232 108
Sum eiendeler		109 438	232 108

Balanserapport 2024 for Sameiet Okstad Park, Hus 7

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Okstad Park, Hus 7

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		48 413	116 853
Årets resultat		-39 241	-68 441
Sum opptjent egenkapital		9 172	48 413
Sum egenkapital		9 172	48 413
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	8	75 600	0
Sum avsetninger		75 600	0
Leverandørgjeld		0	164 333
Forskudd fra kunder		12 516	7 143
Påløpte kostnader	9	12 150	12 219
Sum kortsiktig gjeld		24 666	183 695
Sum egenkapital og gjeld		109 438	232 108

Trondheim __/ __ 2025,
Styret for Sameiet Okstad Park, Hus 7

Kristian Henriksen
Styreleder

Merete Sommervold
Styremedlem

Magnus Olden
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Okstad Park, Hus 7

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	10 000	10 000	0	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	0	1 410
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	0	11 410	0
Sum lønnskostnader	11 410	11 410	11 410	11 410

Boligselskapet har 0 ansatte.

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

Note 2 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	27 755	26 480	27 800	29 100
Sum forvaltningshonorar	27 755	26 480	27 800	29 100

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	7 220	59 448	10 000	15 000
Sum vedlikehold	7 220	59 448	10 000	15 000

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsmøte	125	0	0	0
Bankgebyrer	2 125	1 939	2 000	2 500
Sum andre kostnader	2 250	1 939	2 000	2 500

Note 5 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Sum renteinntekter	6 715	9 589	0	0
Sum finans	6 715	9 589	0	0

*Kundeutbytte Gjensidige 2024 inkludert kr 3598,-

Note 6 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
*Forskuddsbetalte kostnader	19 170	17 890
Forskuddsbetalt forsikring	17 099	15 517
Sum andre fordringer	36 269	33 407
Sum fordringer	36 269	33 407

*Kabel-TV/internett og velforeningskontingent

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

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 8 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	0	28 920
Årets avsetning	80 000	62 500
*Bruk av avsetning	-4 400	- 91 420
Sum avsetning	75 600	0

*Reparasjon av skadet panel – Din Vaktmester AS

Note 9 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
*Annen påløpt kostnad	740	809
Avsetning styrehonorar	11 410	11 410
Sum påløpte kostnader	12 150	12 219

*Bonitas – Utlegg 2 halvår.

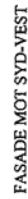
Note 10 Disponible midler

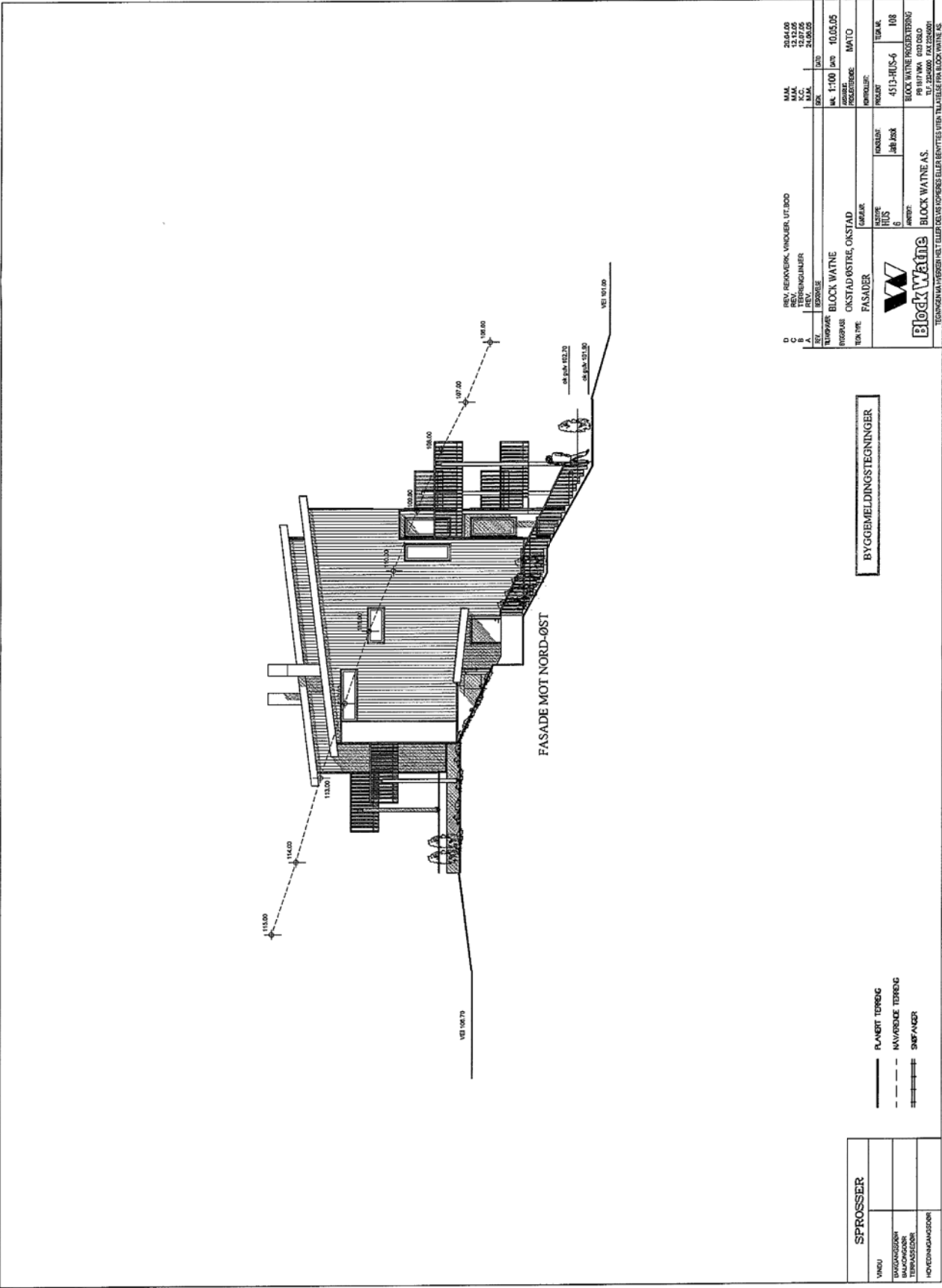
	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	48 413	145 774
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-39 241	-68 441
Vedlikeholdsavsetning	75 600	-28 920
B. Årets endring i disponible midler	36 359	-97 361
C. Disponible midler 31.12	84 772	48 413

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



BLOKK 6

SPROSSERBYGGEMELDINGSTEGNINGER[illegible]



