PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

OKSTADVEGEN 339

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/Velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251111

Selger 1 navn
Niklas William Molvik

Gateadresse
Okstadvegen 339

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikringen et igjennom Sameiet Okstad Hageby B6B, Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 164251111

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilen som tar imot varmtvann fra fjernvarmen har blitt byttet.

Arbeid utført av: Haralds VVS

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

Beskrivelse: Terrasen av treverk har noe fukt/råte skader der det har stått blomsterpotte.

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

Beskrivelse: Flisene på terrassen har noe sprekker samt noen av flisene har løsnett.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var noe sopp på ytterveggen under trappa og bak strøsand kassen, men dette ble behandlet.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lampen på soverommet har blitt byttet ut til en takvifte med lys.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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: Parkeringskjeller har ladder for elbil.

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: Nei

Document reference: 164251111

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251111

Tilleggskommentar

Det er montert katteluke på balkongdøren.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 164251111

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niklas Molvik	cd78f5f32ecf4635c24ac1f71195a887f627f5f8	29.09.2025 17:15:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251111

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Okstadvegen 339

7075 TILLER

5001/320/8/231/0/0

Rapportdato

06.10.2025

TG 0	0
TG 1	7
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Befaring utført den 22.09.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Okstadvegen 339 , 7075, TILLER

Matrikkel: 5001/320/8/231/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2011

Tomt: 1 451.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Niklas William Molvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en flermannsbolig oppført i 2011, er på 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen over grunnmur er oppført i tre. Etasjeskillere av tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med takstein. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
44 m^2	2 m^2	46 m^2	51 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/teknisk.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
46 m^2	5 m^2	0 m^2	20 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, stue, soverom samt bod/teknisk.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
51 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
29.09.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 17.09.2009 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest den 05.01.2011

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Ikke krav om rekkverk.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

OKSTADVEGEN 339 - 5001/320/8/231/0/0

Bilde

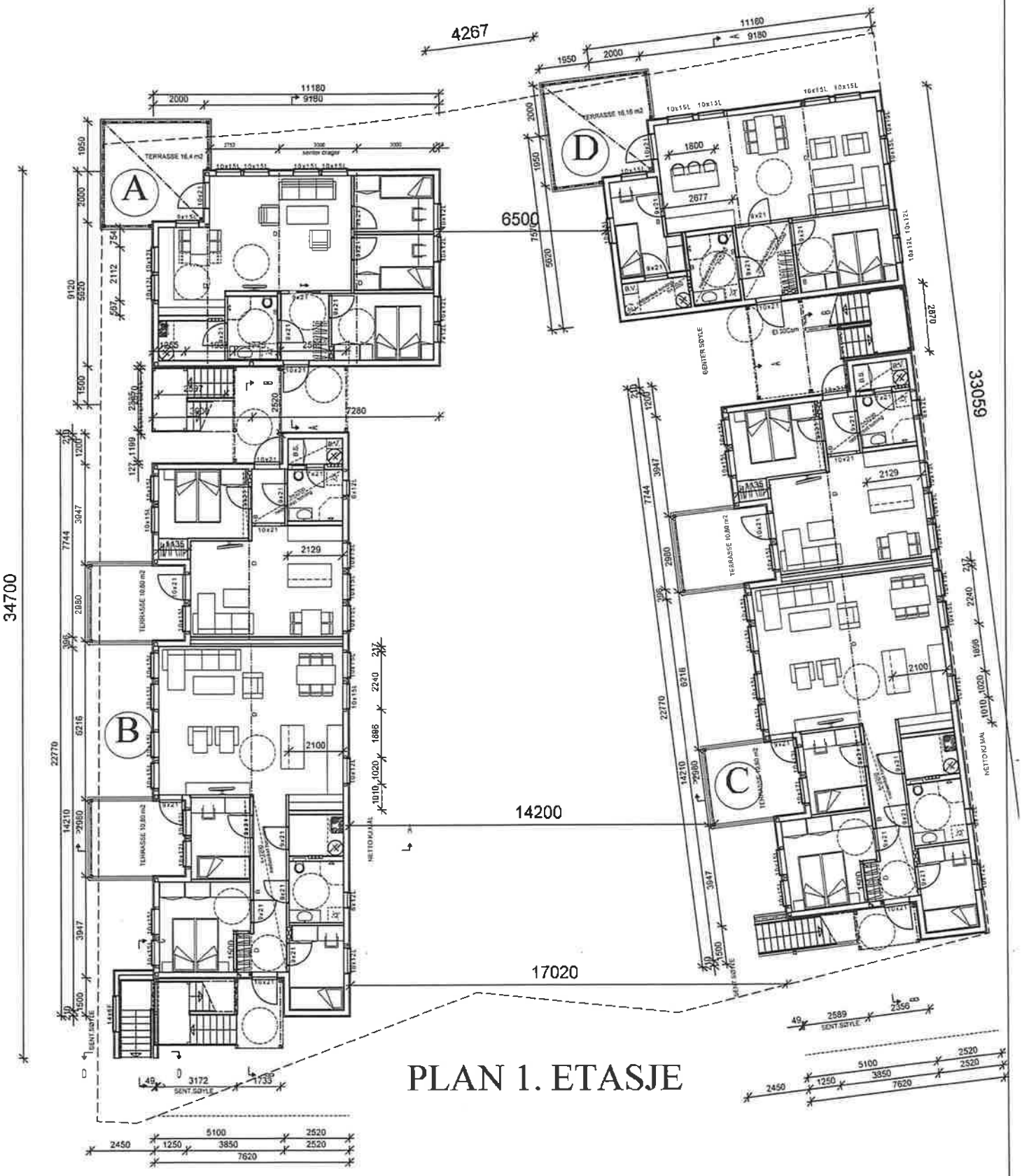


Okstadvegen 339

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



PLAN 1. ETASJE

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

A	REV.		M.M.	15.10.09
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:100	DATO: 17.09.09
BYGGEPLASS:	OKSTAD HAGEBY		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	GNR./BNR.	KONTROLLERT:	
		HUSTYPE: HUS A, B, C og D	KONSULENT: Jarle Jacob	PROSJEKT: 4513-M-B6B-AB
				TEGN. NR.: 100
Block Watne		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1917 VIKA 0123 OSLO TLF. 23240000 FAX 23240001

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

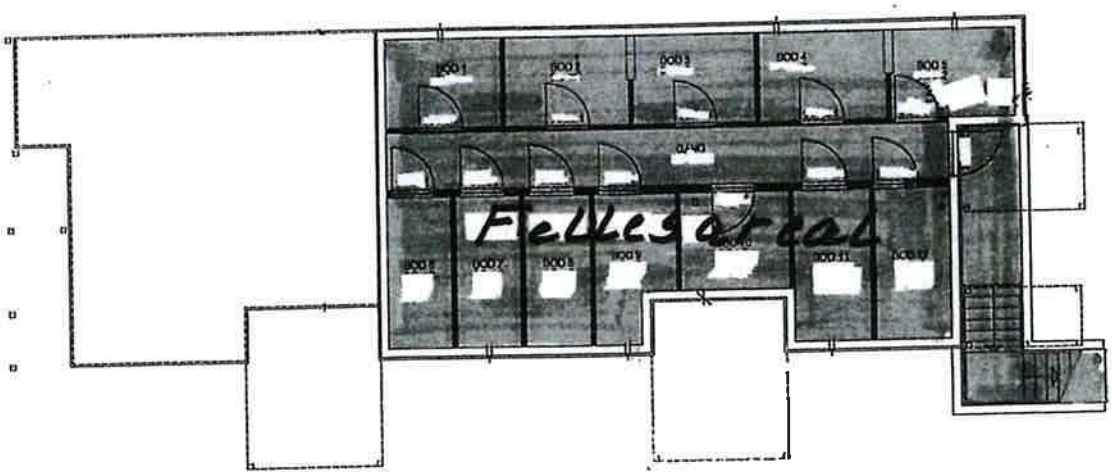
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 320 Bnr. 231
Seksjon nr.: 1-3-4-7-8-11
Felles



Plan 1. etg.

side 3

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



Plan kjeller

side 2



Meglers verdivurdering

OKSTADVEGEN 339

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 22.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Okstadvegen 339, 7075 TILLER

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 320 BNR 231 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SJETNE-OKSTAD 6

Verdivurdert til

2 950 000

0	2 950 000	67 045
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 451 m²	
Byggeår					2011	

Fellesutgifter	1 978
Formue	28 489
Soverom	1
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Okstadvegen 341					11.01.2024	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**68 605**
	43 m²	2011	1 452 m²	1 sov							
2	Okstadvegen 250					09.11.2022	2 650 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**65 116**
	43 m²	2010	979 m²	1 sov							
3	Okstadvegen 230					29.10.2024	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**50 000**
	74 m²	2010	981 m²	2 sov							

