PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

RIKKE MOKSNES VEI 42
A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311260087

Selger 1 navn
Lotte Wenn

Gateadresse
Rikke Moksnes vei 42 A

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 311260087

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før jeg kjøpte leiligheten hadde det vært en vannlekkasje mellom bad og kjøkken. Har ikke hatt noe problem etter jeg har kjøpt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Av tidligere eier

Arbeid utført av: Rørlegger Midt-Norge AS og Kringen Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut, sjekket rør i forbindelse med vannskade. Gjort av tidligere eiwr

Arbeid utført av: SSG og Berge Bygg AS

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: Problemet med fukt i felles parkeringskjeller. Problemer med drenering av enkelte terasser i sameiet. Er en prossess hvor dette blir ordnet opp i.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 311260087

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fukt og dreneringsproblem på terasser i sameiet i 2. etasje. Er en prosess hvor dette blir utarbeidet og fikset opp i.

Arbeid utført av: Brødrene Hofstad

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

Beskrivelse: Observert sølvkre i leiligheten.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt og dreneringsproblem i terasser i 2.etasje i sameiet. Utarbeides.

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

Beskrivelse: I felles garasjeanlegg.

Document reference: 311260087

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 311260087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotte Wenn	b1017466f89abef5992e6a99692dcb1ff132a45d	16.04.2026 16:04:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311260087

- 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

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Rikke Moksnes vei 42 A

7506 STJØRDAL

5035/102/1012/3/0/0

Rapportdato

11.05.2026

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Befaring utført den 07.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

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.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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.

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.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

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: Rikke Moksnes vei 42 A , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/1012/3/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2010

Tomt: 1 870.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Lotte Wenn

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Kjøkken pusset opp i 2021. (Ny stekeovn i 2023) - Nye dusjdører (garnityr) og servant i 2023.

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.

1.etasje			
Primærrom 57 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 60 m^2	**BTA** 65 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: 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 60 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 16 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** 2 terrasser.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Sum areal			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 16 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.04.2026

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.11.2010.

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

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg og mot vegg med kjøkkeninnredning.

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 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

5 Kjøkken

TG 1

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:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

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

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

RIKKE MØKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Det er utbedret vannrør både på kjøkken og bad etter en lekkasje.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Gass.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk-rom

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2010 er installert i bod/teknisk-rom. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

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. Rørskap er installert i bod/teknisk. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg.
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.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

7 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

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.

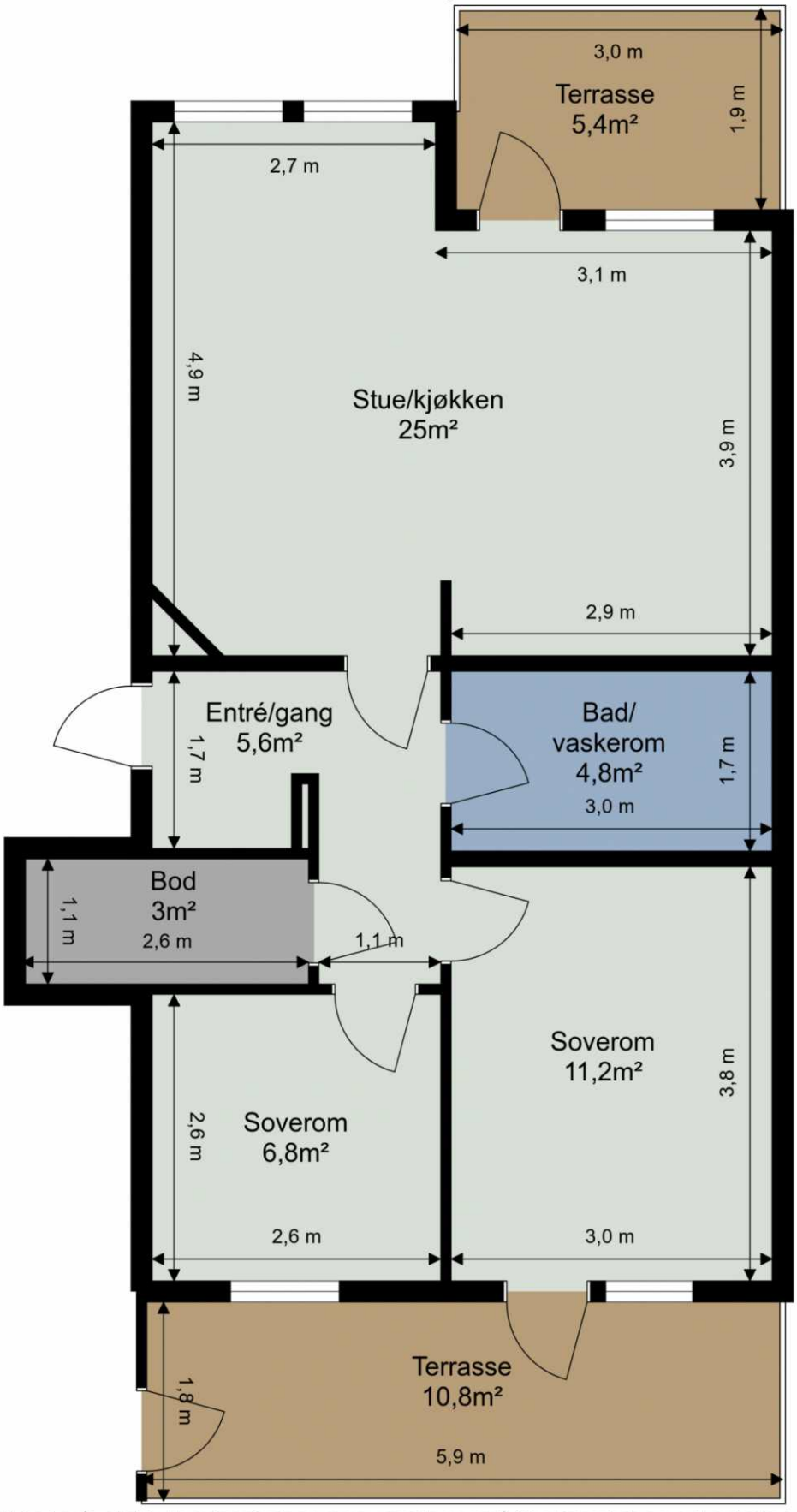
RIKKE MOKSNES VEI 42 A - 5035/102/1012/3/0/0

Bilde



Rikke Moksnes vei 42 A

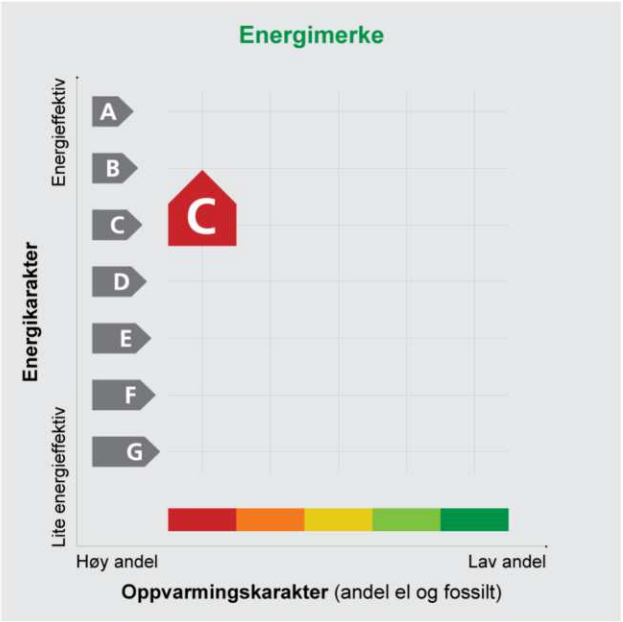
1. Etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Rikke Moksnes vei 42 A
Postnr	7506
Sted	STJØRDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	1012
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300108003
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1483850
Dato	03.04.2023



Innmeldt av	Anta Litauniece

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 9

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstarten av selskapet, revidert 08.05.2023

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

All bruk, og parkering av motorkjøretøy innenfor grindene i tunet er forbudt. Disse skal parkeres på dertil egnet plass (moped, motorsykkel, atv, o.l). Forbudet gjelder ikke hageredskap eller snørydderedskap til bruk i tunet.

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

ESTETISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantenner, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

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 styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 9

Tid: 06.05.2025 – kl. 21:00
Sted: Stjørdal Bedehus

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
   b) Gjennomgang av revisors beretning
   c) Godkjenning av evt styrehonorar for regnskapsåret 2025

3. **Budsjettforslag for 2025**
   Vedlagt følger budsjettforslag for 2025.
   Endringen vil medføre en økning av felleskostnader fra kr 158 til kr 279 pr måned avhengig av eierbrøk (inkl. garasjeleie).

4. **Ladere for elbil**
   Styret ønsker at sak om elbilladere skal diskuteres på årsmøte. Styret ønsker at årsmøtet stemmer over om det skal settes opp ladere for alle beboere eller om dette skal være opp til beboerne å bestemme.

   Loven gir styret i sameiet beslutningsrett til å innfri laderetten. Her ønsker styret å forankre ladeutbyggingen på årsmøte, slik at beboerne er informert om hva som skjer, og kan komme med innspill.

   Infrastruktur er en felleskostnad. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken. Har du din egen parkeringsplass, betaler du for ladeboksen og montering av denne selv. Er ladeboksen satt opp på en fellesparkering, så fordeles også den kostnaden på fellesskapet som har tilgang til å lade. Alle betaler strømkostnaden ved egen lading, enten den står på fellesparkering eller individuell parkeringsplass. Ladebokser som monteres må være av samme type.

   Forslag til vedtak:
   1. Sette opp ladere for alle boenheter.
   2. Boenheten velger selv om de skal knytte seg til infrastrukturen ved å sette opp lader.

5. Valg

Styreleder for 2 år	På valg Lotte Venn
Styremedlem for 2 år	På valg Ole-Christian Johansen
Styremedlem for 2 år	På valg Ragnhild Granås
Varamedlem for 1 år	På valg Kjetil Lier
Varamedlem for 1 år	På valg Line Amalie Gerhardsen Einarsve
Garasjegruppe for 1 år	På valg er Julian Thomsen

Sameiet har til rådighet inntil 1 time for gjennomføring av årsmøtet.