SPROSSER

VINDU
TERASSEDØR
BALKONDØR
HØVEDINGANGSDØR

PLANET TØRRENG
KVALIFIKATION TØRRENG
SNEFANGER

BYGOMELDINGSTEGNINGER



Block Wayne AS

D REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

C REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

B REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

A REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

REV. REVISJONEN, VINJULER, UT. 000

MA. 1:100

Dato: 10.05.05

Arkitekt: HUS

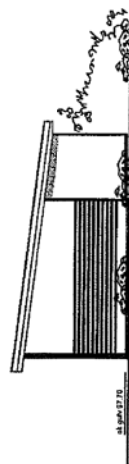
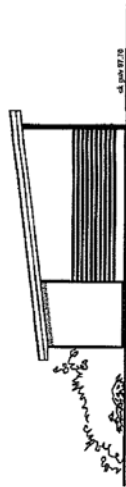
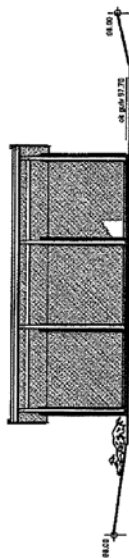
Kvalitet: 108

Prosjekt: 4513-HUS-6

Tegner: JAB JAB

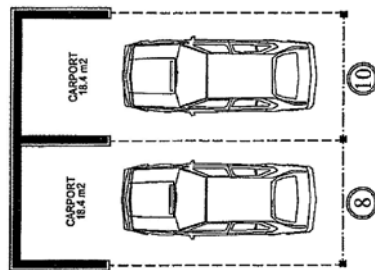
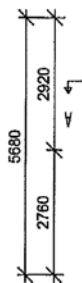
Anvendt: BLOCK WAYNE PROSJEKT TØRRENG

Tegningens navn: TEGNINGEN HVA TEGNES HET, ELLER DENNES KOPPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WAYNE AS



SPROSSER	
VINCU	
BAGGARDSDOR	
BALJONSDOR	
TERRASDOR	
HOVENINGANGSDOR	

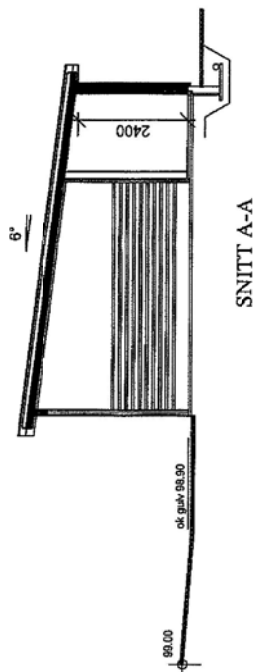
[illegible]



SENTER SØYLER 2760 2760 2760
SENTER SØYLER 2760

PLAN

2050 5200



SNITT A-A

BYA	
CARPORT	38.0 m²
	m²
	m²
	m²
GRUNNPLATE =	41.5 m²
BYA =	41.7 m²

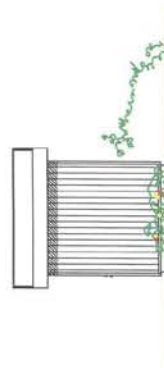
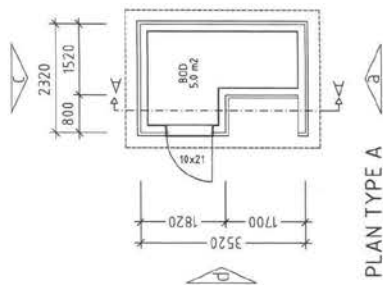
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BAREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKVINN
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEKNINGER

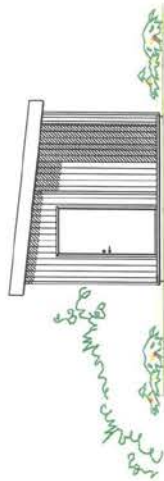
A		KUNDETILPASSET		K.C.	02.08.05
REV.	ENDRING	BLOCK WATNE		SEN	02.08.05
TILSHYVER		BLOCK WATNE		MÅL: 1:100	02.08.05
BYGGELASS		OKSTAD ØSTRE, OKSTAD		ANSVARIG	02.08.05
TEGN TYPE		PLANER - SNITT		PROSJEKTERING	MATO
		GABRIEL		KONTROLLERT:	
		KONSULENT:		PROSJEKT	4513_CARPORT2
		HASTITE:		TEGN NR	100
		CARPORT		PROSJEKT	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
		ARHITEK:		PROSJEKT	PB 1817 VIKKA 0123 OSLO
		BLOCK WATNE AS.		TEGN NR	TLF 2346800 FAX 2346801
TEGNINGEN MÅ ANVENDEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.					



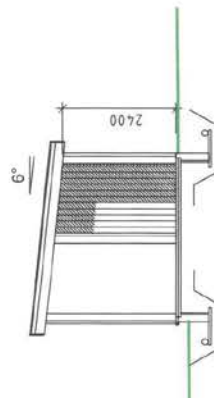
E-1



FASADE MOT - a



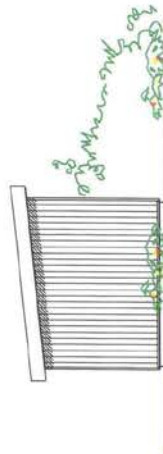
FASADE MOT - d



SNITT A-A

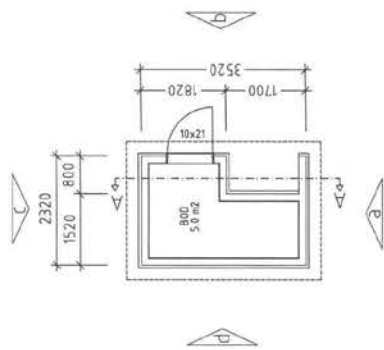


FASADE MOT - c

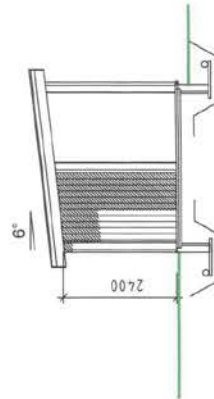


FASADE MOT - b

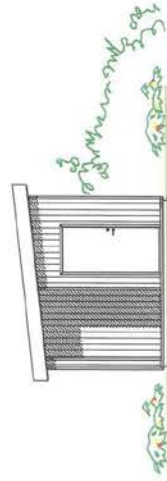
NR.	BESKRIVELSE	SR.	DATE
1	TILKJØBER: BLOCK WATNE	MA. 1:100	15.10.07
2	BYGGERUS: ØKSTAD ØSTRE, ØKSTAD	ANSV. PROJEKTERING: MATO	
3	TEGN. TYPE: PLAN, SNITT OG FASADE	KONTROLLER:	
4		PROJEKT: 4513-Bod A	TEGN. NR. 100
5		KONSULENT: J. JOSOK	
6		HUSTYPE: BOD - A	
7		ANSTØT: BLOCK WATNE AS.	
8		PROJEKT: BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
9		PR. 1617 YKA. 0123 OSLO	
10		TLF. 2246000 FAX 2246001	
11	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BEVYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		