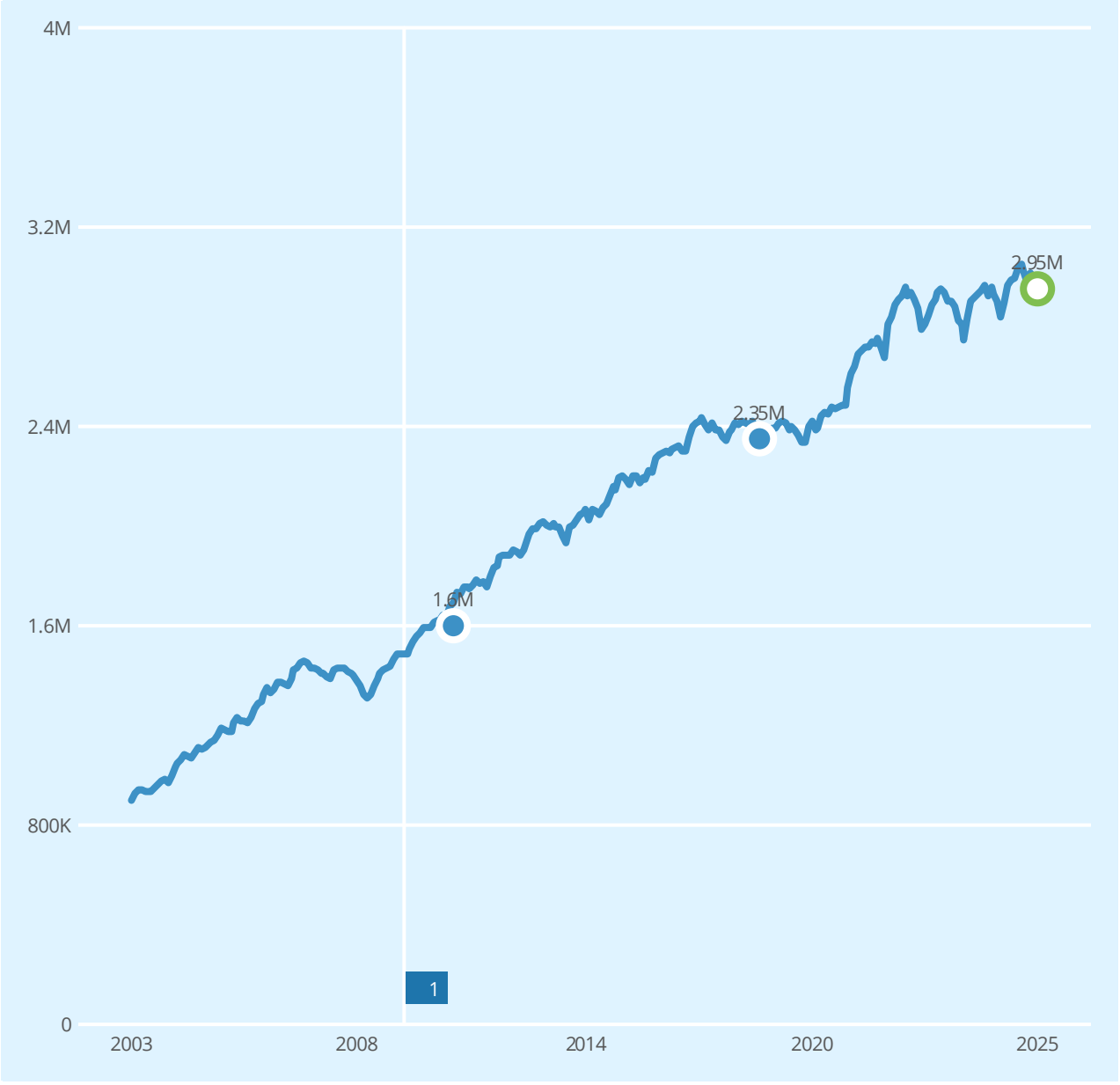
Meget pen og moderne 2-roms selveierleilighet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.10.2018	30.10.2018	13.12.2018	2 350 000	2 350 000	0	2 350 000	
07.12.2017		07.12.2017	-	1 200 000	-	1 200 000	2
02.02.2011		02.02.2011	-	1 598 000	-	1 598 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 7075 TILLER nå

1
tomannsboliger til salgs

3.1M

2 980 000 Prisantydning i snitt

2.9M

2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Tomannsboliger solgt i 7075 TILLER siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

4 219 000 Prisantydning i snitt

4 189 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

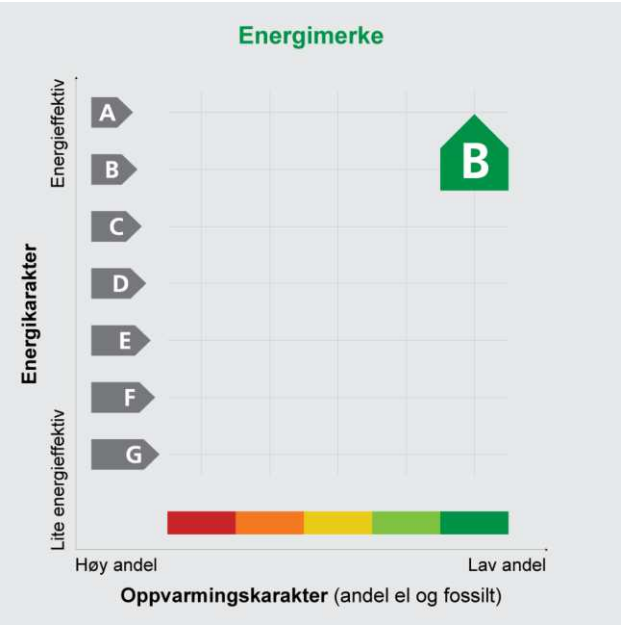
67 045 Okstadvegen 339 Totalpris 2 950 000

47 993 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

42 154 Lerkendal bydel i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Okstadvegen 339
Postnr	7075
Sted	Tiller
Leilighetsnr.	
Gnr.	320
Bnr.	231
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-940272
Dato	15.10.2018



Innmeldt av	NICLAES MELLINGSÆTER

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Firemannsbolig	
Byggeår:	2011	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	46	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164251111

Trondheim, 16.09.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie:	Sameiet Okstad Hageby B6b
Organisasjonsnr:	996277445
Gårds/bruksnr.:	320/231
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr:	80700086

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Alette Moseng
E-post:	B6B@styremail.no/ale_tte@hotmail.com
Tlf:	41613779

Lån:

Sameiet har ikke felles lån.

Seksjon:

Eier:	Molvik, Niklas
Seksjonsnummer:	8
Adresse:	Okstadvegen 339 , 7075 TILLER

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	28 489

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 1 978,00 fordelt på følgende poster:

Velforeningskontingent	820,00
Driftskostnad p-plass	344,00
Felleskostnader brøkfordelt	814,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Alle har bruksrett til 1 p-plass i parkeringskjeller under bygg B9. Se parkeringsvedlegg for mer informasjon samt fordeling av plasser. I parkeringskjelleren er det installert insfrastruktur for elbil-lading av Ohmia Charging. Beboere som ønsker lading på sin plass, kontakter leverandøren direkte.

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. Se også Husordensreglene.

Velforening:

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

Info:

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt
over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.570 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.290 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Espen Sand
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

V E D T E K T E R

For

Sameiet Okstad Hageby B6B

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

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Okstad Hageby 6B.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 320, bnr 231 i Trondheim kommune ligger i sameie mellom de 12 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

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

2.1 Parkering

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

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

Parkeringsoversikt følger som vedlegg1 til vedtektene.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

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

4.2

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

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

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

5 Vedlikehold av bruksenhet

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

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

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

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

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

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

6 Vedlikehold av fellesareal

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

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

7 Bygningsmessige arbeider

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

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

8 Erstatningsansvar

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

9 Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

10 Forsikring

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

11 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

12 Lovbestemt panterett

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

13 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

14 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

14.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

14.2 Deltakere

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

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

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

14.3 Ledelse og protokoll

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

14.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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

14.5 Ugildhet i årsmøter

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

14.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

15 Styret

15.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

15.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og kan ha 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

15.3. Styremøter

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

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

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

15.4 Ugildhet ved vedtak i styre

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

15.5 Representasjon

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

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

16 Mindretallsvern

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

17 Forretningsfører og funksjonærer

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

18 Regnskap og revisjon

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

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

19 Mislighold

19.1 Pålegg om salg

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

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

19.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

20 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

-o0o-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Husordensregler, fastsatt ved etableringen av sameiet.

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

Bruk av bolig.

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl: 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, borring og snekring bør unngås etter kl:20:00.

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSER

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

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

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

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

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Tid: Tirsdag, 11.03.2025 – kl. 18:00
Sted: Hos styreleder, Okstadvegen 337

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

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

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

3) **Budsjett 2025**
   Godkjennelse av budsjett for 2025. Se vedlegg.

4) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 1 år	Janne Bergmann
Varamedlem for 1 år	Linda A. Johnsen

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

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

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

Trondheim, 25.02.2025
SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B
for styret

Sameiet Okstad Hageby B6b

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Okstad Hageby B6b Org.nr. 996277445

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Okstad Hageby B6b

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		180 528	150 988	180 500	180 500
Kabel TV		80 604	79 380	64 368	64 368
Velforeningskontingent		42 048	40 284	42 048	42 048
Parkering/Garasje		46 080	45 660	46 080	46 080
Sum inntekter		**349 260**	**316 312**	**332 996**	**332 996**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	47 968	22 820	50 000	50 000
Felleskostnader til parkeringskjeller		46 140	46 140	46 080	46 080
Forretningsførsel	2	35 325	33 705	35 400	35 400
Velforeningskontingent		42 020	42 020	42 048	42 048
Forsikring		32 541	29 906	29 300	29 300
Strøm		5 853	3 998	4 000	4 000
Kabel-TV		86 737	83 977	64 368	64 368
Vedlikehold	3	7 902	13 818	51 000	51 000
Kontorkostnader		6 077	6 440	5 900	5 900
Andre kostnader	4	7 104	6 578	4 900	4 900
Sum kostnader		**317 665**	**289 401**	**332 996**	**332 996**
Driftsresultat		**31 595**	**26 911**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		25 329	19 701	0	0
Sum finans	5	**25 329**	**19 701**	**0**	**0**
Resultat	10	**56 924**	**46 612**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		56 924	46 612	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Okstad Hageby B6b

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 794	0
Forskuddsbetalte kostnader		26 408	46 186
Sum fordringer	6	**29 202**	**46 186**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	**523 818**	**446 688**
Sum omløpsmidler		**553 021**	**492 874**
Sum eiendeler		**553 021**	**492 874**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Okstad Hageby B6b

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		237 005	190 394
Årets resultat		56 924	46 612
Sum opptjent egenkapital		**293 929**	**237 005**
Sum egenkapital	**10**	**293 929**	**237 005**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	8	225 735	225 735
Sum avsetninger		**225 735**	**225 735**
Kortsiktig gjeld til det offentlige		575	288
Forskudd fra kunder		4 431	2 586
Skyldige lønnskostnader		4 080	2 040
Påløpte kostnader	9	24 270	25 220
Sum kortsiktig gjeld		**33 356**	**30 134**
Sum egenkapital og gjeld		**553 021**	**492 874**

Trondheim __/__ 2025,
Sameiet Okstad Hageby B6b

Alette Moseng	Torgeir Hopen	Janne Bergmann
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 1.7.2025
Sameiet Okstad Hageby B6b

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	180 528	180 500	189 678	9 178	5 %
Kabel-TV/Bredbånd	80 604	64 368	0	-64 368	Utgår
Velforeningskontingent	42 048	42 048	118 080	76 032	Inkl. kabel-tv
Parkering/Garasje	46 080	46 080	49 480	3 400	7 %
SUM INNTEKTER	**349 260**	**332 996**	**357 238**	**24 242**	**7,3 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	47 968	50 000	59 378	9 378	
Felleskostnader til parkeringskjeller	46 140	46 080	49 480	3 400	
Forvaltningskostnader	35 325	35 400	41 400	6 000	
Velforeningskontingent	42 020	42 048	118 080	76 032	
Forsikring	32 541	29 300	34 500	5 200	
Strøm	5 853	4 000	6 000	2 000	
Kabel-TV/Bredbånd	86 737	64 368	0	-64 368	
Vedlikehold	7 902	51 000	40 000	-11 000	
Kontorkostnader	6 077	5 900	1 500	-4 400	
Andre kostnader	7 104	4 900	6 900	2 000	
SUM KOSTNADER	**317 665**	**332 996**	**357 238**	**24 242**	
DRIFTSRESULTAT	**31 595**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	25 329	0	0	0	
SUM FINANS	**25 329**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**56 924**	**0**	**0**	**0**	

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

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 1.7.2025
Sameiet Okstad Hageby B6b

		Felleskostnader pr seksjon pr mnd:				
Seksjon	Areal	Drifts-kostnader	Garasjeleie	Kabel-tv/ internett	Velforenings-kontingent	Totale felleskostnader
1	74	kr 1 392	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 556**
2	74	kr 1 392	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 556**
3	46	kr 866	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 029**
4	90	kr 1 694	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 857**
5	46	kr 866	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 029**
6	90	kr 1 694	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 857**
7	90	kr 1 694	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 857**
8	46	kr 866	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 029**
9	90	kr 1 694	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 857**
10	46	kr 866	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 029**
11	74	kr 1 392	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 556**
12	74	kr 1 392	kr 344	kr -	kr 820	**kr 2 556**
Sum	**840**	**15 806**	**4 123**	**-**	**9 840**	**29 770**

		Endring pr seksjon pr mnd:				
Seksjon	Areal	Drifts-kostnader	Garasjeleie	Kabel-tv/ internett	Velforenings-kontingent	Totale felleskostnader
1	74	kr 67	kr 24	kr -447	kr 528	kr 172
2	74	kr 67	kr 24	kr -447	kr 528	kr 172
3	46	kr 42	kr 24	kr -447	kr 528	kr 146
4	90	kr 82	kr 24	kr -447	kr 528	kr 187
5	46	kr 42	kr 24	kr -447	kr 528	kr 146
6	90	kr 82	kr 24	kr -447	kr 528	kr 187
7	90	kr 82	kr 24	kr -447	kr 528	kr 187
8	46	kr 42	kr 24	kr -447	kr 528	kr 146
9	90	kr 82	kr 24	kr -447	kr 528	kr 187
10	46	kr 42	kr 24	kr -447	kr 528	kr 146
11	74	kr 67	kr 24	kr -447	kr 528	kr 172
12	74	kr 67	kr 24	kr -447	kr 528	kr 172

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET OKSTAD HAGEBY B6B

Tid: Tirsdag, 11.03.2025 – kl. 18:00
Sted: Hos styreleder, Okstadvegen 337

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

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

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

Til sekretær ble valgt: Kirsti Sandstad

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

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

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

Vedtak: Godkjennes.

b) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025

Vedtak: (settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Økes med 10.000,- + aga.
til kr. 30.000 + aga.

3) **Budsjett 2025**
Godkjennelse av budsjett for 2025.

Vedtak: Godkjennes.

4) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 1 år	Janne Bergmann
Varamedlem for 1 år	Linda A. Johnsen

Etter valget består det nye styret av følgende medlemmer:

Styreleder for 1 år	Alette Moseng
Styremedlem for 1 år	Torgeir Hopen
Styremedlem for 2 år	Janne Bergmann
Varamedlemmer for 1 år	Linda A. Johnsen

Møtet ble hevet kl 18^{40}

Kirsti Sandstad

Alette Moseng

Vedtekter bruk av parkeringskjeller og boder
for Sameiet Okstad Hageby B9

(org.nr. 994957945)

1. Hvem avtalen gjelder for:

a. Leietakere av parkeringsplass i parkeringskjeller og boder under B9 (gnr. 320 bnr. 226)

b. Bruksretten følger med til de som er eier av en boenhet. Parkeringsplassen skal kun benyttes av motorkjøretøy tilhørende husstanden.
Fremleie av parkeringsplassen og bod er bare tillatt til de som til enhver tid har bruksrett. Det er ikke tillatt å gi uvedkommende tilgang til parkeringskjelleren.

c. Privatrettslig overenskomst og situasjonsplan, **hører til vedtektene.** Disse er vedlagt vedtektene. Ved videresalg av boenhet, sørger forretningsfører for at vedtekter, overenskomst og situasjonsplan blir oversendt til megler, og at disse blir innarbeidet i salgsprospektet.

2. Beregning av leie:

Henviser til overenskomsten pkt. 2: Økonomiske forpliktelser.

3. Bruken av parkeringskjeller:

a. Parkeringsplasser med bruksrett skal kun benyttes til parkering av eget registrert motorkjøretøy. Jfr. også **pkt.1.b** i vedtektene. Det er i tillegg tillatt å lagre en skiboks så langt det er plass til denne. Sykler kan stå der, om de ikke er til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser.

b. Det er påbudt å holde egen parkeringsplass ryddig. Oppbevaring av dekk/dekkskifte vil ikke være tillatt etter 30.06.2019. Dette vil lette arbeidet ved den årlige rengjøringen i parkeringskjelleren. Fremkommelighet i forhold til evakuering ved brann, er særdeles viktig å passe på, slik at denne på ingen måte blir forhindret ved evakueringen.

c. Leier plikter å bruke parkeringsplassen hensynsfullt i forhold til andre leietakere. Ingen må forhindre eller forårsake at garasjeporten ikke åpnes eller låser seg automatisk. Alle dører skal til enhver tid være låst. Det er ikke tillatt å røyke eller bruke åpen varme i parkeringskjelleren.

d. Alt brannfarlig matriell som trevirke, propan, bensin og andre brannfarlige væsker og matriell, er ikke tillatt å lagre, verken i parkeringskjelleren eller i boder. Henviser til hva som er lov å oppbevare på p-plassen under **pkt.3.a.** I tillegg til å ivareta sikkerheten, unngår utleier da, en mulig avkorting i forsikringsoppgjør ved skader.

e. Det er ikke lov å utføre større reparasjoner på motorkjøretøyet i parkeringskjeller.