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 23.04.2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 9
for styret

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Husbyhagen Kvartal 9 Org.nr. 996503372

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		389 346	353 436	401 244	401 244
Felleskostnader renter		30 246	0	28 595	28 595
Felleskostnader avdrag		14 256	0	15 032	15 032
Kabel TV		159 276	155 688	162 864	162 864
Velforeningskontingent		71 136	68 952	71 136	71 136
Parkering/Garasje		137 172	138 000	150 420	150 420
Service gasspeis		26 664	26 664	26 664	26 664
Sum inntekter		**828 096**	**742 740**	**855 955**	**855 955**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	38 794	38 794	38 794	38 794
Felleskostnader til parkeringskjeller		148 596	117 420	150 420	150 420
Forretningsførsel	2	50 595	51 557	50 600	50 600
Revisjon	3	12 746	8 250	8 250	8 250
Andre konsulenttjenester		2 250	65 679	0	0
Velforeningskontingent		71 136	71 136	71 136	71 136
Forsikring		63 278	53 304	61 000	61 000
Renovasjon		116 844	106 828	116 800	116 800
Strøm		2 597	2 330	2 500	2 500
Kabel-TV		161 668	155 687	162 864	162 864
Vedlikehold	4	406 583	35 018	94 664	94 664
Kontorkostnader		10 782	6 879	10 600	10 600
Andre kostnader	5	189 715	8 576	14 700	14 700
Avdrag		0	0	15 032	15 032
Sum kostnader		**1 275 583**	**721 457**	**797 360**	**797 360**
Driftsresultat		**-447 487**	**21 283**	**58 595**	**58 595**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		18 017	18 759	0	0
Rentekostnader		29 332	9 723	28 595	28 595
Sum finans	**6**	**-11 315**	**9 036**	**-28 595**	**-28 595**
Resultat	**11**	**-458 803**	**30 319**	**30 000**	**30 000**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-458 803	30 319	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		443	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 803	46 706
Sum fordringer	**7**	**54 246**	**46 706**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**183 081**	**637 154**
Sum omløpsmidler		**237 328**	**683 860**
Sum eiendeler		**237 328**	**683 860**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		291 461	261 142
Årets resultat		-458 803	30 319
Sum opptjent egenkapital		**-167 342**	**291 461**
Sum egenkapital	**11**	**-167 342**	**291 461**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	335 715	348 927
Sum langsiktig gjeld		**335 715**	**348 927**
Leverandørgjeld		24 067	214
Forskudd fra kunder		12 847	9 594
Påløpte renter		2 374	2 400
Påløpte kostnader	10	29 666	31 263
Sum kortsiktig gjeld		**68 954**	**43 472**
Sum egenkapital og gjeld		**237 328**	**683 860**

Stjørdal __/__ 2025,
Sameiet Husbyhagen Kvartal 9

Lotte Wenn	Ole-Christian Johansen	Ragnhild Granås
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	8 000	0	8 000	8 000
Godtgjørelse til styre	26 000	34 000	26 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	4 794	4 794	4 794	4 794
Sum lønnskostnader	**38 794**	**38 794**	**38 794**	**38 794**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 29 666 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	50 595	48 275	50 600	50 600
Forvaltning utover avtale	0	3 282	0	0
Sum forvaltningshonorar	**50 595**	**51 557**	**50 600**	**50 600**

Note 3 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 746	8 250	8 250	8 250
Sum revisjonshonorar	**12 746**	**8 250**	**8 250**	**8 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	3 535	2 494	20 000	20 000
Vedlikehold bygning	362 427	0	30 000	30 000
Utomhus (Brødrene Hofstad AS)	5 922	0	5 000	5 000
Beplantning/gartner	588	3 975	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	8 868	8 757	13 000	13 000
Snøbrøyting/strøing	516	0	0	0
Vedlikehold/reparasjon	576	0	0	0
Vedlikehold Gasspeis	22 266	19 792	26 664	26 664
Vedlikehold utstyr	1 886	0	0	0
Sum vedlikehold	**406 583**	**35 018**	**94 664**	**94 664**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årsmøte	8 000	5 513	5 500	5 500
Bankgebyrer	2 325	3 063	3 100	3 100
*Annen kostnad	179 390	0	6 100	6 100
Sum andre kostnader	**189 715**	**8 576**	**14 700**	**14 700**

*Saksomkostninger Obos Block Watne, Norges domstoler, Bonitas (ekstraord årsmøte)

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Sum renteinntekter	18 017	18 759	0	0
Sum rentekostnader	29 332	9 723	28 595	28 595
Sum finans	-11 315	9 036	-28 595	-28 595

*Kundeutbytte Gjensidige inkludert med kr 4 506,-.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	443	0
Sum kundefordringer	**443**	**0**
Forskuddsbetalt forsikring	53 803	46 706
Sum andre fordringer	**53 803**	**46 706**
Sum fordringer	**54 246**	**46 706**

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

Note 8 Bank

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

Note 9 Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 8,35%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2023	350 000	
Nedbetalt tidligere	1 072	
Nedbetalt i år	13 212	
Lånesaldo 31.12		335 715
Beregnet innfrielsesdato: 06.05.2038		
Sum langsiktig gjeld		**335 715**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**250 424**	

Note 9 fortsetter på neste side.

Dokumentet er elektronisk signert

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Seksjon nr.	Andel fellesgjeld	Seksjon nr.	Andel fellesgjeld
1	kr 14 649	14	kr 11 037
2	kr 14 649	15	kr 14 649
3	kr 11 839	16	kr 14 649
4	kr 11 839	17	kr 13 244
5	kr 11 839	18	kr 13 244
6	kr 11 839	19	kr 13 244
7	kr 14 649	20	kr 13 244
8	kr 14 649	21	kr 14 649
9	kr 9 632	22	kr 14 649
10	kr 8 829	23	kr 14 047
11	kr 11 037	24	kr 14 047
12	kr 11 037	25	kr 14 849
13	kr 8 829	26	kr 14 849

Note 10 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	0	1 597
Avsetning styrehonorar	29 666	29 666
Sum påløpte kostnader	**29 666**	**31 263**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**640 388**	**261 142**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-458 803	30 319
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-13 212	348 927
B. Årets endring i disponible midler	-472 015	379 246
C. Disponible midler 31.12	**168 374**	**640 388**

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Årets resultat viser et underskudd på kr 458 803.
Sameiets egenkapital er negativ med kr -167 342 og er således tapt.
Sameiet er likevel likvid og betalingsdyktig da de disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) er på kr 168 374.
Negativ egenkapital kan forsvares med at sameiet budsjetterer med overskudd kommende år, som på sikt vil bedre egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date
Granås, Ragnhild	**2025-04-13**

Identification

bankID Granås, Ragnhild

Name	Date
Johansen, Ole-Christian	**2025-04-03**

Identification

bankID Johansen, Ole-Christian

Name	Date
Wenn, Lotte	**2025-03-28**

Identification

bankID Wenn, Lotte

SIGNICAT

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

Budsjett 1.7.2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 9

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	389 346	401 244	465 294	64 050	16 %
Felleskostnader rentedel	30 246	28 595	27 442	-1 153	-4 %
Felleskostnader avdrag	14 256	15 032	14 566	-466	-3 %
Kabel-TV/Bredbånd	159 276	162 864	166 920	4 056	Kr 535 pr mnd
Velforeningskontingent	71 136	71 136	73 632	2 496	Kr 236 pr mnd
Parkering/Garasje	137 172	150 420	161 460	11 040	Kr 585 pr mnd
Vedlikehold gasspeis	26 664	26 664	22 440	-4 224	Kr 85 pr mnd
SUM INNTEKTER	**828 096**	**855 955**	**931 754**	**75 799**	**9 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	38 794	38 794	38 794	0	
Felleskostnader til parkeringskjeller	148 596	150 420	161 460	11 040	
Forvaltningskostnader	50 595	50 600	59 000	8 400	
Revisjon	12 746	8 250	9 000	750	
Andre konsulenttjenester	2 250	0	0	0	
Velforeningskontingent	71 136	71 136	73 632	2 496	
Forsikring	63 278	61 000	74 000	13 000	
Eiendomsavgifter	116 844	116 800	164 300	47 500	
Strøm	2 597	2 500	2 500	0	
Kabel-TV/Bredbånd	161 668	162 864	166 920	4 056	
Vedlikehold	406 583	94 664	90 440	-4 224	
Kontorkostnader	10 782	10 600	4 200	-6 400	
Andre kostnader	189 715	14 700	15 500	800	
SUM KOSTNADER	**1 275 583**	**782 328**	**859 746**	**77 418**	
DRIFTSRESULTAT	**-447 487**	**73 627**	**72 008**	**-1 619**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	18 017	0	0	0	
Rentekostnader	29 332	28 595	27 442	-1 153	
SUM FINANS	**-11 315**	**-28 595**	**-27 442**	**1 153**	
RESULTAT	**-458 803**	**45 032**	**44 566**	**-466**	
Avdrag	3 575	15 032	14 566	-466	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-462 377**	**30 000**	**30 000**	**0**	

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

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Felleskostnader pr seksjon pr mnd:							
Leilighet/ seksjon nr.	Drifts-kostnader	Renter	Avdrag	Kabel-tv/ internett	Garasjeleie	Vedlikehold gasspeis	Velforenings kontingent	Totale felles-kostnader
1	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
2	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
3	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
4	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
5	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
6	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
7	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
8	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
9	kr 1 112	kr 66	kr 35	kr 535	kr -	kr -	kr 236	**kr 1 984**
10	kr 1 020	kr 60	kr 32	kr 535	kr -	kr -	kr 236	**kr 1 883**
11	kr 1 275	kr 75	kr 40	kr 535	kr -	kr 85	kr 236	**kr 2 246**
12	kr 1 275	kr 75	kr 40	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 831**
13	kr 1 020	kr 60	kr 32	kr 535	kr 585	kr -	kr 236	**kr 2 468**
14	kr 1 275	kr 75	kr 40	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 831**
15	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
16	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
17	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
18	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
19	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
20	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
21	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
22	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
23	kr 1 622	kr 96	kr 51	kr 535	kr 585	kr -	kr 236	**kr 3 125**
24	kr 1 622	kr 96	kr 51	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 210**
25	kr 1 715	kr 101	kr 54	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 311**
26	kr 1 715	kr 101	kr 54	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 311**
	kr 38 775	**kr 2 287**	**kr 1 214**	**kr 13 910**	**kr 13 455**	**kr 1 870**	**kr 6 136**	**kr 77 646**

	Endring pr seksjon pr mnd:							
Leilighet/ seksjon nr.	Drifts-kostnader	Renter	Avdrag	Kabel-tv/ internett	Garasjeleie	Vedlikehold gasspeis	Velforenings kontingent	Totale felles-kostnader
1	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
2	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
3	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
4	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
5	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
6	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
7	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
8	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
9	kr 153	kr -3	kr -1	kr 13	kr -	kr -	kr 8	**kr 170**
10	kr 140	kr -3	kr -1	kr 13	kr -	kr -	kr 8	**kr 158**
11	kr 175	kr -3	kr -1	kr 13	kr -	kr -16	kr 8	**kr 176**
12	kr 175	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 216**
13	kr 140	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -	kr 8	**kr 198**
14	kr 175	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 216**
15	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
16	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
17	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
18	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
19	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
20	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
21	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
22	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
23	kr 223	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -	kr 8	**kr 279**
24	kr 223	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 263**
25	kr 236	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 275**
26	kr 236	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 275**

V E D T E K T E R
For
Sameiet Husbyhagen kvartal 9
org.nr. 996 503 372

Revidert på årsmøte 19.04.2017, 17.04.2018, 20.05.2020, 08.05.2023

1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Husbyhagen kvartal 9

2 Eiendommen og eierforholdet
Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 102, bnr 1012 i Stjørdal kommune ligger i sameie mellom de 26 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.