PLAN TYPE B



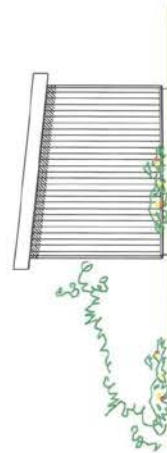
SNITT A-A



FASADE MOT - b



FASADE MOT - a

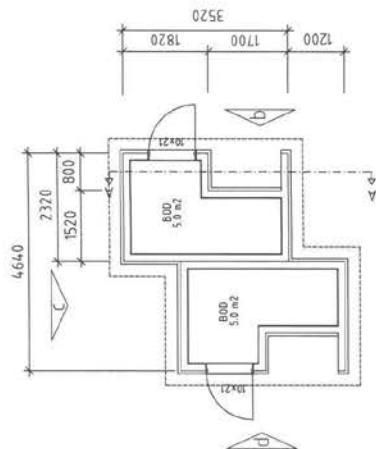


FASADE MOT - d

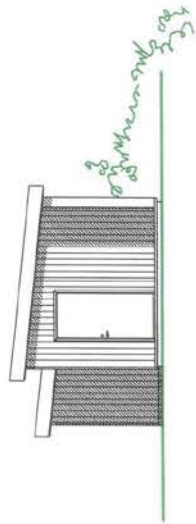


FASADE MOT - c

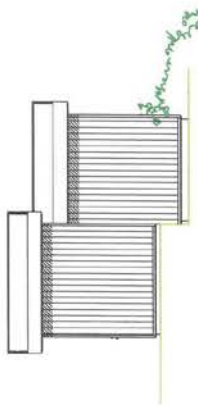
REV	BESKRIVELSE	SSN	DATE
1	TEKST: BLOCK WATNE	MÅL: 1:100	DATE: 15.10.07
2	BYGGEPÅSS: OKSTAD ØSTRE, OKSTAD	ANSVARIG PROSJEKTERING: MATO	
3	TEGN TYPE: PLAN, SNITT OG FASADE	KONTROLLERT:	
4		HUS TYPE: BOD - B	PROSJEKT: 4513-Bod B
5		ANSVARIG: J. JOSOK	TEGN NR: 101
6		ANVIKST: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
7			PR 1817 YKA 0123 OSLO
8			TLF. 23246000 FAX 23246001
9			TEGNINGEN MÅ RIVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



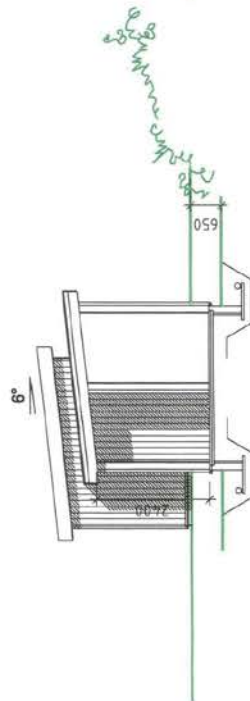
PLAN TYPE C



FASADE MØT - d

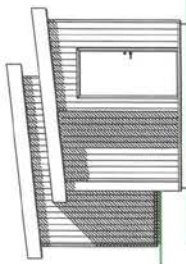


FASADE MØT - a

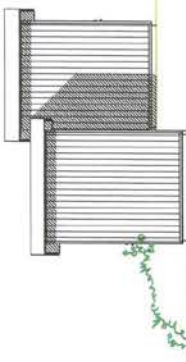


SNITT A-A

Cotehøyde terreng, kontrolleres på stedet.



FASADE MØT - b

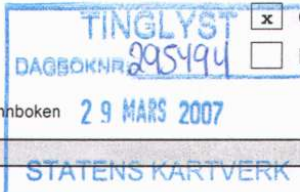


FASADE MØT - c

REV	REVISJON	SEN	DATE
	TLANDSKAP: BLOCK WATNE	MA: 1:100	DATE 15.10.07
	BROSJYSS: OKSTAD ØSTRE, OKSTAD	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE: MATO
	TEGN. TYPE: PLAN, SNITT OG FASADE	DANSK: BARK	KONTROLLER: PROSJEKT
		MASTYRE: BOD - C	TEGN. NR. 102
		PROSJEKT: J. JOSOK	4513-Bod C
		ARBEITER: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			PB 1817 VIKA 0123 OSLO
			T.L.F. 23246800 FAX 23246801
			TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Returneres etter tinglysing til

 Block Watne AS
 Vestre Rosten 81
 7075 Tiller

Begjæring¹⁾ om

☒ **oppdeling i eierseksjoner**
☐ **resekjsjonering**

 Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken **29 MARS 2007**
1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	320	214		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
968 757 954	Block Watne AS	1/1


 Doknr. 295494 Tinglyst: 29.03.2007
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

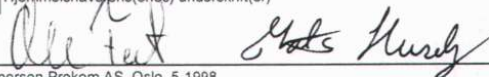
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	102	B	13				25				37				49			
2	B	102	B	14				26				38				50			
3	B	102	B	15				27				39				51			
4	B	102	B	16				28				40				52			
5	B	102	B	17				29				41				53			
6	B	62	B	18				30				42				54			
7	B	67	B	19				31				43				55			
8	B	65	B	20				32				44				56			
9	B	62	B	21				33				45				57			
10	B	65	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				831				= nevner:				831							

 Reskript/kopier kreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret

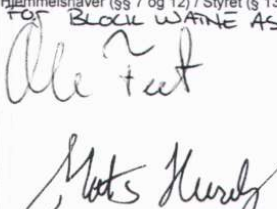
4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)	
2.1.07		

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)	☒ bruksenhetsens 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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner
Oslo 2.1.07	For Block Watne AS  Block Watne	(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

 Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ 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 Festenr Snr kommune

320

214

TRONDHEIM

Dato

Stempel og underskrift

26.02.2007

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell 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 skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