4. Installasjoner:

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

5. Teknisk utstyr:

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

6. Elbil:

Kontakt styret for gjeldene regler.

7. Leietakere av boder:

a. Det må ikke gjøres forsøk på tørking av tekstiler i boder og fellesboder, da det er stor fare for kondens og muggdannelse.

b. Det er ikke tillatt å hindre tilgang til felles gangareal til boder. Dette p.g.a service, inspeksjon av anlegg, samt renhold av ganger.

c. Installerte panelovner må ikke slås av, dette p.g.a fare for kondensdannelse i bl.a. boder.

8. Fellesarealer i parkeringskjeller/boder og heishus:

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

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

9. Generelt:

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

10. Mislighold:

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

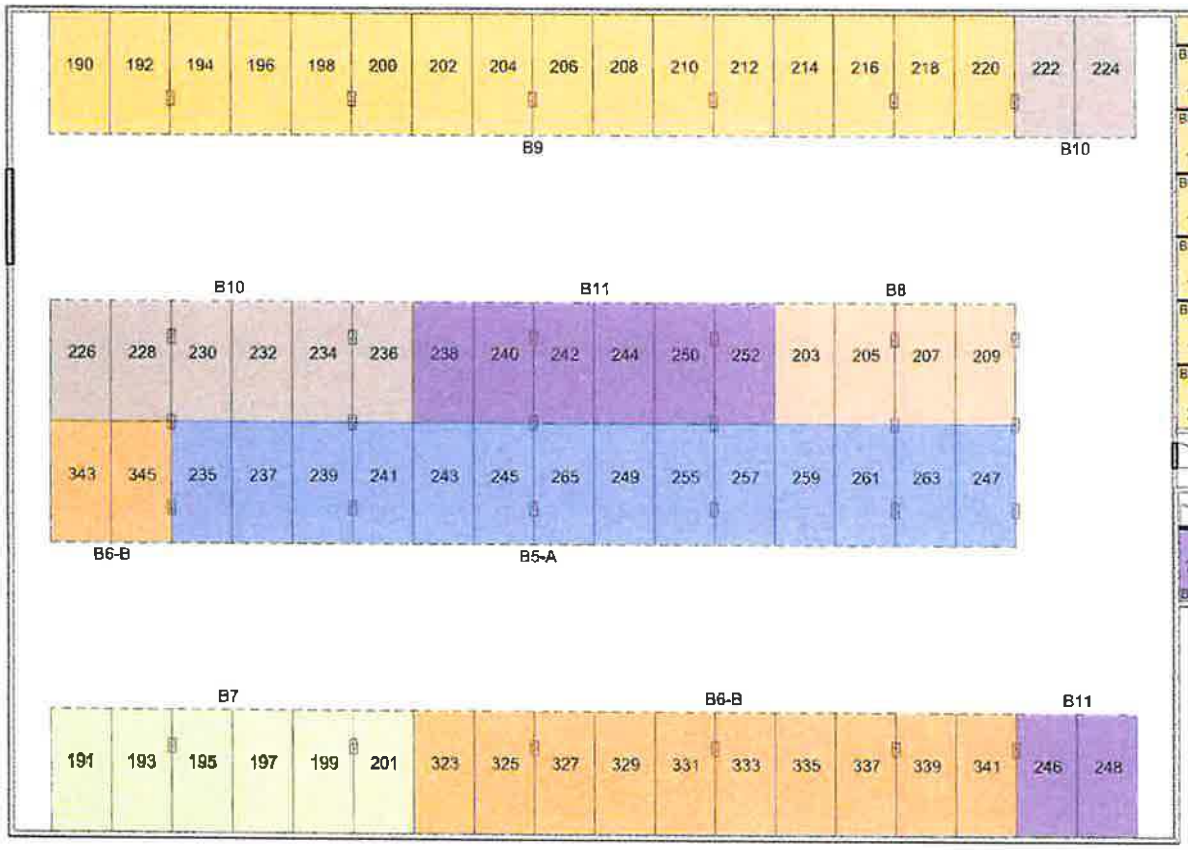
Ved gjentatte overtredelser av vedtekter, kan bruksrett til parkeringsplass bli inndratt.

11. Avslutning:

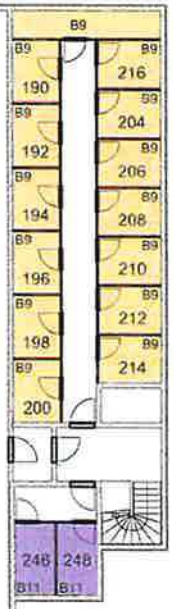
Det til enhver tid sittende styret i Sameiet Okstad Hageby B9 kan vedta endringer i vedtektene.

Tiller, 19.02.2019
Styret i Sameiet Okstad Hageby B9

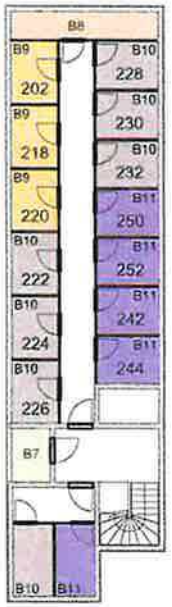
P-KJELLER B9



BODER PLAN (-1)



BODER PLAN (-2)



07160	-	-	AVE	Dato 12.06.2008	08.11.2016	1:200

Block Watne

Prosjekt

Okstad Østre

Parkering- og bodoversikt P-kjeller B9

SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap

Vedtekter for Okstad Hageby Velforening

Velforeningen ble stiftet 20. juni 2013 og vedtektene er samme dato.
Sist endret på ordinaert årsmøte 26.05.25

§ 1 Navn

Foreningens navn er Okstad Hageby Velforening

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom.

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

§ 3 Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningen omfatter området som omfattes av Reguleringsplan Okstad Østre (B3-B11). Området er inntegnet på vedlagte kart som inngår som del av vedtektene.

Naermere presisert:
Alle fellesarealer og fellesadkomster, innenfor reguleringsplanens grenser, som ikke er eiet av ett av sameiene B3-B11, skal eies og driftes av Velforeningen, jfr reguleringsplanens bestemmelser.

3.2 Velforeningen har rett til bruk av friareal og turvei som er felles for felt KLMN, se vedlagte kart. Dette forutsetter at Velforeningen er forpliktet til å delta i drifting og forvaltning på ovennevnte friareal og turvei.

3.3 Velforeningen kan med 2/3 flertall inngå avtale om samarbeid med Velforeningene i felt J, K og L.

§ 4 Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Medlemskap

5.1 Enhver seksjonseier i Sameiene Okstad Hageby B3-B11 er pliktig medlem i foreningen. Det pliktige medlemskapet følger av heftelse tinglyst på eiendommen

5.2 Eierne og deres rettsetterfølgere plikter lojalt å følge de til enhver tid gjeldene vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

5.3 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelsen eiendommen.

§ 6 Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene. Investeringer eller oppgaver som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom den fastsatte kontingenten, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.

6.2 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen betalingsfristens utløp, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer

6.3 Styret i velforeningen fatter beslutning om å inndrive utestående kontingent.

§ 7 Årsmøte

7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinaert årsmøte holdes innen utgangen av **mai** måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal vaere innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal vaere tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

7.3 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Revisorbekreftet regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
- Valg av leder og nestleder (saerskilt valg) og inntil 8 medlemmer, en fra hver juridisk enhet/sameie. Hvert sameie sørger selv for en vararepresentant.
  - to revisorer
  - eventuelle komiteer.

7.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet, samt en eller to referenter. Dirigenten behøver ikke vaere medlem i foreningen.

Protokoll fra årsmøtet som inneholder årsmøtets beslutninger, samt eventuelle dissenser som er forelagt protokollert, sendes ut til styremedlemmene for distribusjon i eget sameie.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges fire styremedlemmer for ett år, slik at noen er på valg hvert år. Revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges. Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen. Om leder sitter lengre enn 6 år kan han/hunk un velges for 1 år I gangen.

7.5 Ved stemmegivning på årsmøtet skal, med mindre annet er bestemt, et vedtak for å vaere gyldig vaere truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag.
Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen.
Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming.
Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte
stemmene, foretas bundet omvalg mellom de to kandidater som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

7.6 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak (mer enn halvparten av avgitte stemmer) kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

§ 8. Ekstraordinaert årsmøte

8.1 Ekstraordinaert årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinaert årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte. Hver kan stille med fullmektig og fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

§ 10. Velforeningens ledelse (styret)

10.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av inntil 10 medlemmer der hvert sameie har en stemme hver. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi

- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives
- Styreleder og ett styremedlem representerer velforeningen utad.

10.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative

formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og et styremedlem før utbetaling.

Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eindom.

10.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

10.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder, eller nestleder er til stede. Leder eller i hans/hennes fravaer nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

10.7 Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§11 Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til medlemmene vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Det enkelte medlem kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinaer post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 12 Regnskap og revisjon

12.1 Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.