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.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære 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. Det er ikke tillatt å montere separate varmepumper for den enkelte beboer.
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 å 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.

All bruk, og parkering av motorkjøretøy innenfor grindene i tunet er forbudt. Disse skal parkeres på dertil egnet plass (moped, motorsykkel, atv, o.l). Forbudet gjelder ikke hageredskap eller snørydderedskap til bruk i tunet.

5 Vedlikehold og påkostninger

5.1.. Vedlikehold av bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

5.2. Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like 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.

5.3. 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.

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

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

6 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.

7 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. § 25.

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 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. 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

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 § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Men dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet skal samtykke fra den enkelte som blir berørt kreves.

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

8.5 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.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

9 Styret

9.1 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.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3. 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.

9.4 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.

9.5 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.

10 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade

for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren 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 en betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

11 Brannsikkerhet

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig 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.

12 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.

13 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

14 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.

15 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

16 Mislighold

16.1 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.

16.2 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).

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

-o0o-

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 9

Tid: 06.05.2025 – kl. 21:00
Sted: Stjørdal Bedehus

Tilstede fra styret: Lotte Wenn, Ole-Christian Johansen, og Ragnhild Granås

1. **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Karianne W. Reppen

Antall innsendte stemmer: ~~12~~ 13
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: ~~12~~ 13

Til sekretær ble valgt: Karianne W. Reppen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Lotte Wenn

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

2. **Årsregnskap for 2024**

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak : Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning.
Vedtak: Revisjonsberetning ble gjennomgått og tatt til orientering,

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025 (eks. arbeidsgiveravgift)

Vedtak : 26000 + AGA

3. **Budsjettforslag for 2025**

Endringen vil medføre en økning av felleskostnader fra kr 158 til kr 279 pr måned avhengig av eierbrøk (inkl. garasjeleie).

Vedtak : Godkjent som foreslått

4. **Ladere for elbil**
Styret ønsker at sak om elbilladere skal diskuteres på årsmøte. Styret ønsker at årsmøtet stemmer over om det skal settes opp ladere for alle beboere eller om dette skal være opp til beboerne å bestemme.

Loven gir styret i sameiet beslutningsrett til å innfri laderetten. Her ønsker styret å forankre ladeutbyggingen på årsmøte, slik at beboerne er informert om hva som skjer, og kan komme med innspill.

Infrastruktur er en felleskostnad. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken. Har du din egen parkeringsplass, betaler du for ladeboksen og montering av denne selv. Er ladeboksen satt opp på en fellesparkering, så fordeles også den kostnaden på fellesskapet som har tilgang til å lade. Alle betaler strømkostnaden ved egen lading, enten den står på fellesparkering eller individuell parkeringsplass. Ladebokser som monteres må være av samme type.

Forslag til vedtak:
1. Sette opp ladere for alle boenheter.
2. Boenheten velger selv om de skal knytte seg til infrastrukturen ved å sette opp lader.

Vedtak : Nei, samet har ikke midler til det

---

5. Valg **Valg**

Styreleder for 2 år	På valg Lotte Venn
Styremedlem for 2 år	På valg Ole-Christian Johansen
Styremedlem for 2 år	På valg Ragnhild Granås
Varamedlem for 1 år	På valg Kjetil Lier
Varamedlem for 1 år	På valg Line Amalie Gerhardsen Einarsve
Garasjegruppe for 1 år	På valg er Julian Thomsen

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:	Geir Finstad
Styremedlem for 2 år:	Rolf Magne Fløan
Styremedlem for 2 år:	Lars Petter Bakken
Varamedlem for 1 år:	Brate Stenli
Varamedlem for 1 år:	Unni H. Husby
Garasjegruppe for 1 år:	Erik Setseng

Møtet ble hevet kl 21.56

Kaianne W. Reppen Lotte Wenn

Parkeringsvedtekter
Husbyhagen Velforening

Disse parkeringsvedtektene gjelder på de arealer som Husbyhagen Velforening disponerer. Vedtektene skal legge til rette for god parkeringskultur og god rotasjon på gjesteparkeringsplasser til gode for alle beboerne og deres gjester.

I Husbyhagen har alle beboere rett til **en** eksklusiv parkeringsplass. De som ikke har parkeringsplass på egen tomt, i egen garasje eller i felles parkeringskjeller, kan søke styret i Velforeningen om å få disposisjonsrett til en parkeringsplass tilhørende Velforeningen. Dette må søkes om skriftlig og behandles i styremøte.

Øvrige parkeringsplasser er å regne som gjesteparkeringsplasser tilhørende Velforeningen og kan benyttes av alle beboere og deres gjester. Disse er ikke forbeholdt noen av de ulike kvartalene.

(Gjesteparkeringsplasser kan benyttes inntil 1 uke av gangen. Dette innebærer at avskiltede biler, hengere, campingvogner, båter etc. kan stå inntil en uke før disse må fjernes.)

Avskiltede biler, hengere, campingvogner, båter etc. kan lagres på området inntil 1 uke. Husbyhagen Velforening har rett til å fjerne uønsket parkering på eiers bekostning.

Parkering i gatene er ikke ønskelig da dette hindrer trafikken, samt vil være til hinder for utrykningskjøretøy. I gatene er det offentlige regler for parkerings som er gjeldende. Det presiseres at parkering på fortau og inntil kryss vil bli håndtert strengt. Parkeringsetaten i Stjørdal kommune vil håndtere dette med bøtelegging. Utrykningskjøretøy er avhengig av hele krysset for å komme frem. Fjerning av kjøretøy, på eiers bekostning, vil forekomme dersom dette vurderes som nødvendig.

De vegene som blir benyttet til parkering vil ikke bli brøytet eller vedlikeholdt så lenge det står bilder der. Ansvaret vil da bli overført til de som benytter vegen til annet enn kjøreareal. Dette gjelder også Velforeningens parkeringsplasser.

Parkering foregår på egen risiko. Velforeningen er ikke ansvarlig for skade, tyveri, borttauing etc.

Ladestasjon for EL-biler anses ikke som Velforeningens oppgave og må besørges av hver enkelt beboer på egen parkeringsplass. Vi henviser for øvrig til veitrafikkloven.

Vedlagt følger gjeldende skiltplan for området. Urettmessig merking av P-plasser fjernes på eiers bekostning.

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 3.mai 2018

Budsjett 1.7.2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 9

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	389 346	401 244	465 294	64 050	16 %
Felleskostnader rentedel	30 246	28 595	27 442	-1 153	-4 %
Felleskostnader avdrag	14 256	15 032	14 566	-466	-3 %
Kabel-TV/Bredbånd	159 276	162 864	166 920	4 056	Kr 535 pr mnd
Velforeningskontingent	71 136	71 136	73 632	2 496	Kr 236 pr mnd
Parkering/Garasje	137 172	150 420	161 460	11 040	Kr 585 pr mnd
Vedlikehold gasspeis	26 664	26 664	22 440	-4 224	Kr 85 pr mnd
SUM INNTEKTER	**828 096**	**855 955**	**931 754**	**75 799**	**9 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	38 794	38 794	38 794	0	
Felleskostnader til parkeringskjeller	148 596	150 420	161 460	11 040	
Forvaltningskostnader	50 595	50 600	59 000	8 400	
Revisjon	12 746	8 250	9 000	750	
Andre konsulenttjenester	2 250	0	0	0	
Velforeningskontingent	71 136	71 136	73 632	2 496	
Forsikring	63 278	61 000	74 000	13 000	
Eiendomsavgifter	116 844	116 800	164 300	47 500	
Strøm	2 597	2 500	2 500	0	
Kabel-TV/Bredbånd	161 668	162 864	166 920	4 056	
Vedlikehold	406 583	94 664	90 440	-4 224	
Kontorkostnader	10 782	10 600	4 200	-6 400	
Andre kostnader	189 715	14 700	15 500	800	
SUM KOSTNADER	**1 275 583**	**782 328**	**859 746**	**77 418**	
DRIFTSRESULTAT	**-447 487**	**73 627**	**72 008**	**-1 619**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	18 017	0	0	0	
Rentekostnader	29 332	28 595	27 442	-1 153	
SUM FINANS	**-11 315**	**-28 595**	**-27 442**	**1 153**	
RESULTAT	**-458 803**	**45 032**	**44 566**	**-466**	
Avdrag	3 575	15 032	14 566	-466	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-462 377**	**30 000**	**30 000**	**0**	