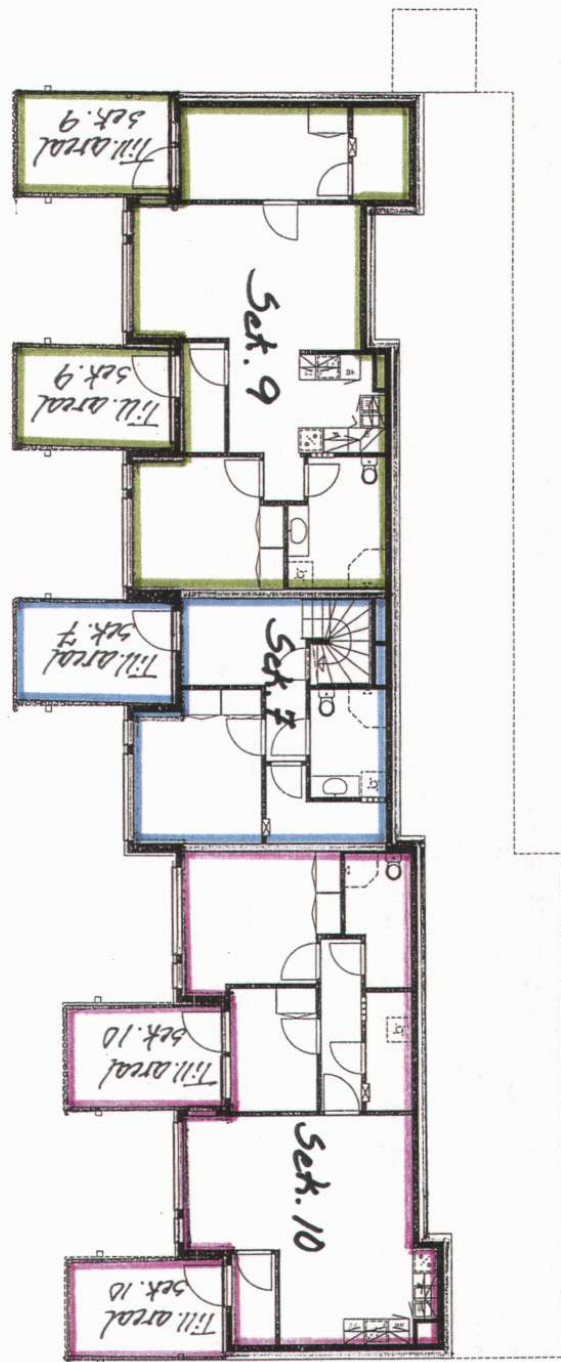
Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

2.1.07

Block Watne

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Plan underetg.



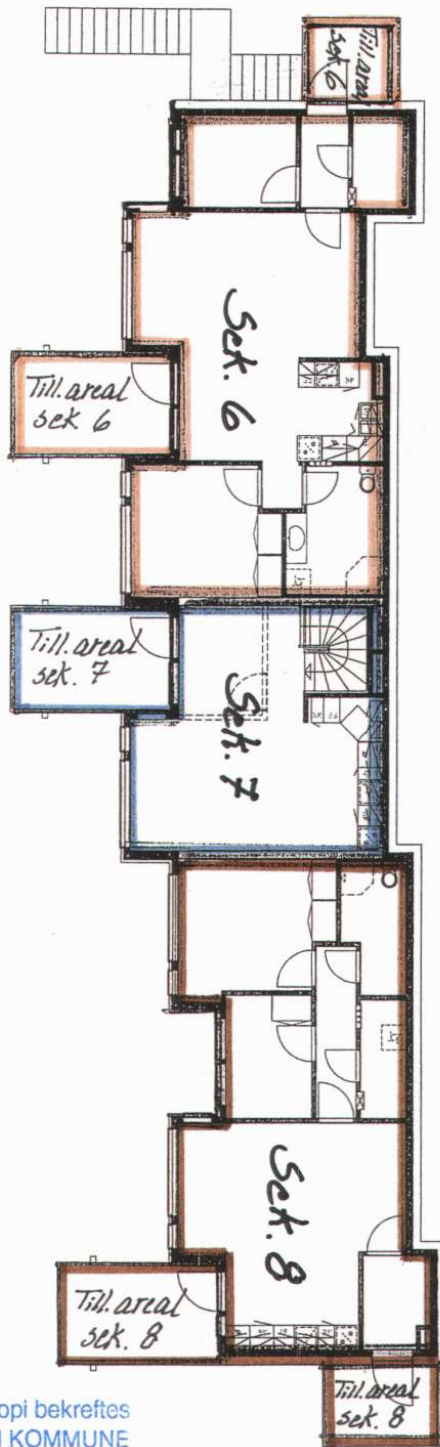
Eierseksjonering/eksksjonering
Gnr. 320 Bnr. 214
Seksjon nr.: 7-9-10
Felles

Retts utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

side 2

Plan 1. etg.



Eierseksjonering/veierseksjonering
Gnr. 320 Bnr. 214
Seksjon nr.: 6-7-8
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

side 3



Selberg Arkitektkontor AS
Leiv Eiriksson Senter

FERDIGATTEST

N-7492 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
06/20578/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Linda Dahle

Dato
23.08.2007

Okstadvegen 81, 83, 85, 87, 89, 169, 171, 173, 175 og 177, - ferdigattest hus 7,

Byggested: **Okstadvegen 81, 83, 85, 87, 89, 169, 171, 173, 175, 177** Gnr.: 320 Bnr.: 214

Ansvarlig søker: **Selberg Arkitektkontor AS**

Tiltakshaver: **Block Watne AS**

Tiltaksart: **Nybygg**

Bygningstype: **Boligbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.08.2007.

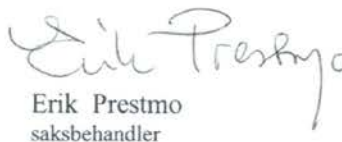
I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