12.2 Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 13 Vedtektsendringer

13.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinaert eller ekstraordinaert årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 14 Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

14.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinaert årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinaert årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinaere styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

14.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål

foreningen arbeider
for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

14.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

På ordinært Årsmøte i Okstad Hageby Velforening den 26.05.2025 ble følgende beslutning tatt:

Fremtidig forbud mot løse utekatter I Okstad Hageby

-ooOoo-

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 45/11

Block Watne AS
Vestre Rosten 81
Trekanten
N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

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

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

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

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.12.2010.
Anmodningen er komplettert 05.01.2011.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 4349/09- igangsettingstillatelse og nr. FBR ETT 317/10- endring av ansvarsrett.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	09/42488	05.01.2011

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 141ai

Arkivsak:07/32512

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rammesøknad

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

3.2 Utomhusplan

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

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

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

Arealer med skråningsutslag skal i standsettes og revegeteres i etterkant.

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

3.4 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

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

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
4.1 Utnyttelse
Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overskride:
680 m^2 for felt B3
520 m^2 for felt B4
2600 m^2 for felt B5-A og B5-B
1900 m^2 for felt B6-A og B6-B
550 m^2 for felt B7
390 m^2 for felt B8
1300 m^2 for felt B9
680 m^2 for felt B10
680 m^2 for felt B11

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

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

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

Felt B5-A og B5-B
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 105 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Maks antall boenheter er 32 stk.

Felt B6-A og B6-B
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 106 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Maks antall boenheter i hvert felt er 12 stk.

Felt B7 og B8
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 104 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader.
Maks antall boenheter er 6 stk i felt B7 og 4 stk i felt B8.

Felt B9
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 105 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader. Maks antall boenheter er 16 stk.

Felt B10 og B11
Bebyggelsen kan ha en maks gesimshøyde 106 meter målt fra overkant ferdig gulv.
Takvinkel skal være mellom 27 og 30 grader.
Maks antall boenheter i hvert felt er 8 stk.

4.3 Gjerder
Det tillates ikke oppført gjerder, stakitt eller tilsvarende.

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

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

5.3 Gang og sykkelveg, fortau inkl. skulder
Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal derfor gjennomføres med kantstein. Skjæringer, fyllinger og grøfter skal tilsåes og beplantes.

Der gang- og sykkelvei krysser ut i bilvei skal gang- og sykkelveien ha hump eller tilsvarende markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder FR2 (del av større friluftsområde i r0141ac)

I området kan mindre bygg, anlegg og parkeringsplasser som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk oppføres etter godkjenning av kommunen.

6.2 Friluftsområde FR3

Skråning mot Nidelva skal ikke tilrettelegges for ferdsel.

6.3 Friluftsområde FR2 og FR3

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

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er felles for alle boenheter som har adkomst fra den enkelte avkjørsel. Avkjørselen skal tilknyttes offentlig veg som vist på plankartet.
Felles avkjørsel FA3 er felles for B3 og B5-A.
Felles avkjørsel FA4 er felles for B6A-B, B10 og B11.
Felles avkjørsel FA5 er felles for samtlige enheter/leiligheter som har sin adkomst fra parkeringskjeller under B9.

7.2 Felles parkering

Når det gjelder utbygging av området skal de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Trondheim kommune gjelde. Det tillates parkering på egen tomt på felt B3 og B4.

Felles parkering, FP2 er felles for B5-A, B5-B og B7.
Felles parkering, FP3 er felles for B5-A , B5-B og B8.
Felles parkering, FP4 er felles for B8 og B10.
Felles parkering, FP5 er felles for B5-A , B5-B.
Felles parkering, FP6 er felles for B6-A, B6-B, B10 og B11.

Felles parkeringskjeller FPK1, skal betjene B5-A, B5-B, B7, B8 og B9. Parkeringskjelleren skal ha minimum 68 stk. p-plasser.
Felles parkeringskjeller FPK2, skal betjene B6-A, B6-B B10 og B11. Parkeringskjelleren skal ha minimum 40 stk. p-plasser

7.3 Felles lek og grøntarealer

Fellesområdene skal være felles for tilliggende eiendommer, som spesifisert nedenfor:
F8, F9, F10, F11, F12, F13 og F14 er felles for B3-B11.
Arealene skal opparbeides med utstyr, plasser og vegetasjon slik at de er egnet for lek og opphold.
På minst ett av de sentrale fellesareal, F8, F9 og/eller F11 skal det avsettes en balløkke med minimumsmål 12x18 meter.
F8 og F9 skal ha hensiktsmessig og trafikksikker avskjerming mot tilgrensende trafikkareal.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Krav til ferdigstillelse.

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

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

Byplansjefens vedtak av 20.12.07 er som følger:
VEDTAK:

Byplansjefen vedtar planforslaget som en mindre vesentlig reguleringsendring. Endringen er vist på plankart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitektkontor AS og Block Watne AS, datert 24.08.07 og sist endret 19.12.07.
Det er knyttet bestemmelser til planen, datert 19.12.07. Bestemmelsene må ses i sammenheng med bestemmelser knyttet til reguleringsplan for Okstad Østre, r0141ac, vedtatt av Bystyret 03.03.05.

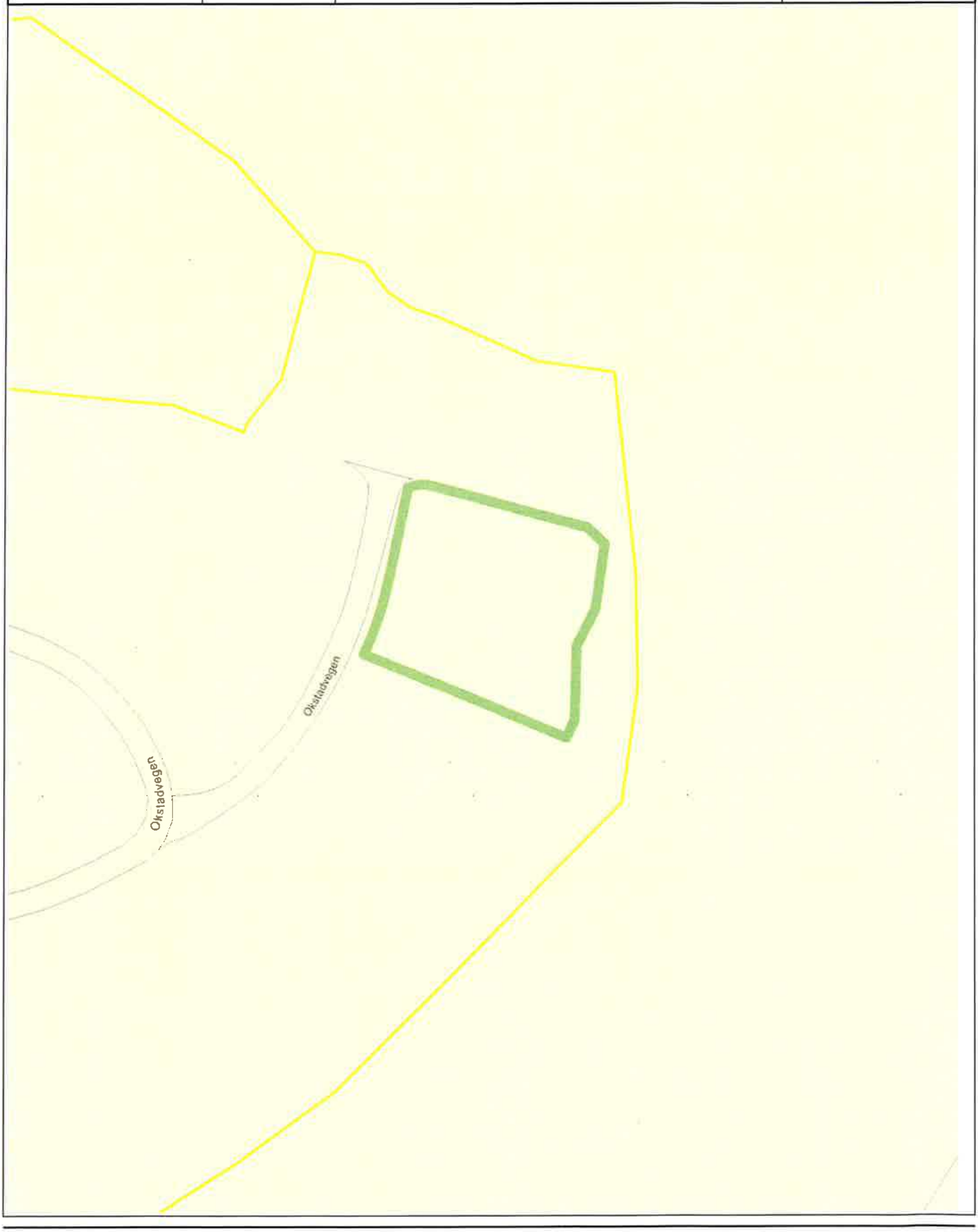
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 28-1, nr 2, endring og oppheving av reguleringsplan. Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Okstadvegen 339 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