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

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Felleskostnader pr seksjon pr mnd:							
Leilighet/ seksjon nr.	Drifts-kostnader	Renter	Avdrag	Kabel-tv/ internett	Garasjeleie	Vedlikehold gasspeis	Velforenings kontingent	Totale felles-kostnader
1	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
2	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
3	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
4	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
5	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
6	kr 1 367	kr 81	kr 43	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 932**
7	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
8	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
9	kr 1 112	kr 66	kr 35	kr 535	kr -	kr -	kr 236	**kr 1 984**
10	kr 1 020	kr 60	kr 32	kr 535	kr -	kr -	kr 236	**kr 1 883**
11	kr 1 275	kr 75	kr 40	kr 535	kr -	kr 85	kr 236	**kr 2 246**
12	kr 1 275	kr 75	kr 40	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 831**
13	kr 1 020	kr 60	kr 32	kr 535	kr 585	kr -	kr 236	**kr 2 468**
14	kr 1 275	kr 75	kr 40	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 2 831**
15	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
16	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
17	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
18	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
19	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
20	kr 1 530	kr 90	kr 48	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 109**
21	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
22	kr 1 692	kr 100	kr 53	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 286**
23	kr 1 622	kr 96	kr 51	kr 535	kr 585	kr -	kr 236	**kr 3 125**
24	kr 1 622	kr 96	kr 51	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 210**
25	kr 1 715	kr 101	kr 54	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 311**
26	kr 1 715	kr 101	kr 54	kr 535	kr 585	kr 85	kr 236	**kr 3 311**
	kr 38 775	**kr 2 287**	**kr 1 214**	**kr 13 910**	**kr 13 455**	**kr 1 870**	**kr 6 136**	**kr 77 646**

	Endring pr seksjon pr mnd:							
Leilighet/ seksjon nr.	Drifts-kostnader	Renter	Avdrag	Kabel-tv/ internett	Garasjeleie	Vedlikehold gasspeis	Velforenings kontingent	Totale felles-kostnader
1	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
2	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
3	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
4	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
5	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
6	kr 188	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 228**
7	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
8	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
9	kr 153	kr -3	kr -1	kr 13	kr -	kr -	kr 8	**kr 170**
10	kr 140	kr -3	kr -1	kr 13	kr -	kr -	kr 8	**kr 158**
11	kr 175	kr -3	kr -1	kr 13	kr -	kr -16	kr 8	**kr 176**
12	kr 175	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 216**
13	kr 140	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -	kr 8	**kr 198**
14	kr 175	kr -3	kr -1	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 216**
15	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
16	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
17	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
18	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
19	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
20	kr 211	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 250**
21	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
22	kr 233	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 272**
23	kr 223	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -	kr 8	**kr 279**
24	kr 223	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 263**
25	kr 236	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 275**
26	kr 236	kr -4	kr -2	kr 13	kr 40	kr -16	kr 8	**kr 275**

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Block Watne AS avd Trondheim
Vestre Rosten 81
7075 Tiller

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2008/6002-20 Bes oppgitt ved henvendelse.	Ivar Skjelstad	24.11.2010

102/1012 - Husbyhagen - Kvartal IX - nybygg boliger - midlertidig brukstillatelse for hus A og B

Saken er behandlet som vedtaksnr. 777/10 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2, midlertidig brukstillatelse for hus A – leilighet 1 og 2 – Rikke Moksnes' v 36A og 36B, og hus B – leilighet 3, 4, 5 og 6 – Rikke Moksnes' v 42A, 42 B, 42C og 42D i kvartal IX i Husbyhagen boligområde på eiendommen gnr 102 bnr 1012.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 201/08, 831/08, 780/09 og plan sak 124/09
Tiltakshaver: Block Watne AS avd Trondheim, Vestre Rosten 81, Trekanten, 7075 Tiller
Søker: Block Watne AS avd Trondheim, Vestre Rosten 81, Trekanten, 7075 Tiller
Kontrollansvarlig for utførelsen: Block Watne AS – avd. Trondheim, Nordisk Sprøytebetong Midt-Norge AS, Oras Trondheim AS, Rørservice VVS AS, Brødr. Halle AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er anført følgende mangler:

Brødr. Halle AS: Gate mot nord og øst blir asfaltert mai 2011, tunet er opparbeidet med betongstein og kantstein inntil leilighetene som skal tas i bruk.

For øvrig inneholder kvartal IX boligbebyggelse med til sammen 26 leiligheter, og de herværende 6 leiligheter i hus A og B er de første leilighetene som søkes tatt i bruk i dette kvartalet. Parkeringsplasser for kvartal IX består av 24 P-plasser i parkeringskjelleren under kvartal VII, og øvrige P-plasser skal anlegges på bakkeplanet rett øst for kv. IX. Parkeringsplassene rett øst for kvartal IX framstår ikke klare til bruk i dag, men det er parkeringsdekning for leilighetene som skal tas i bruk nå i parkeringskjelleren under kvartal VII. Andre mangler gjelder gategrunnen nord for kvartal IX, som i tillegg til å mangle asfaltering og kantsteinsetting, også benyttes som riggområde for de hus som er under arbeid. Leilighetene som nå søkes tatt i bruk, ligger langs ferdige opparbeidede veger i sør- og østsiden av kvartalet, og har dermed tilfredsstillende atkomst med klart skille mot byggeplassområdet i kvartalet. Etter hvert som ytterligere hus i kvartal IX skal ta si bruk, må det også redegjøres for opparbeidelse av ytre

infrastruktur omkring boligkvartalet som anført ovenfor.

Imellom de leilighetene i hus A og B som det nå gis midlertidig brukstillatelse for, og de øvrige hus i kvartalet IX som er under oppføring, må det oppføres sikringsgjerde for å skille byggeplass og bebodd område, jfr. pbl. § 100. Dette fysiske skillet mangler pr. i dag, og forutsettes oppført umiddelbart.

Kommunen som bygningsmyndighet bes underrettet når ovenstående mangler er utført, slik at ferdigattest kan utstedes, men først når alle leilighetene i kvartal IX er tatt i bruk og utomhusanlegg og tilliggende infrastruktur er opparbeidet i hht. bebyggelsesplan m/reguleringsbestemmelser.
En rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsenes § 9 i tilknytning til bebyggelsesplanen for Husbyhagen boligområde, har krav om at regulerte park i område 4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidige brukstillatelser i kvartal VII, VIII og IX. Dette vilkåret er oppfylt, og det er tatt i bruk boliger i kv. VII og VIII.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. Pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

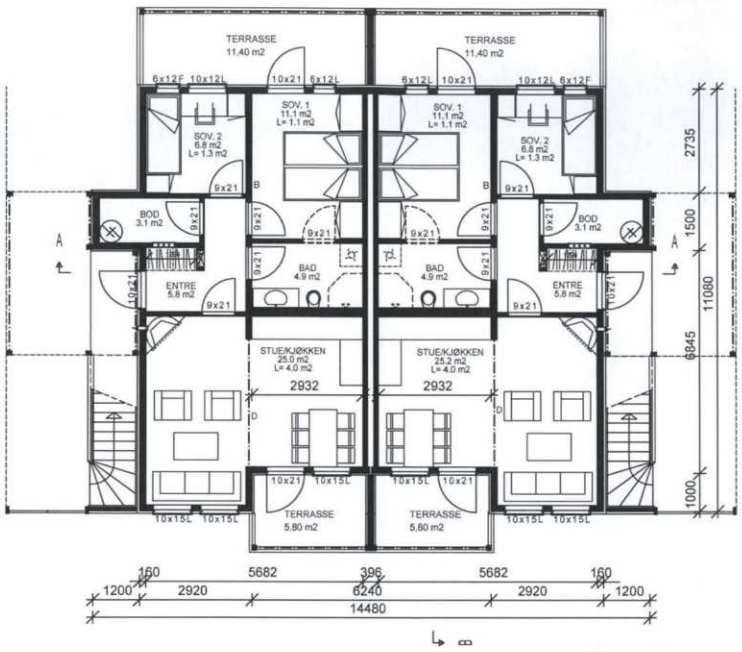
Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

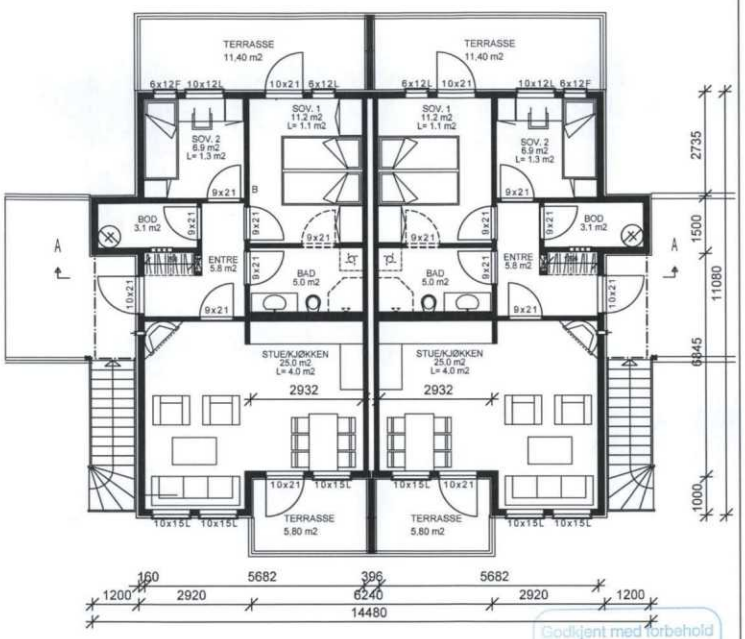
Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

Kopi til:
Etatsadministrasjonen v/Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/Bjørnar Fossen

1. ETASJE



2. ETASJE



	BRA
LEILIGHET NR. 3	59,50 m2
LEILIGHET NR. 4	59,50 m2
LEILIGHET NR. 5	59,50 m2
LEILIGHET NR. 6	59,50 m2
GRUNNFLATE =	131,20 m2
BYA =	204,60 m2

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Godkjent med forbehold
Dato:
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL 1:100	DATO 24.10.07
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN KV.9, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: HUS B	KONSULENT: Håkon Westad	PROSJEKT: 3465-KV-9-HUS-B / TEGN. NR.: 100
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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

Stjørdal kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/1012/0/3
Adresse: Rikke Moksnes vei 42A
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