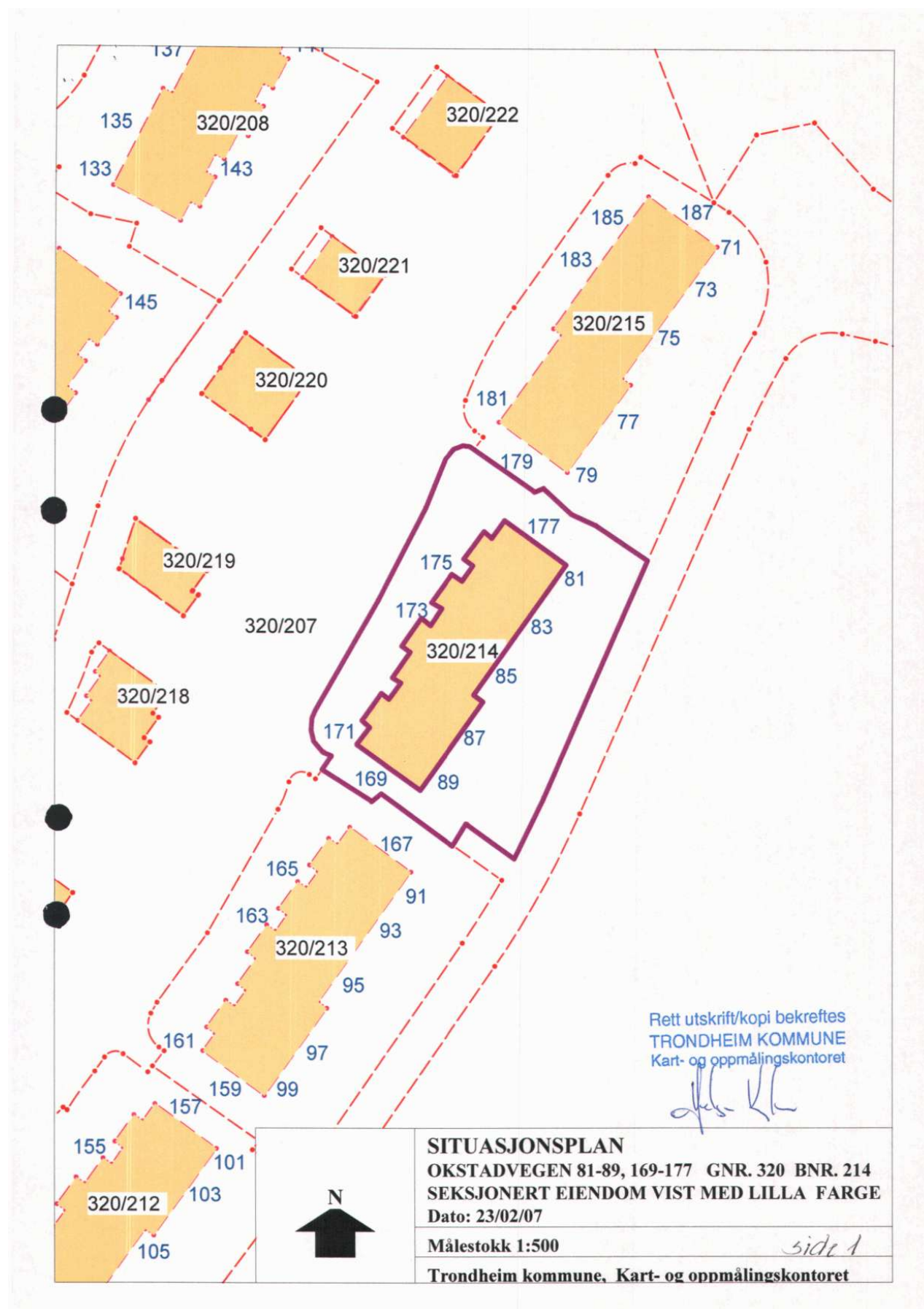
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 1370/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