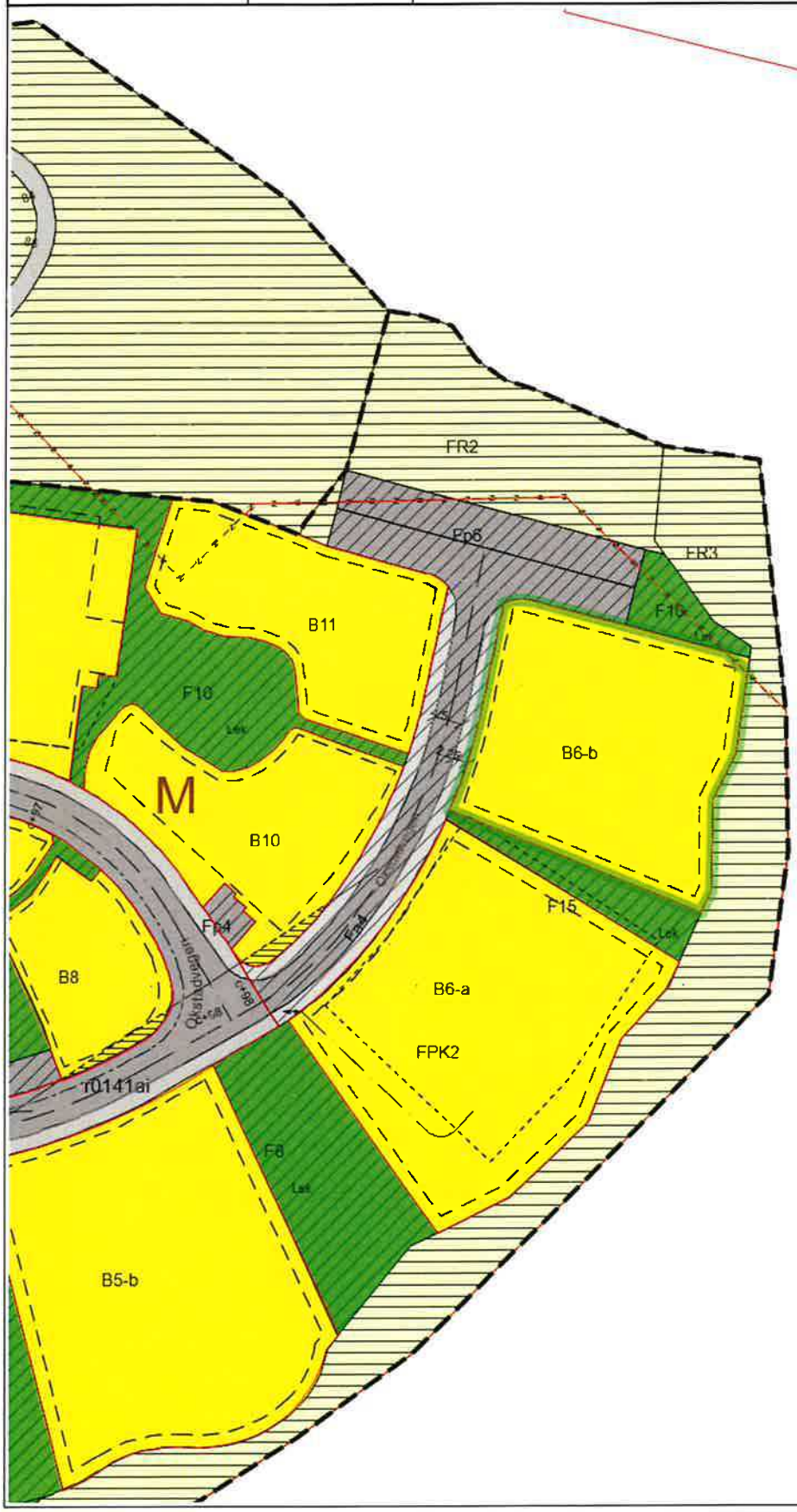
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Okstadvegen 339 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


Veg

Plan mindre endring

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert senterlinje


Regulert parkeringsfelt


Bolig


Friluftsområde


Felles parkeringsplass

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .


RpFormålGrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Kjøreveg


Felles avkjørsel


Felles lekeareal


Eiendomsgrense god nøyaktighet

Privatveg gatenavn .