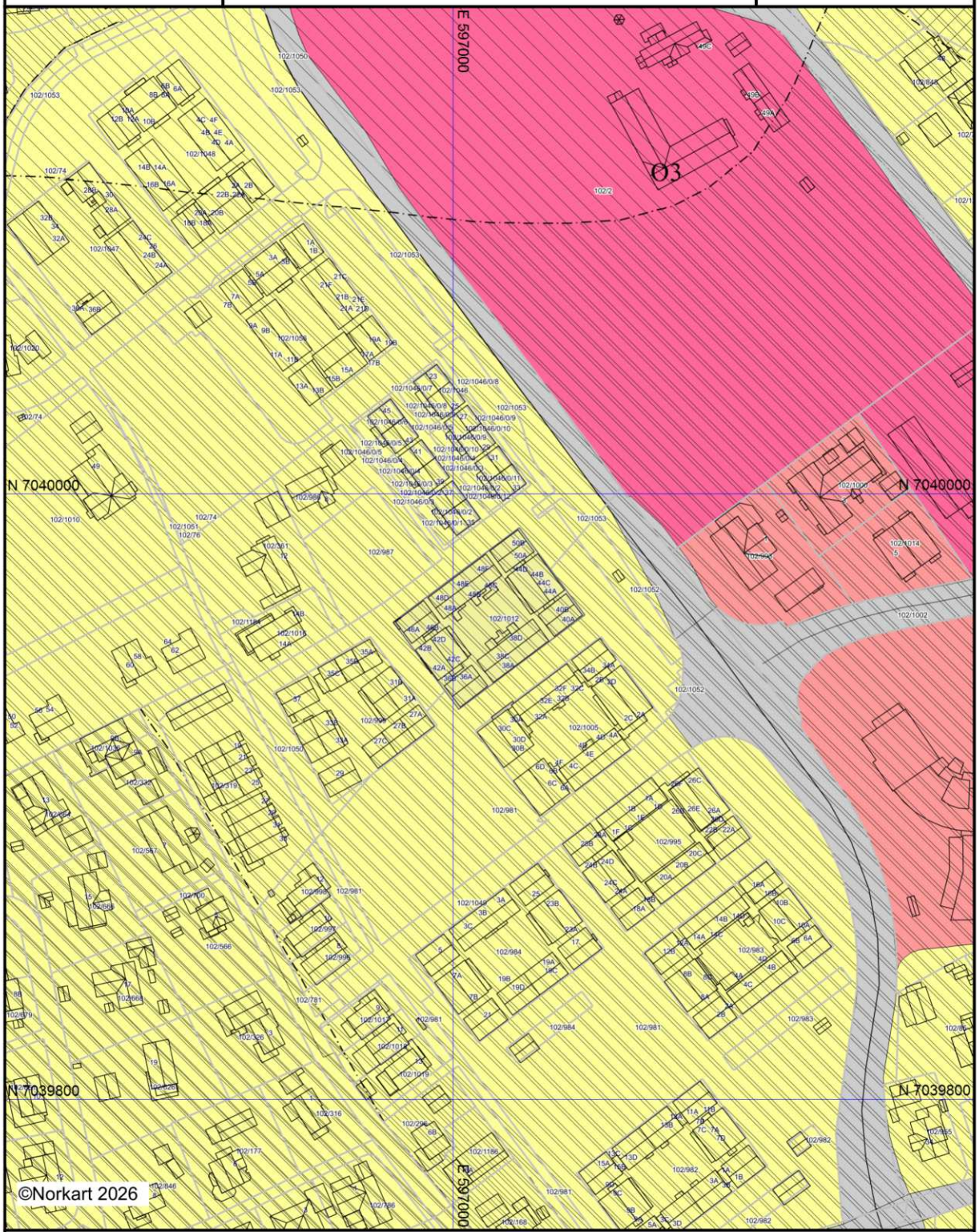
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/1012/0/3
Adresse: Rikke Moksnes vei 42A
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Veg - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

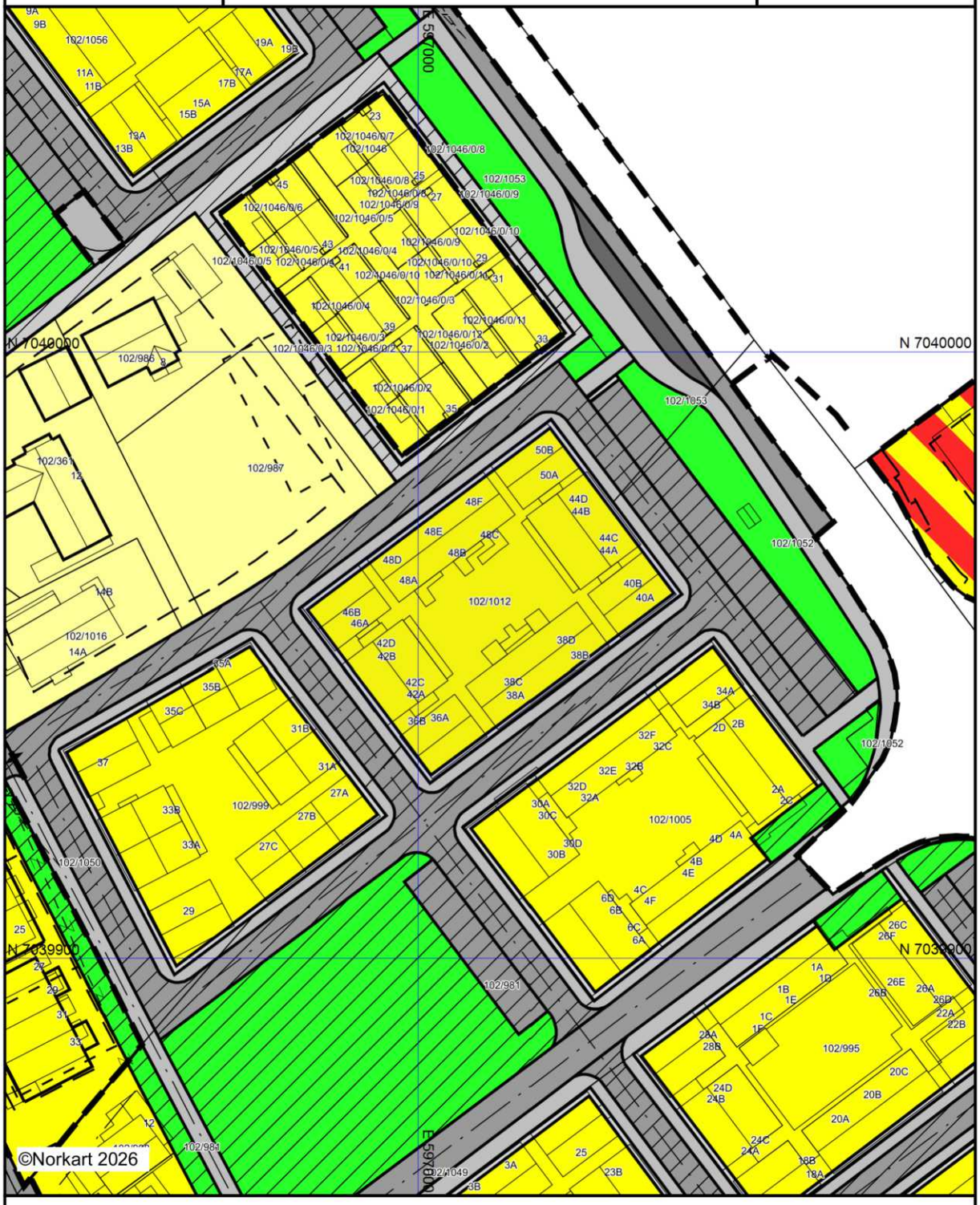
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/1012/0/3
Adresse: Rikke Moksnes vei 42A
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Offentlig
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Parkeringshus eller -anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Melding til tinglysing

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

Ren kopi bekreftes
Thomas Johnsrud
STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: 601015091
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974777673	STJØRDAL KOMMUNE ETAT TEKNISK DRIFT	Postboks 133 /134, 7501 STJØRDAL

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1714	102	1012

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1714	102	1012	0	1	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	2	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	3	59 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	4	59 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	5	59 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	6	59 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	7	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	8	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	9	48 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	10	44 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	11	55 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	12	55 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	13	44 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	14	55 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	15	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	16	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	17	66 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	18	66 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	19	66 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei

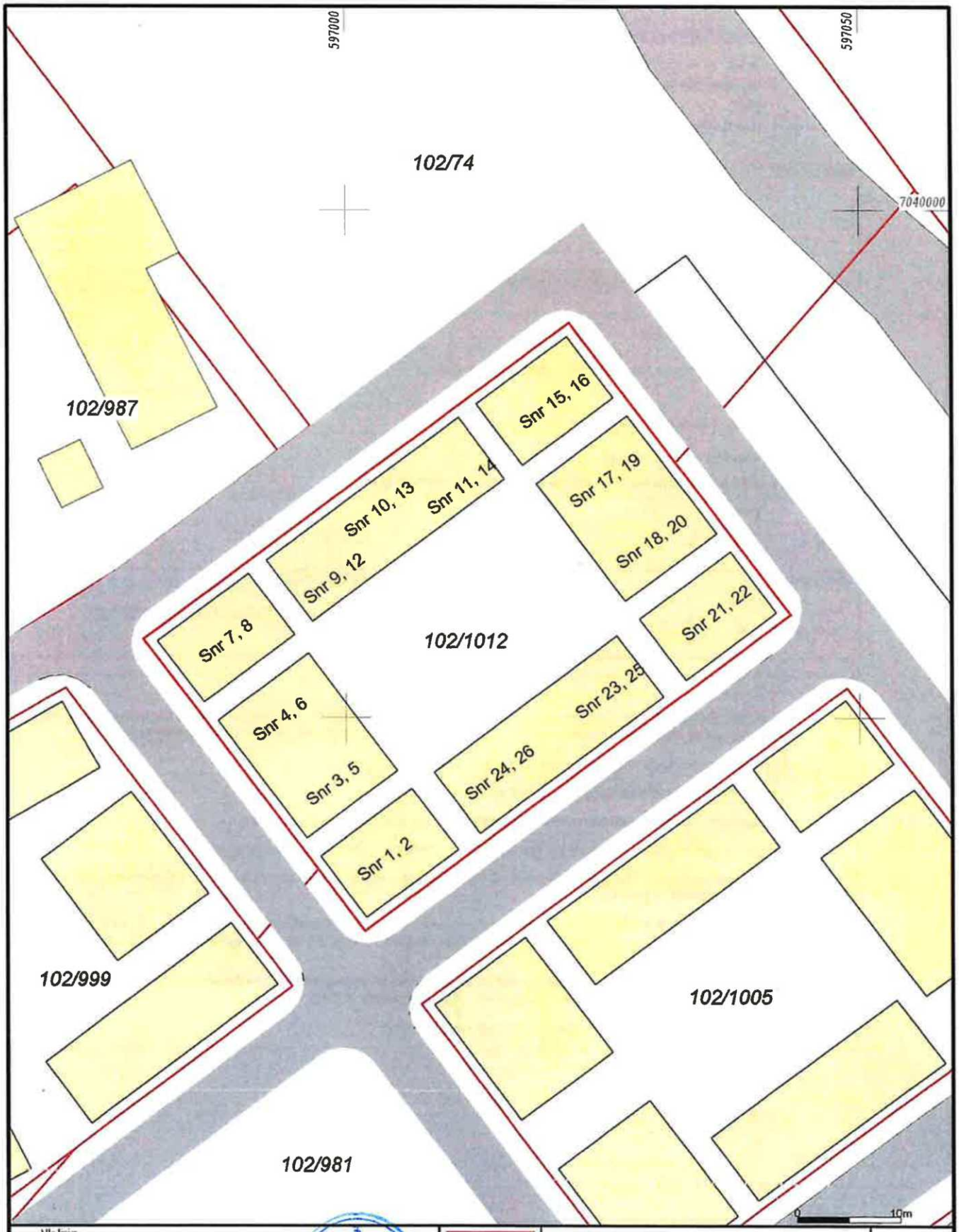
Doknr: 1010009 Tinglyst: 21.12.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1714	102	1012	0	20	66 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	21	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	22	73 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	23	70 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	24	70 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	25	74 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1012	0	26	74 / 1673	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK