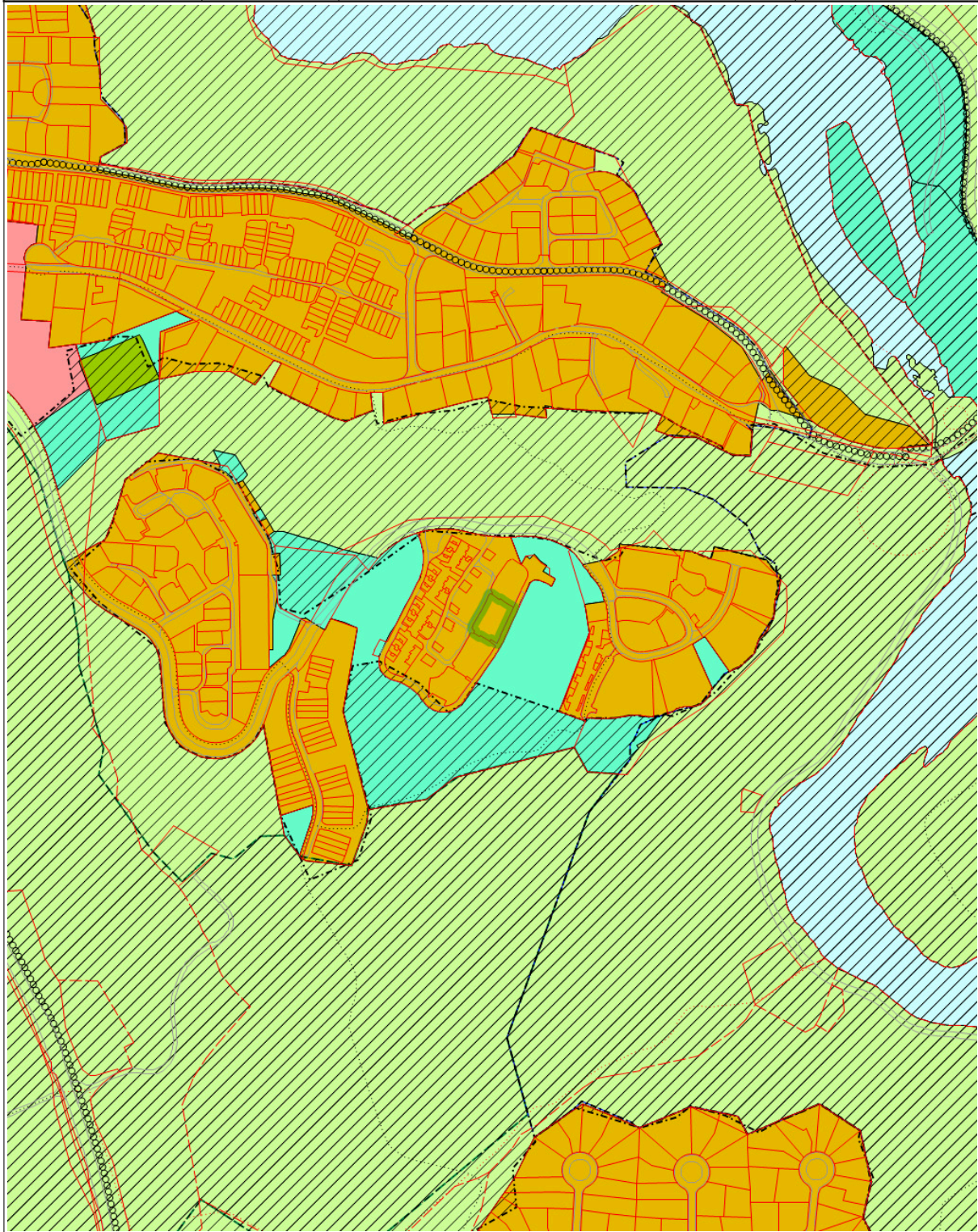

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef


Erik Prestmo
saksbehandler

Kopi:
Block Watne AS, Vestre Rosten 81, 7075 TILLER

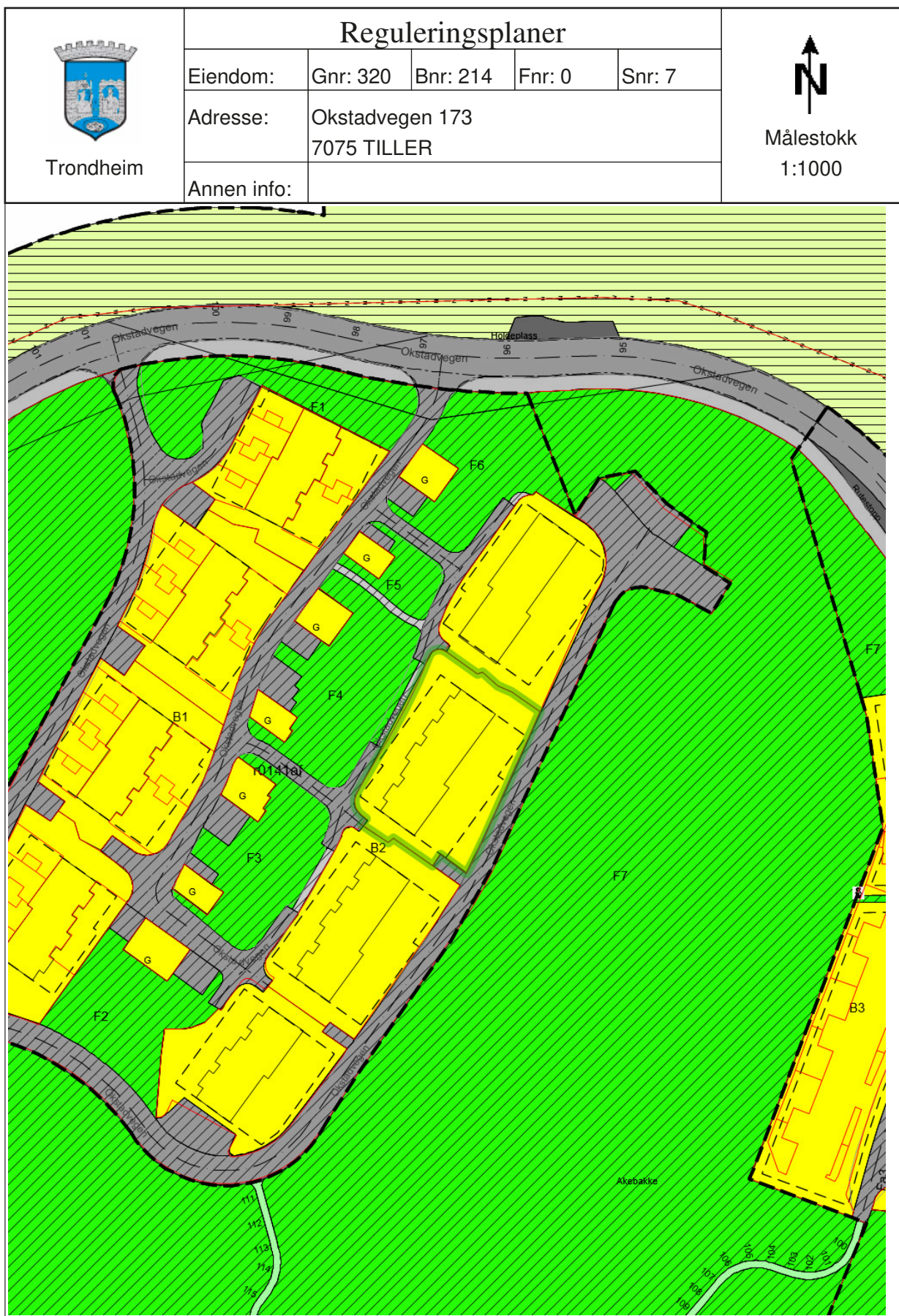


 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 214	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Okstadvegen 173 7075 TILLER				
	Annen info:					



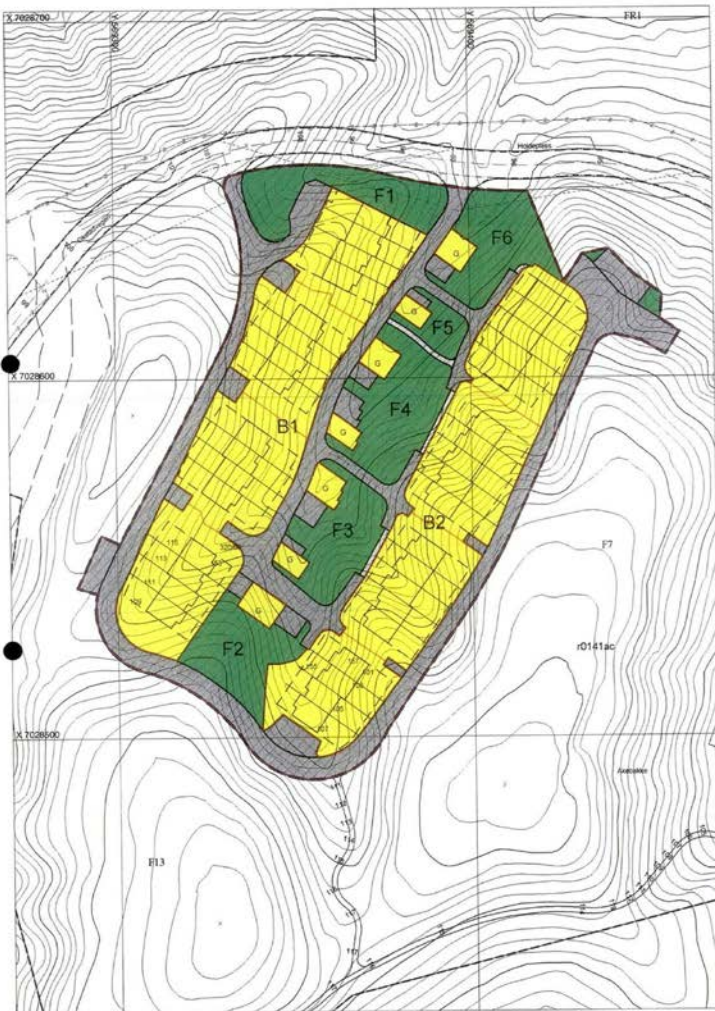
Tegnforklaring

	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
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg		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 dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Bolig		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Bussholdeplass		Turveg
	Friluftsområde		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

- Område for boliger (110)
- G Område for garasjer (110)

FELLESOMRÅDER (700) (Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel (710)
- Felles gangareal (720)
- Felles parkeringsplass (730)
- Felles lekeareal (750)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg

Omriss av planlagt bebyggelse

0 10 20 30 40 50

Koordinatsystem: Euref 89



TRONDHEIM KOMMUNE

Okstad østre 3, 320/63

**MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
OG FRADELING**

REVISJONER DATO SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATO SIGN.