RpGrense


Byggegrense


Regulert kant kjørebane


Frisiktsone ved veg


Gang-/sykkelveg

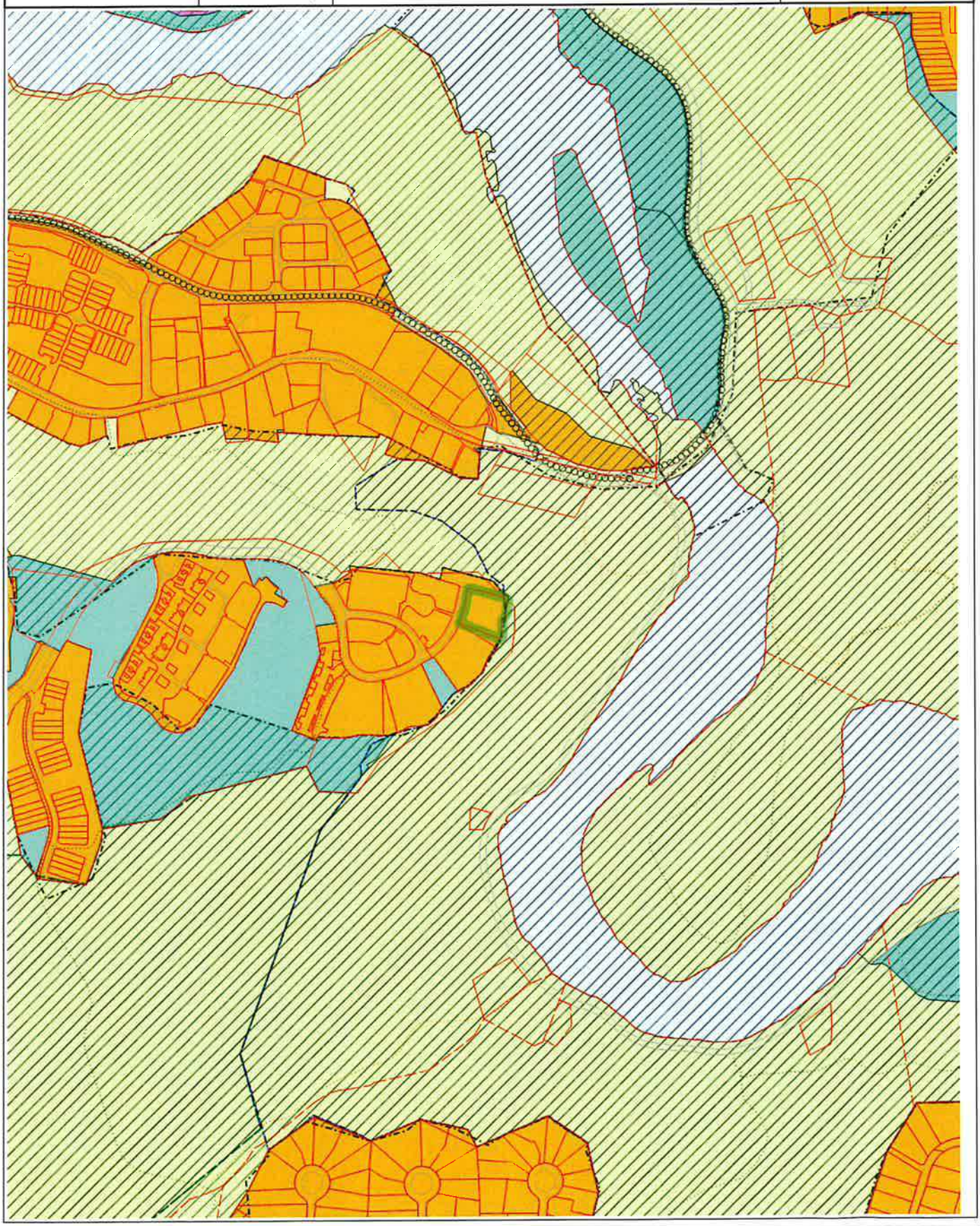

Felles gangareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

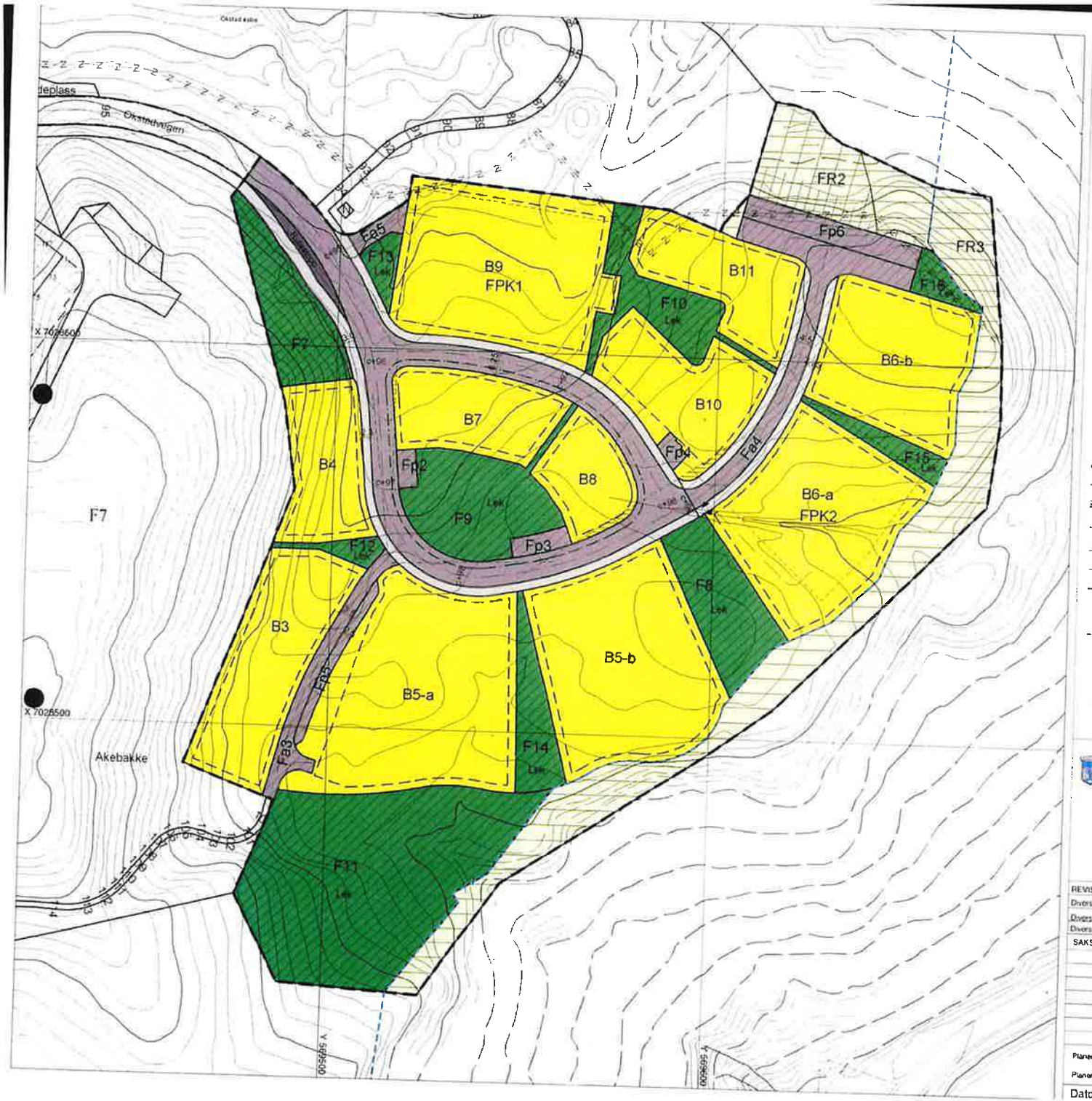
Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Okstadvegen 339 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

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

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Friluftsområde (613)
- Frisiktsone ved veg (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Bussholdeplass (342)
- Fortau, inkl skulder (320)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles gangareal (720)
- Felles parkering (730)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (780)

M 0 1 2 4 / 36952924 Geomatikk
r0141ai Kart/Tegninger

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Frisiktlinje i vegkryss (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Anvisning av avkjørsel (1242)
- Omriss av planlagt parkeringskjeller
- Skjæring/fylling
- Nidelvkorridor

Koordinatsystem UTM sone32 euref89

TRONDHEIM KOMMUNE
Endret reguleringsplan for

Okstad Østre (B3-B11)

del av Gnr.320 Bnr.2, 63

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN
Diverse endringer	18.10.2007	AvE
Diverse endringer	23.10.2007	AvE
Diverse endringer for sluttbehandling	19.12.2007	AvE

DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATO	SIGN

Planen er utarbeidet av: Selberg Arkitektkontor AS
Planen fremmet av: Block Watne AS
Dato: 24.08.2007

TEGNET
REGULERINGSPLAN NR. r0141ai
SAKSNR.
ARKIVNR.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

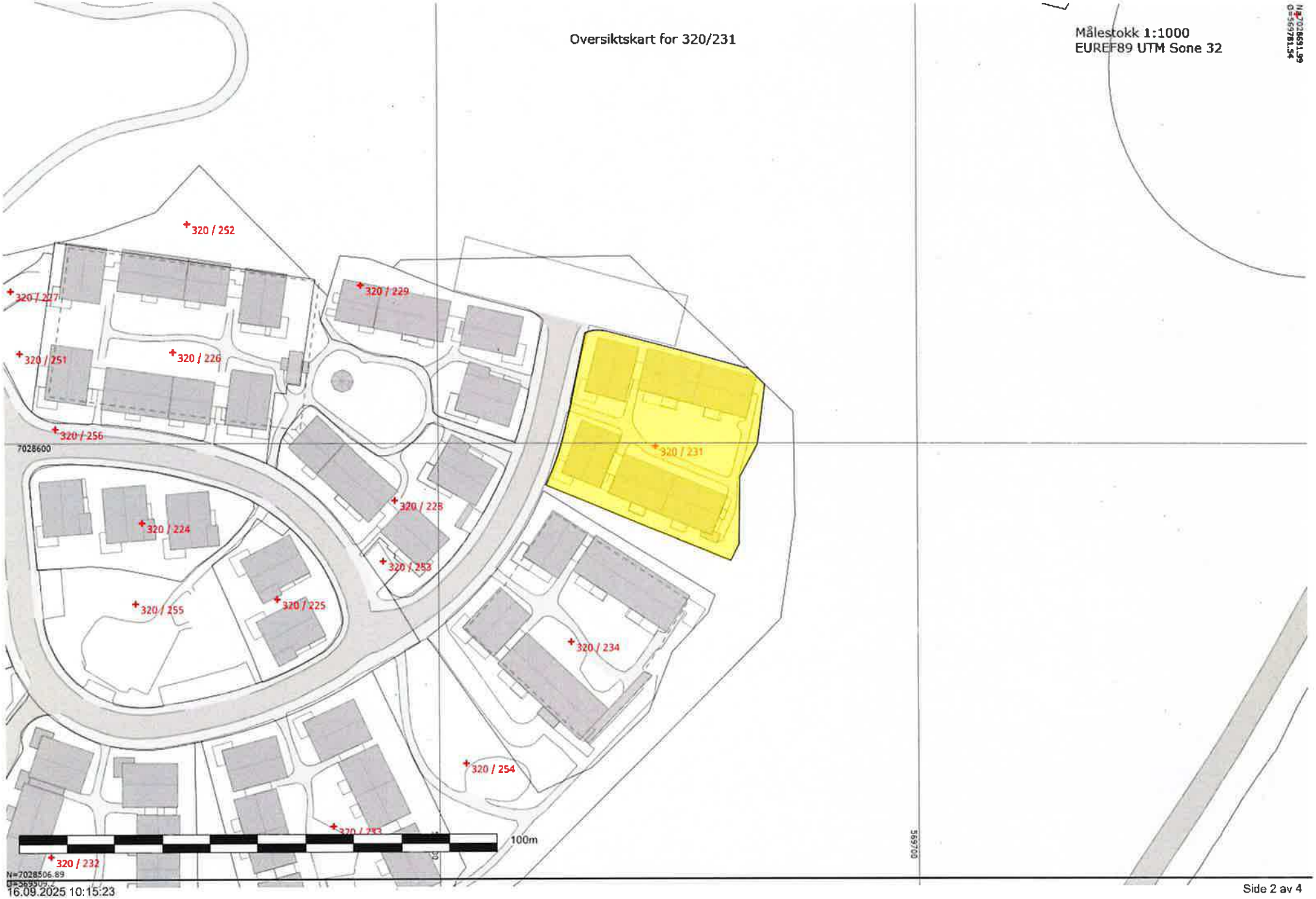
Eiendom:	Gnr: 320	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Okstadvegen 339 7075 TILLER			
Annen info:				