Alle linjer
1000
Default
Eiendomsgrense

STATENS KARTVERK

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Stjørdal kommune
Oppmålingen

Situasjonskart seksjonering

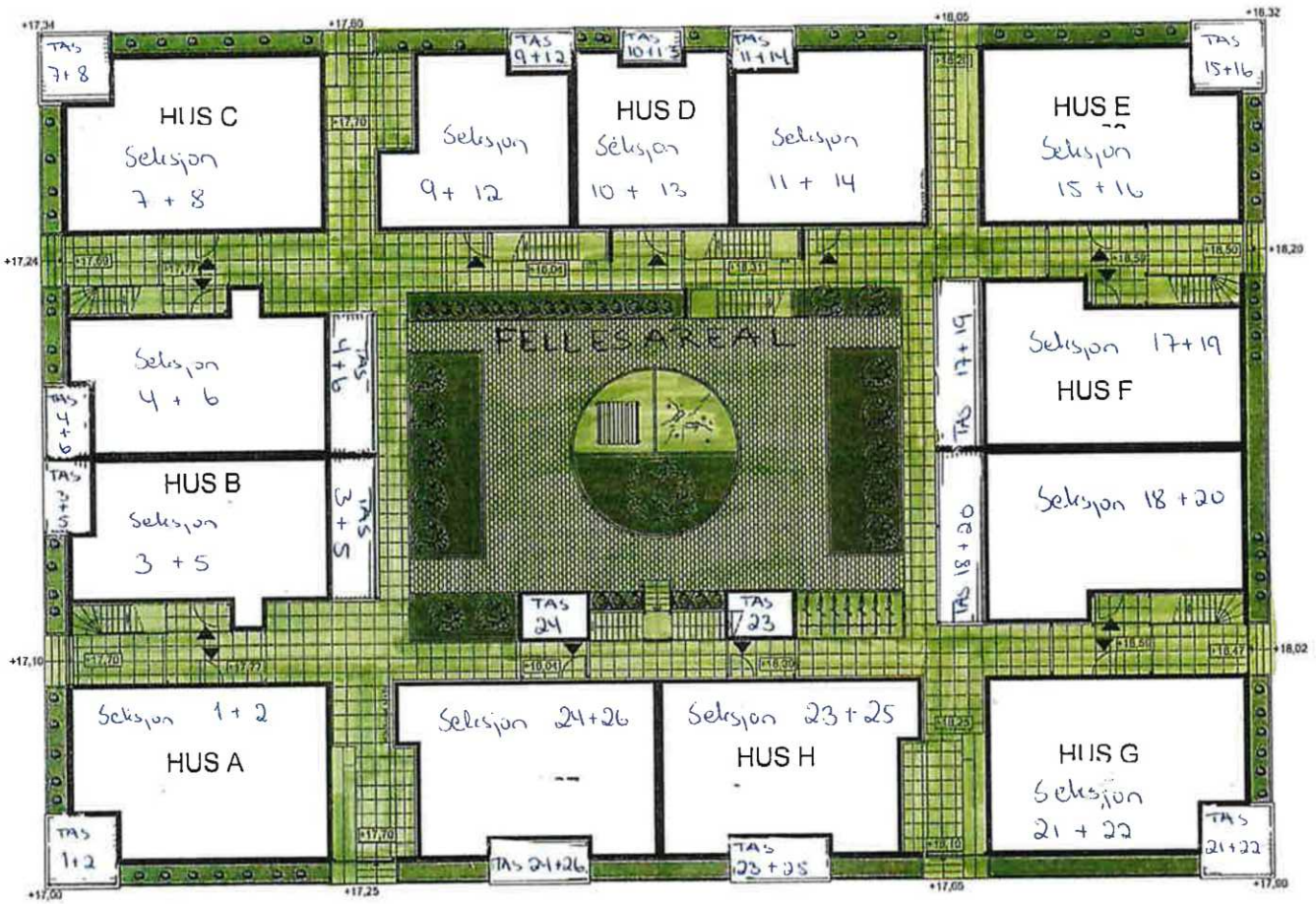
Dato: 2010.12.16
Sign: jane

102/1012 Husbyhagen kvartal 9

N

Målestokk
1:500

102/1012 seksjonering side 1 av 14



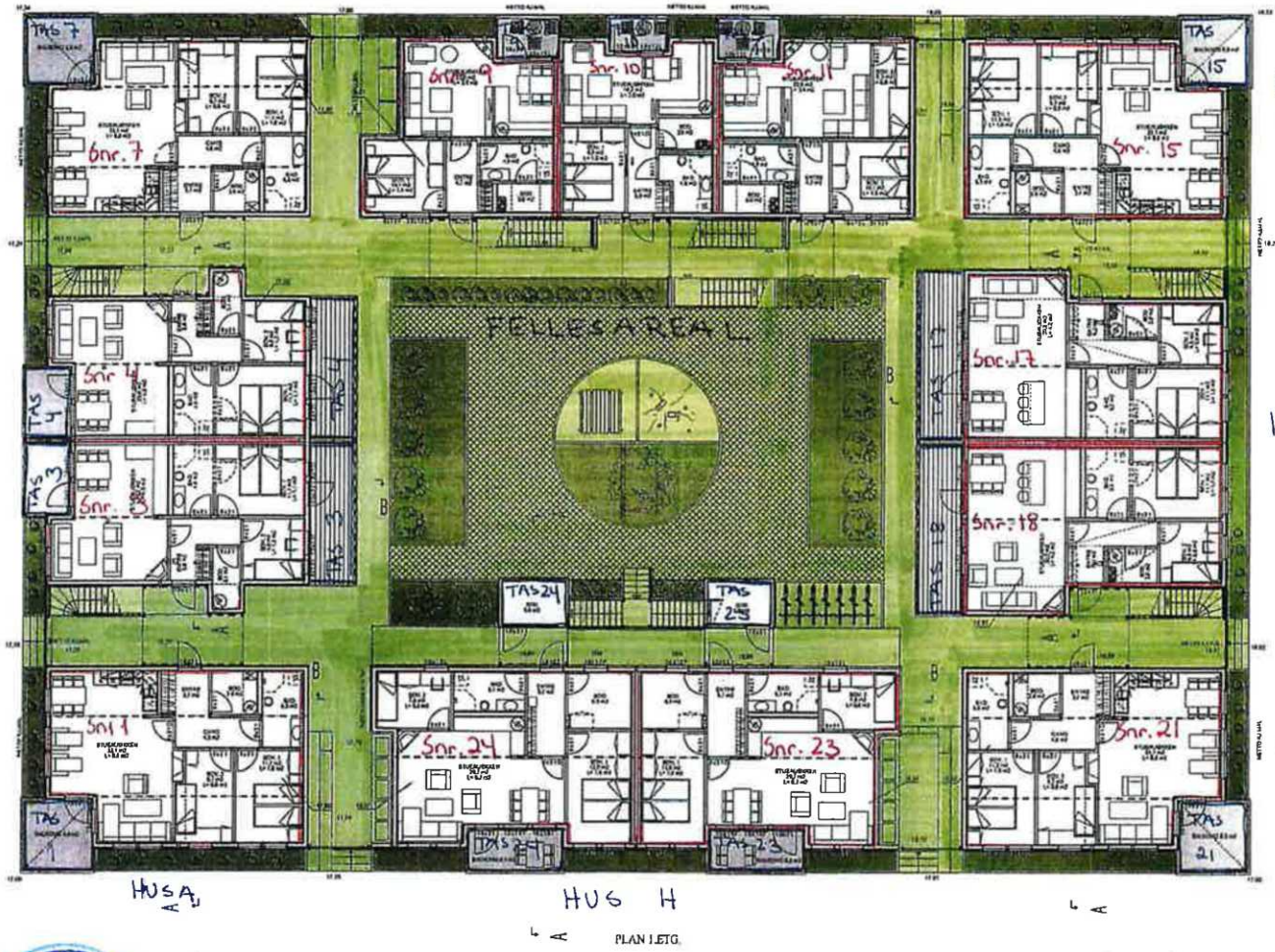
ILUSTRASJONSPLAN
HUSBYHAGEN KV.9

A	KUNDETILPASSET	O.H.	06.11.10
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:200	DATO 11.09.09
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN KV.9, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN.TYPE:	ILUSTRASJONSPLAN	GNR./BNR.:	KONTROLLERT:
		INNSTYPE:	KONSULENT: Håkon Westad
		PROSJEKT: 3465-KV-9	TEGN NR.: 100
Block Watne		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23240001

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

STATENS KARTVERK

102/1012 seksjonering side 2 av 14



- Snr = eierseksjon
- TAS = tilleggsareal for eierseksjon
- = fellesareal for sameiet