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret

TEGNET REGULERINGSPLAN NR.

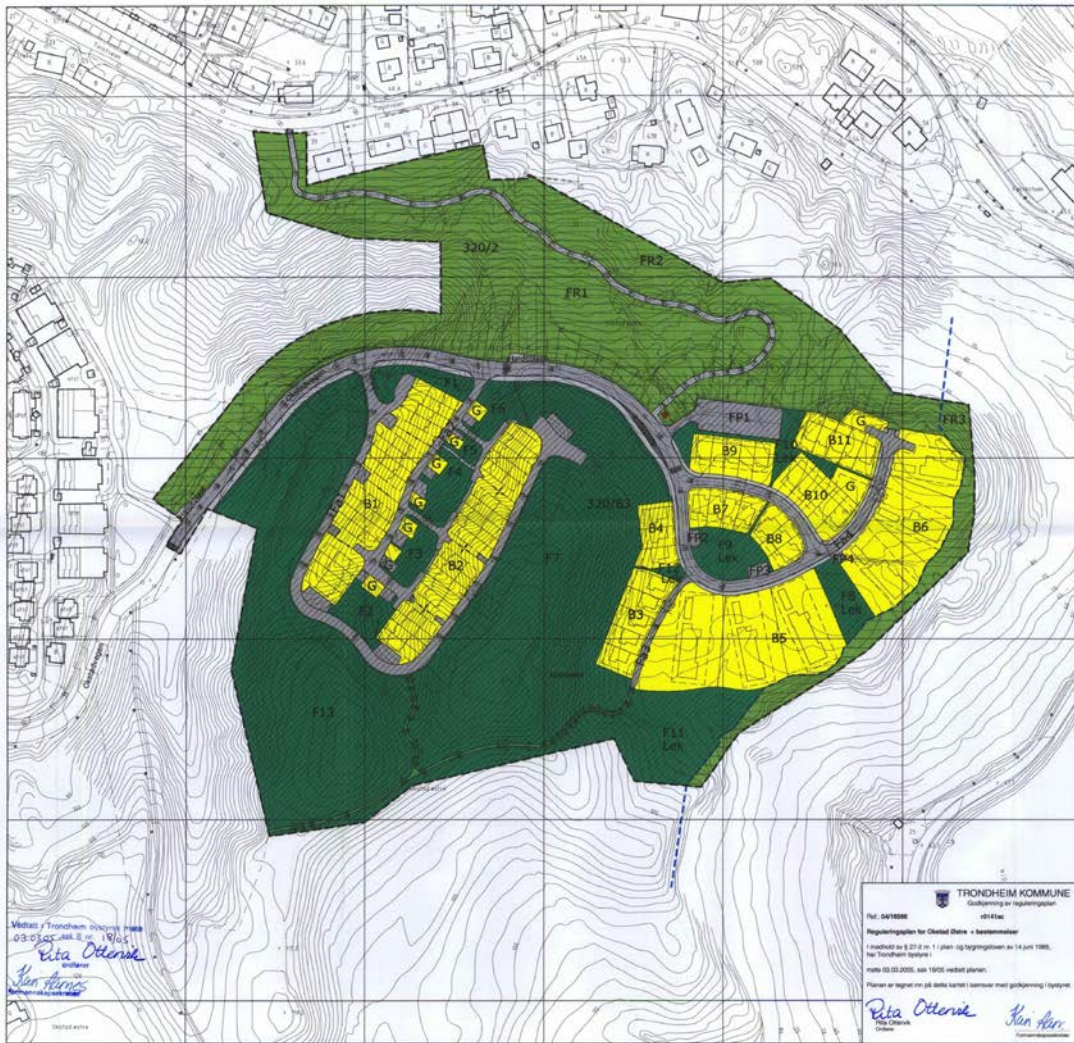
FHS R 0141 af

SAKSBEH. ARKIVNR.

DATO: 29.11.2006

KOMMUNENS SAKSNR.: 06/33352

FS9



TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL
BOKKODING I HÆFTESTET

BYGGESKÅDER (100) (Pl. § 25, 1. ledd nr.1)	SPECIALSKÅDER (500) (Pl. § 25, 1. ledd nr.8)
Områder for boliger (100)	Fritidsskåder (500)
Garager i boligskåder (100)	FELLESKÅDER (700) (Pl. § 25, 1. ledd nr.7)
Leietog (100)	Felles skjønn (700)
OFFENTLIGE TRAFIKKSKÅDER (300) (Pl. § 25, 1. ledd nr.3)	Felles parkering (700)
Kjøring (300)	Felles skjønn/planlagt (700/700)
Gang- og sykkelveg, forfart, stier, stier (300)	
Parkeringsplass (300)	
Busstopp (300)	
Andre vegner (300)	
OFFENTLIGE FRUKKSKÅDER (400) (Pl. § 25, 1. ledd nr.4)	
Turveg (400)	

LIKESYMBOLER H.V.

Planens begrensning (1201)	Område av eksisterende bebyggelse
Fomilingsgrense (1202)	Område av planlagt bebyggelse
Reguleringsgrense (1203)	Område av planlagt bebyggelse
Bebyggelse med	Område av planlagt bebyggelse
stier og stier (1204)	Område av planlagt bebyggelse
Bebyggelse (1205)	Område av planlagt bebyggelse
Bebyggelse (1206)	Område av planlagt bebyggelse
Reguleringsgrense (1207)	Område av planlagt bebyggelse
Reguleringsgrense (1208)	Område av planlagt bebyggelse
Høydekontur	Område av planlagt bebyggelse

0 10 20 30 40
Kilometer
Kilometer

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser
"Reguleringsplan Okstad Østre"

SALESTIDEN
1.1.2005
KARTBLAD
P208 P209 og P210

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
1	15.12.04		2	15.12.04	

SAKSBEHANDLING I TILG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN.
Behandler: Sammenheng/Planutvikler	22.06.04	
Behandler: Planutvikler	15.06.04	15.07.04
Behandler: Sammenheng/Planutvikler	15.07.04	
Behandler: Planutvikler	15.07.04	
Behandler: Planutvikler	15.07.04	

Planen er utarbeidet av: Solberg, Arkitektkontor AS
Planen er godkjent av: BKK, Region AS

REG. PLAN NR.
R01418C
TEGN: SAKSBEH.