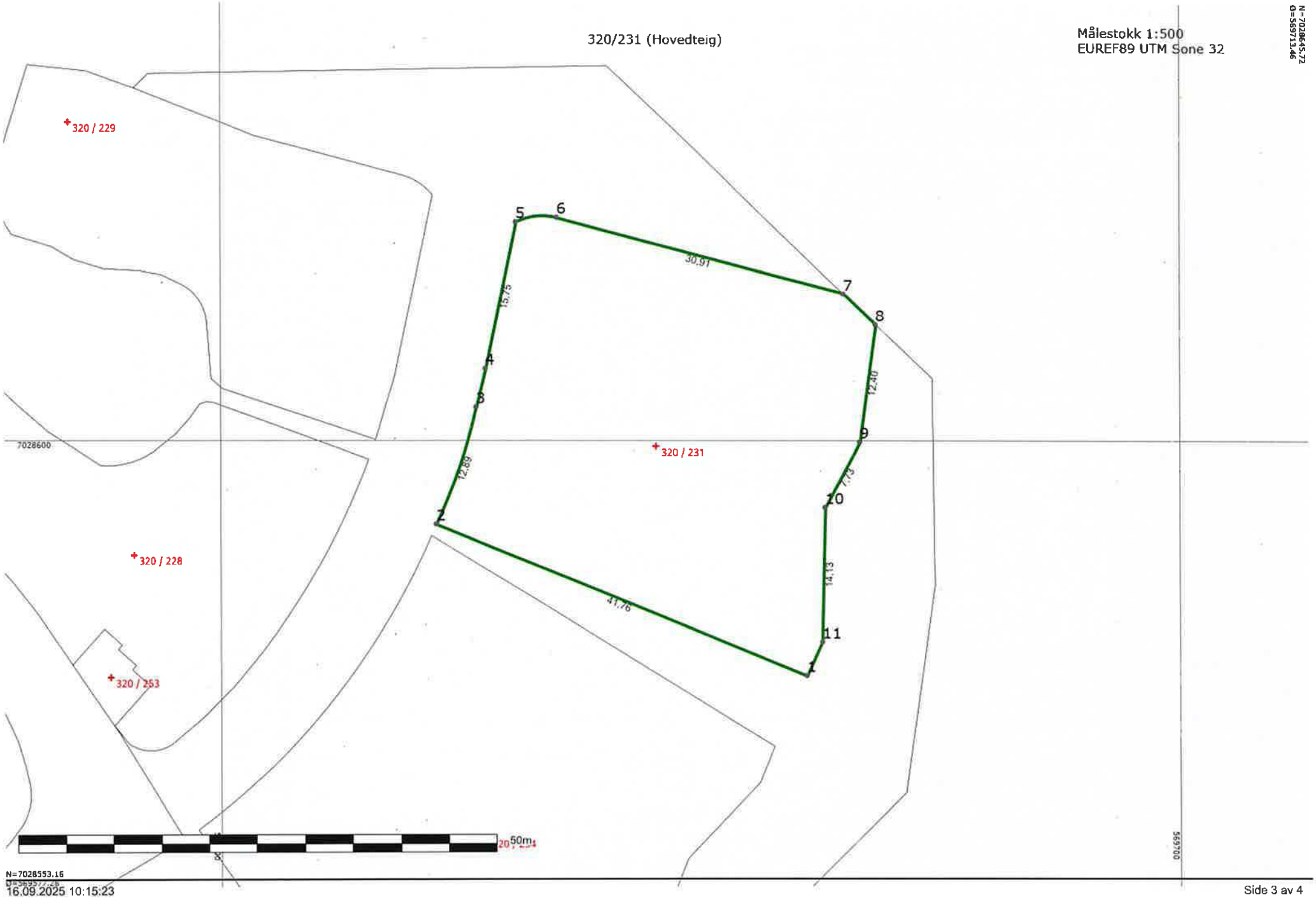
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 320/231
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7028691.99
Ø=569781.54
320 / 252
320 / 227
320 / 229
320 / 251
320 / 226
320 / 256
320 / 231
7028600
320 / 228
320 / 224
320 / 253
320 / 255
320 / 225
320 / 234
320 / 254
320 / 233
320 / 232
100m
569700
N=7028506.89
Ø=569509.2
16.09.2025 10:15:23


320/231 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7028645.72
Ø=569713.46
320 / 229
320 / 231
320 / 228
320 / 253
7028600
569700
5
6
7
8
9
10
11
1
2
3
4
30.91
15.75
12.40
12.89
7.73
14.13
41.76
0
50m
N=7028553.16
16.09.2025 10:15:23

Skjøte[1)]

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

Plass for tinglysingsmerke

Doknr: 87011 Tinglyst: 02.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

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

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

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 1 598 000,00

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 200 000,00

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

4. Overdras fra

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

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
130587[redacted]	Joakim Andresen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato	Utstederens underskrift
25-01-11	for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument.
for Nordea Bank Norge ASA
iflg spesialfullmakt
Rekkopi/gjenpart bekreftes
for Nordea Bank Norge ASA

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

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

Dato	Sted
30.11.10	Trondheim

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Joakim Andresen	Joakim Andresen

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
25.01.11	Oslo

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Block Watne as org.nr.968757954 for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Marianne Thorslund	Marianne Thorslund Torstadskogen 64A 1395 Hvalstad
Adresse	

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Monika Råket	MONIKA RÅKET
Adresse Bergstien 5. 0172 OSLO.	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

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

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

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

Noter:

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

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

Saks nr: 12/56611

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

Doknr: 72834 Tinglyst: 27.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

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

*

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

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

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

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

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

Se kart side 2 (baksiden)

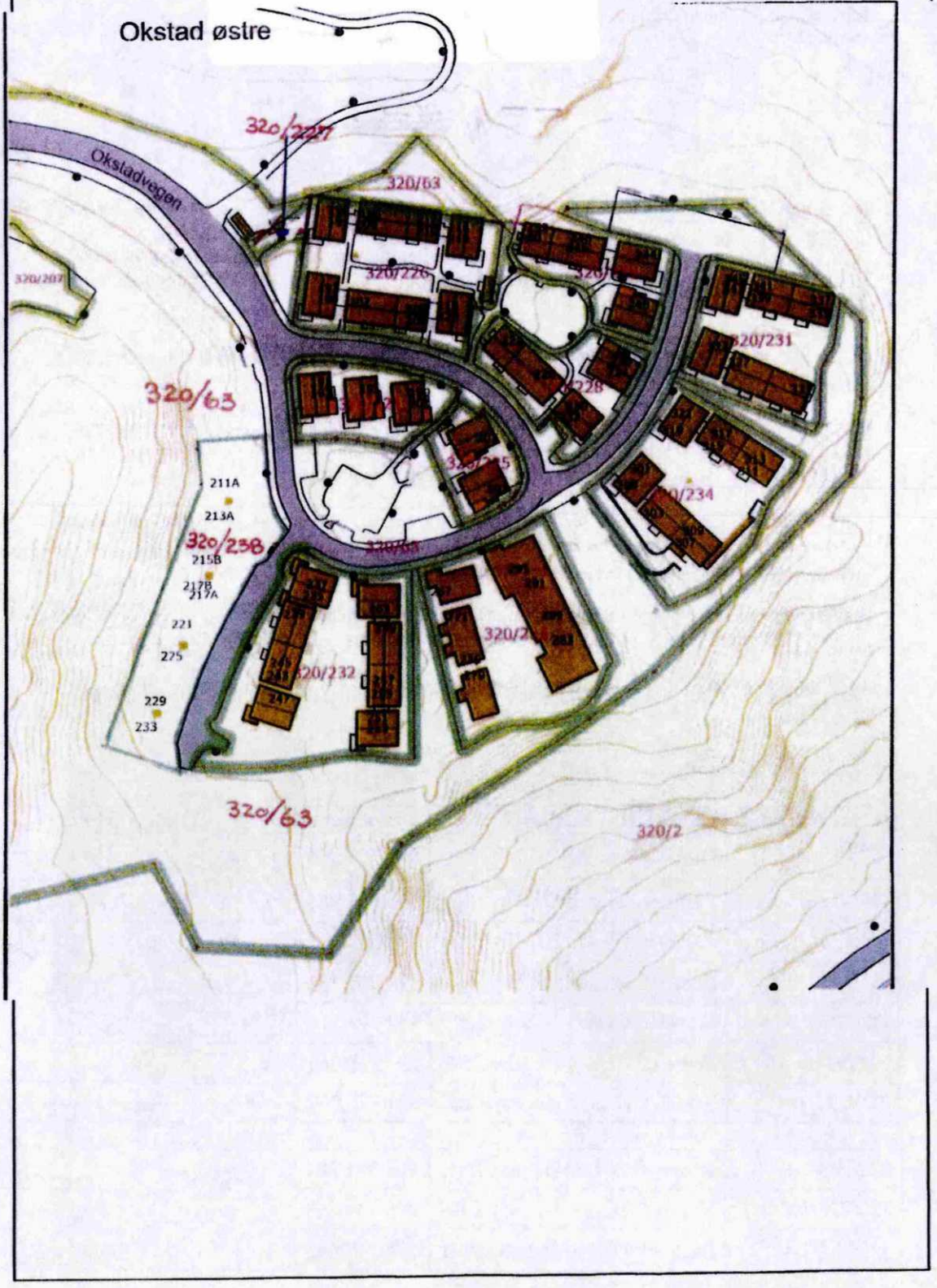
Gnr / Bnr/ Snr	Hjemmelshaver	Org. nr.	Underskrift
320/63 og 227	Block Watne AS	968 757 954	
320/226/1-16	Sameiet Okstad Hageby B9	994 957 945	
320/234/1-12	Sameiet Okstad Hageby B6A	999 028 756	
320/224/1-6	Sameiet Okstad Hageby B7	994 997 734	
320/233/1-16	Sameiet Okstad Hageby B5B	912 093 115	
320/232/1-16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

* Gjelder gnr. 320

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Saks nr: 12/56611

Kart:



Side 2 av 2

Attestert kopi av dok.nr. 2014/72834/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 12:39
Kartverket

Signatur berettigede Okstad Hageby (Understrekes ved. vedlagte utlæring)

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

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Okstadvegen 339, 7075 Tiller
Gnr. 320, Bnr. 231, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251111

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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