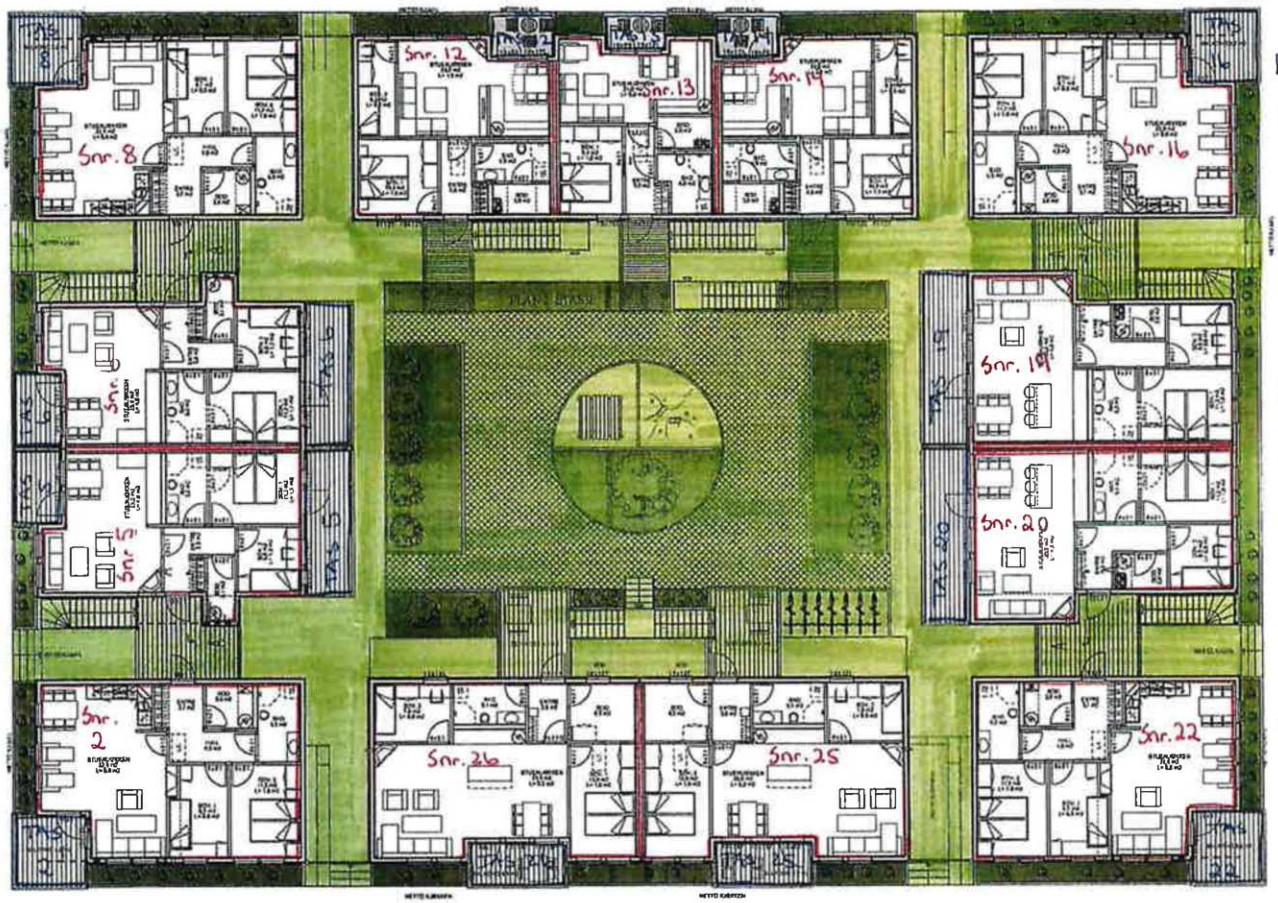
102/102 seksjonering side 3 av 14

STATENS KARTVERK

PLAN 1. ETASJE

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:200	DATO 11.09.09
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN KV.9, STJØRDAL		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
Block Watne	HUSTYPE:	KONSULENT: Håkon Weslad	PROSJEKT 3465-KV-9	TEGN.NR. 100
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1617 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



— Snr = eierseksjon
- TAS = tilleggsareal for eierseksjon
= fellesareal for sameiet

102/102 seksjonering side 4 av 14

STATENS KARTVERK

PLAN 2. ETASJE

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:200	DATO 11.09.09
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN KV.9, STJØRDAL		ANSVARLIG PROSJ.ERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
		HUSTYPE: / KONSULENT: Håkon Weslad	PROSJEKT: 3465-KV-9	TEGN. NR. 101
Block Watne		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

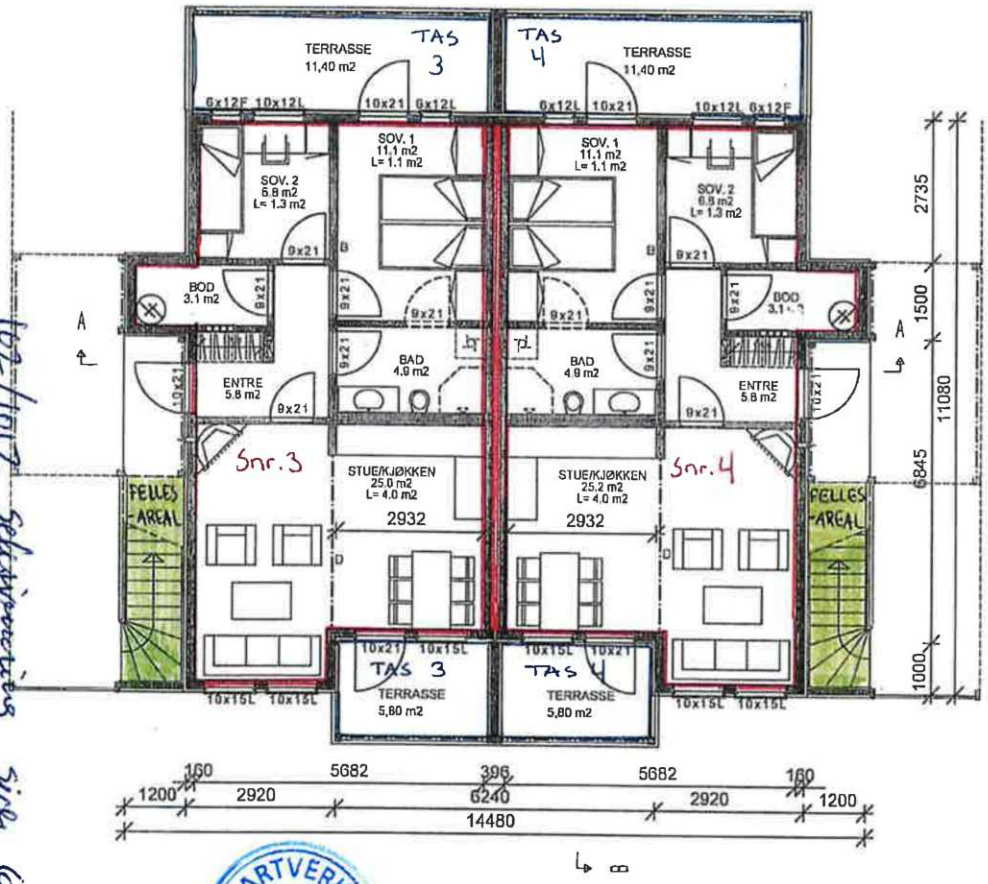
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Ritcke Moksnes r.

42 A

1. ETASJE

42 B

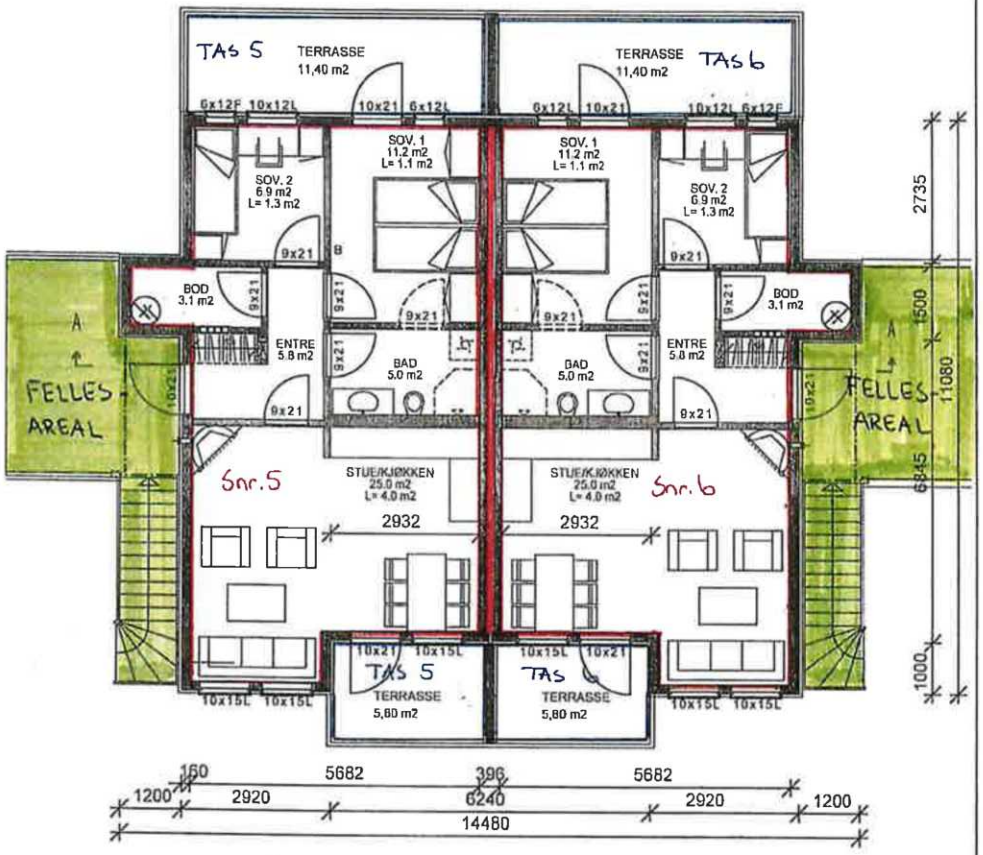


Ritcke Moksnes v

42 C

2. ETASJE

42 D



102/102 selskjønnsting sjekk 6 av 14

STATENS KARTVERK

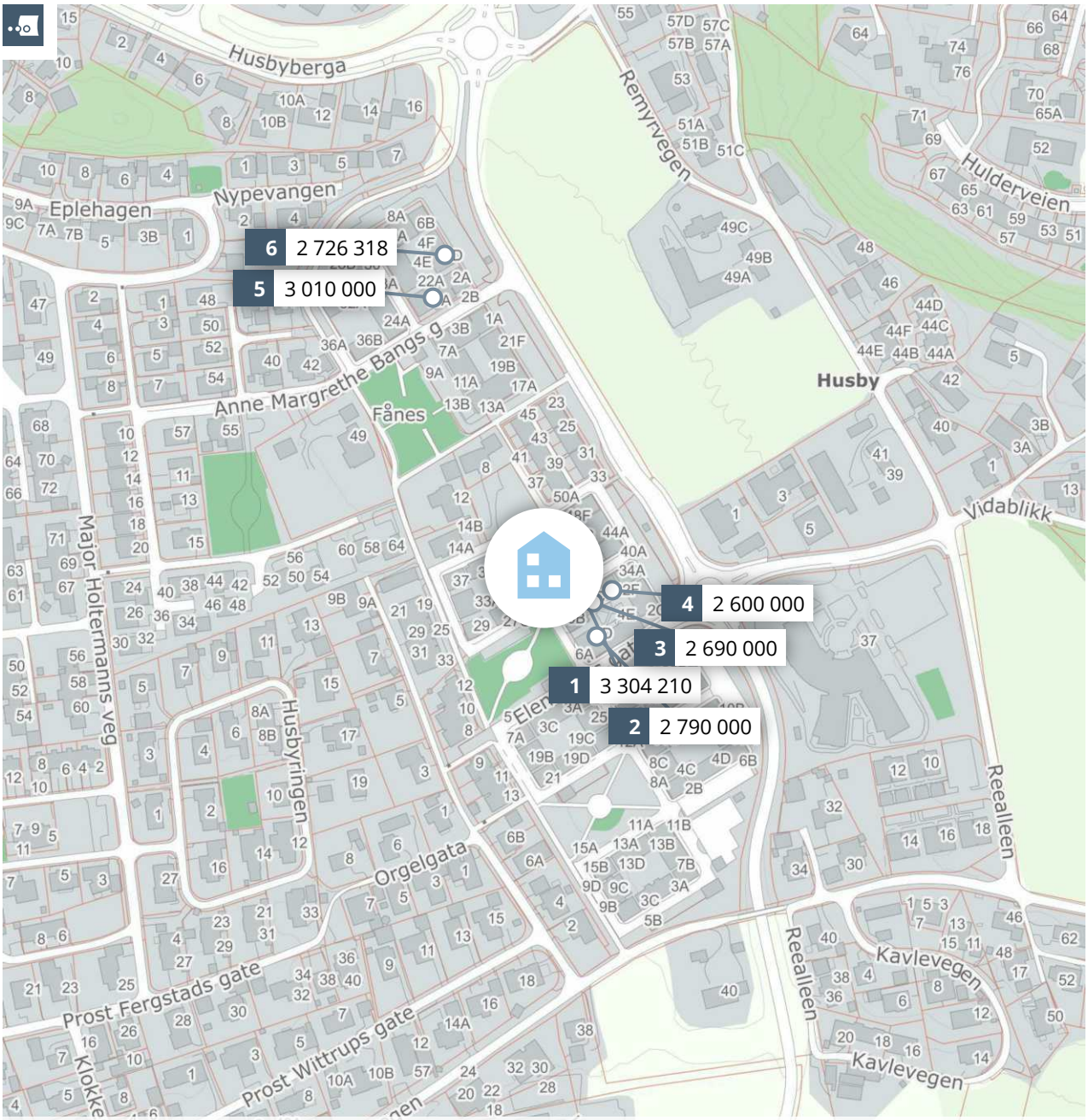
	BRA
LEILIGHET NR. 3	59,50 m2
LEILIGHET NR. 4	59,50 m2
LEILIGHET NR. 5	59,50 m2
LEILIGHET NR. 6	59,50 m2
GRUNNFLATE =	131,20 m2
BYA =	204,80 m2

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 24.10.07
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN KV.9, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	GJNR./BNR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: HUS B	KONSULENT: Håkon Westad	PROSJEKT 3465-KV-9-HUS-B / TEGN. NR. 100
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



Meglers verdivurdering

RIKKE MOKSNES VEI 42 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 28.05.2026

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: John Espen Jullumstrø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rikke Moksnes vei 42 A, 7506 STJØRDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 102 BNR 1012 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS HUSBY

Verdivurdert til

2 990 000

11 196	3 001 196	50 020
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	2 932
Formue	9 880
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rikke Moksnes vei 38 C 74 m² 2011 2. etg 2 sov	15.01.2026	3 290 000	**3 290 000**	14 210	3 304 210	**44 651**
2	Elen Seips gate 6 B 61 m² 2009 1. etg 2 sov	19.12.2025	2 790 000	**2 790 000**	0	2 790 000	**45 738**
3	Rikke Moksnes vei 32 D 47 m² 2009 2. etg 2 sov	09.04.2026	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**57 234**
4	Rikke Moksnes vei 32 C 46 m² 2009 1. etg 2 sov	26.03.2026	2 590 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**56 522**
5	Anne Margrethe Bangs g 20 B 66 m² 2014 2. etg 2 sov	10.09.2024	3 200 000	**3 010 000**	0	3 010 000	**45 606**
6	Anne Margrethe Bangs g 4 D 53 m² 2013 2. etg 1 sov	28.11.2025	2 690 000	**2 690 000**	36 318	2 726 318	**51 440**

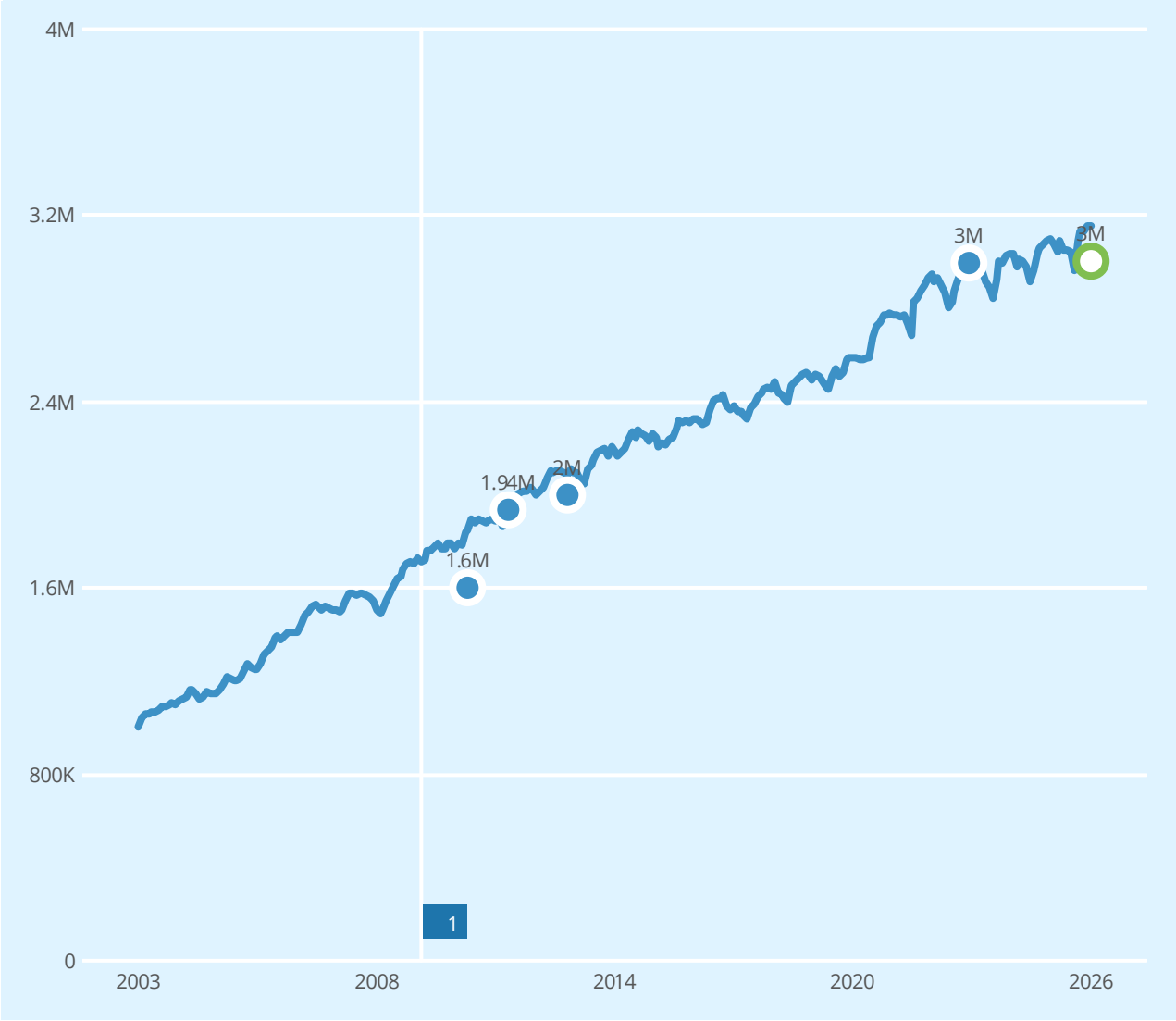
Flott 3-romsleilighet i Husbyhagen.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2024		14.05.2024	-	50 000	-	50 000	2
23.05.2023	31.05.2023	21.07.2023	2 950 000	3 000 000	0	3 000 000	
12.07.2013		12.07.2013	-	2 000 000	-	2 000 000	
06.02.2012		06.02.2012	-	1 940 000	-	1 940 000	
23.02.2011		23.02.2011	-	1 598 000	-	1 598 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i HUSBY grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

3.1M
2 972 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Leiligheter solgt i HUSBY grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

2 748 000 Prisantydning i snitt
2 736 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 917 HUSBY grunnkrets i snitt siste 6 mnd
50 020 Rikke Moksnes vei 42 A Totalpris 3 001 196
49 384 STJØRDAL kommune i snitt siste 6 mnd

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:
Rikke Moksnes vei 42 A, 7506 Stjørdal
Gnr. 102, Bnr. 1012, Snr. 3, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: John Espen Jullumstrø

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 932 86 245

E-post: john.espen.jullumstro@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.