DATO: 05.04.2004 Kommunens arkiv: 047868

GJELDENDE REGULERINGSPLANER
M 1:5000

TRONDHEIM KOMMUNE

 INNSENDE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
 DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r0141	stf 17.01.1983	Reguleringsplan for Okstad boligområde
r0141j	br 16.06.1987	Endring av reguleringsplan for en del av Okstad boligområde
r0141n	br 10.10.1989	Bebyggelsesplan for felt J ved vannposten, Okstad syd
r0141w	dv 19.01.1996	Bebyggelsesplan for boligområde Okstad Syd - Trondheim, felt J Solbakken. Endringer
r0141ab	dv 22.12.2003	Okstad boligområde, Delfelt J. Solbakken

R 141ac

Arkivsak:04/16566

REGULERINGSPLAN FOR OKSTAD ØSTRE REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 05.04.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 15.10.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.10.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 03.03.2005
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 03.03.2005

§ 1 AVGRENSNING

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitektkontor AS og datert 05.04.2004.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bygeområde for boliger
- Offentlige trafikkområder: kjørevei, gang- og sykkelveg, fortau inkl. skulder, parkeringsplass, bussholdeplass, annet vegareal
- Offentlige friområde: turveg
- Spesialområde: friluftsområde
- Fellesområder: felles avkjørsel, parkering, 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 videre inneholde en ledningsplan, og en avfallsplan jf. kommunal forskrift om opplysninger om bygge- og anleggsavfall.

3.2 UTOMHUSPLAN

Sammen med rammesøknad om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for utomhusarbeider for den ubebygde delen av planområdet. Utomhusplan skal utarbeides for det enkelte felt og byggetrinn og tilstøtende fellesarealer.

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 generelt, beplantning, vegetasjon som skal fjernes og/ eller bevares, forstøtningsmurer, avkjørsler, adkomster, gangveier, oppholdsareal, lekearealer, samt areal for avfallsbeholdere.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

3.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG KRAV TIL FERDIGSTILLELSE

Utomhusarealene (byggeområder og tilhørende fellesområder) opparbeides etter godkjent utomhusplan i takt med ibruktagen av boligene. Arealene skal være ferdigstilt før ferdigattest på tilhørende boliger gis.

Offentlig veg, gangveger og tursti skal være opparbeidet som vist i planen og åpen for offentlig trafikk før midlertidig brukstillatelse gis. Når 10% av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstraséen med bussholdeplasser og rutestopp være klargjort for busstrafikk.

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.

Det kan ikke gis byggetillatelse for utbygging av felt B5-B11 før reguleringsplan for ny barnehage i Okstad sentrum er regulert jfr. plan- og bygningsloven § 26 første ledd 2. punktum.

3.4 PLASSERING OG HØYDER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal følge de hovedprinsipp som er vist i illustrasjonsplan datert 05.04.04. Takutstikk, balkonger, søyler for altaner og overbygde inngangsparti kan gå utenfor byggegrense.

Kote ferdig gulv i første etasje skal endelige fastsettes i rammesøknad sammen med høyder på veg og terrengmessige tilpasninger.

3.5 ENERGI

Det følger av kommunens vedtekt om fjernvarme at i de områder det er gitt konsesjon, skal alle nybygg ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet, jfr pbl §66a.

3.6 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:

- 6300 m² for felt B1 og B2
- 4900 m² for felt B3, B4, B7-B11
- 6300 m² for felt B5 og B6

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 ANNEN VIRKSOMHET

Kommunen kan, etter at beboerorganisasjoner i området har fått anledning til å uttale seg, godkjenne at deler av boligbebyggelse tas i bruk til mindre næringsvirksomheter dersom dette ikke forringer boligområdets kvaliteter visuelt og miljømessig.

4.3 PARKERING

Når det gjelder utbygging av området skal de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune gjelde.

4.4 B1 OG B2

Bebyggelsen kan ha en maks. gesimshøyde 12,5 meter. Takvinkel skal være mindre enn 8°. Maks antall boenheter er 70.

4.5 B3 OG B4

Kjedete eneboliger som kan ha en maks. gesimshøyde 7,5 meter. Takvinkel skal være mindre enn 20°. Maks antall boenheter er 8.

4.6 B5 OG B6

Bebyggelsen kan ha en maks. gesimshøyde 10,5 meter. Takvinkel skal være mindre enn 20°. Maks antall boenheter er 80.

4.7 B7 OG B8

Kjedete eneboliger som kan ha en maks. gesimshøyde 7,5 meter. Takvinkel skal være mindre enn 20°. Maks antall boenheter er 7.

4.8 B9, B10 OG B11

Kjedete eneboliger som kan ha en maks. gesimshøyde 7,5 meter. Takvinkel skal være mindre enn 20°. Maks antall boenheter er 15.

§ 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. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget. Der det av geotekniske årsaker er påkrevd kan det benyttes støttemurer.

5.2 FRISIKTSONE

Frisiktzone i vegkryss mellom hovedveg og fellesavkjørsel anlegges som vist på plankartet. I frisktssonen 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 ANNET VEGAREAL

Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsås og beplantes.

§ 6 FRIOMRÅDER

6.1 TURVEG

Turvegen skal ha enkel opparbeiding med en tilgjengelighet som gjør det mulig å ta seg fram med barnevogn, sykkel og for gående. Turvegen skal ha en bruksbredde på 1,5 meter og den skal være uten fast dekke.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 FRILUFTSOMRÅDER FR1, FR2

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

7.2 FRILUFTSOMRÅDER FR3

Skråning mot Nidelva skal ikke tilrettelegges for ferdsel.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 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 Fa1 og Fa2 er felles for B1 og B2. Felles avkjørsel Fa3 er felles for B3. Felles avkjørsel Fa4 er felles for B6, B10 og B11.

8.2 FELLES LEK OG GRØNNAREALER

Fellesområdene skal være felles for tiliggende eiendommer, som spesifisert nedenfor:

- F1, F2, F3, F4, F5 og F6 er felles areal for B1 og B2
- F7 er felles for B1-B11
- F8, F9, F10, F11 og F12 er felles for B3-B11
- F13 er felles for boligområde Okstadplassen (felt J), felt under utbygging Okstad Syd (felt K) og B1 og B2

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

8.3 ANNET FELLESAREAL

Felles parkering Fp1, Fp2, Fp3 og Fp4 skal være felles for B3-B11.

Bystyrets vedtak av 03.03.2005 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Okstad Østre, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS, datert 05.04.2004, sist endret 15.10.2004, med bestemmelser datert 05.04.2004, sist endret 15.10.2004.

Endring i reguleringsbestemmelsene § 3.3, 2. avsnitt: I setningen "Når 50% av boligene i reguleringsområdet er bygd, skal busstraséen med bussholdeplasser og rutestopp være klargjort for busstrafikk" endres 50% til 10%.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

(Adm.merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket.)



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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktssignering 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 173
7075 TILLER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre