PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

RIKKE MOKSNES VEI 7 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rikke Moksnes vei 7D

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Fagerhaug International School (1-...	5 min
126 elever, 10 klasser	0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	5 min
82 elever, 7 klasser	0.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	14 min
434 elever, 24 klasser	1.1 km
Halsen barneskole (1-7 kl.)	15 min
364 elever, 21 klasser	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
314 elever, 24 klasser	1.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
487 elever, 36 klasser	1.4 km
Ole Vig videregående skole	12 min
82 klasser	1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby	8 min
Linje 90	0.6 km
Stjørdal stasjon	22 min
Linje F7, R60, R70	2 km
Trondheim Værnes	11 min

BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (0-5 år)	8 min
82 barn	0.7 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	7 min
42 barn	0.7 km
Sandskogan barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	10 min
Coop Extra Stjørdal	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	16 min
Apotek 1 Stjørdal	16 min
Stjørdal Vinmonopol	17 min

SPORT

Fosslia skole	12 min
Storhall Stjørdalshallen	13 min
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	17 min

«Perfekt for nyetablerere og småbarnsfamilier. Trygge omgivelser med alt du trenger i nærheten!»

— Sitat fra en lokalkjent

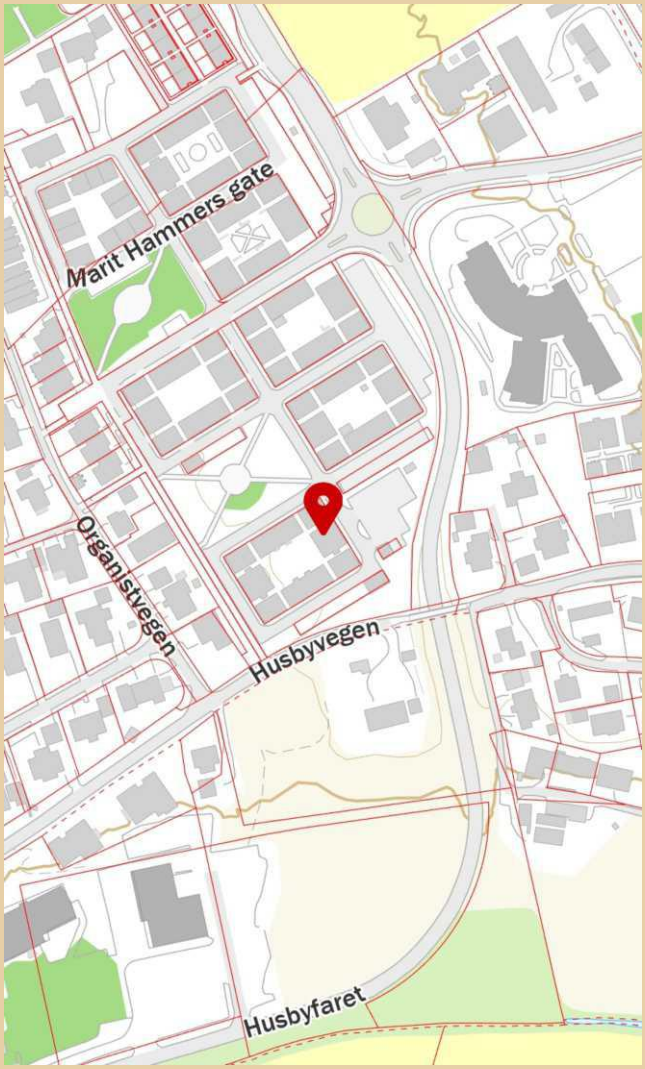
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rikke Moksnes vei 7D

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Fagerhaug International School (1-1...	5 min
126 elever, 10 klasser	0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	5 min
82 elever, 7 klasser	0.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	14 min
434 elever, 24 klasser	1.1 km
Halsen barneskole (1-7 kl.)	15 min
364 elever, 21 klasser	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
314 elever, 24 klasser	1.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
487 elever, 36 klasser	1.4 km
Ole Vig videregående skole	12 min
82 klasser	1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Stjørdal	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby	8 min
Linje 90	0.6 km
Stjørdal stasjon	22 min
Linje F7, R60, R70	2 km
Trondheim Værnes	11 min

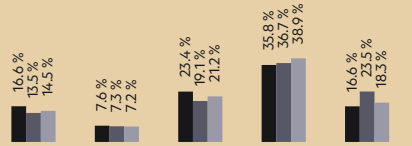
BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (0-5 år)	8 min
82 barn	0.7 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	7 min
42 barn	0.7 km
Sandskogan barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	10 min
Coop Extra Stjørdal	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husby/Fosslia	3 084	1 430
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Fosslia skole	12 min
Storhall Stjørdalshallen	13 min
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	17 min

«Perfekt for nyetablerere og småbarnsfamilier. Trygge omgivelser med alt du trenger i nærheten!»

— Sitat fra en lokalkjent

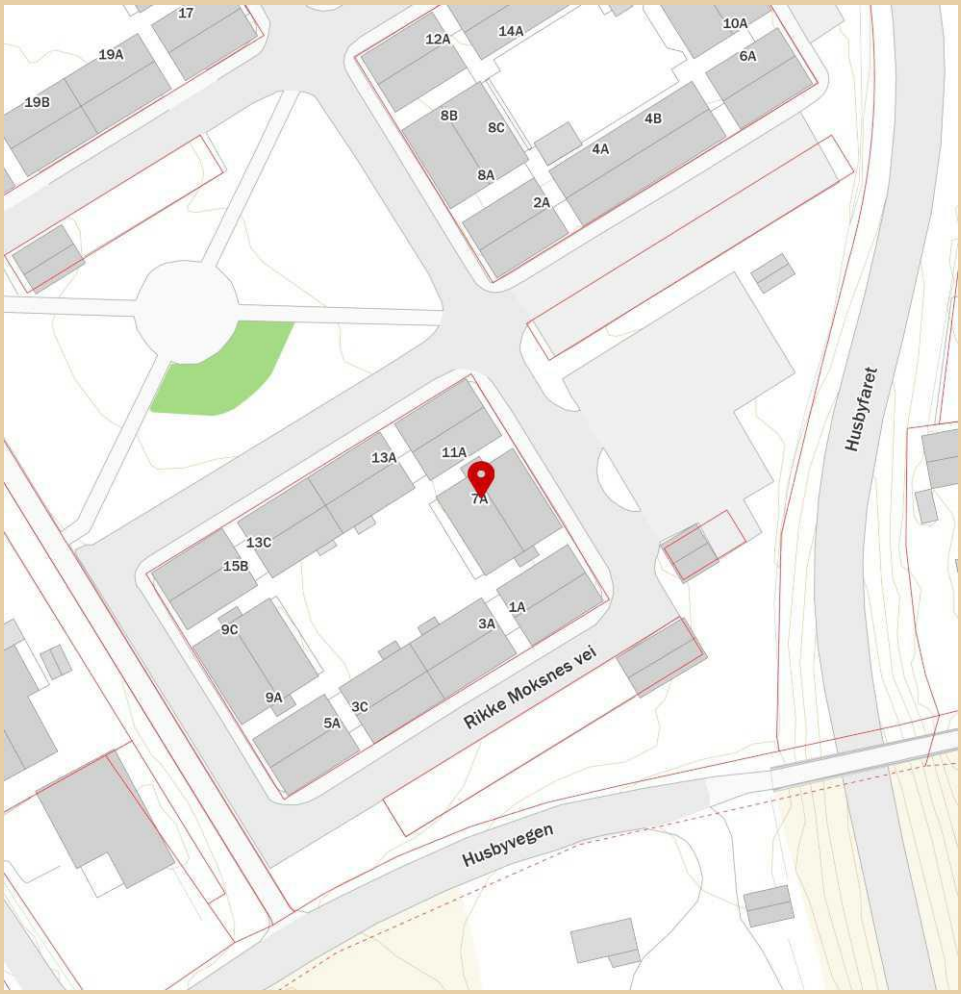
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Rikke Moksnes vei 7D

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Fagerhaug International School (1-...	5 min
126 elever, 10 klasser	0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	5 min
82 elever, 7 klasser	0.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	14 min
434 elever, 24 klasser	1.1 km
Halsen barneskole (1-7 kl.)	15 min
364 elever, 21 klasser	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
314 elever, 24 klasser	1.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
487 elever, 36 klasser	1.4 km
Ole Vig videregående skole	12 min
82 klasser	1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby	8 min
Linje 90	0.6 km
Stjørdal stasjon	22 min
Linje F7, R60, R70	2 km
Trondheim Værnes	11 min

BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (0-5 år)	8 min
82 barn	0.7 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	7 min
42 barn	0.7 km
Sandskogan barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	10 min
Coop Extra Stjørdal	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	16 min
Apotek 1 Stjørdal	16 min
Stjørdal Vinmonopol	17 min

SPORT

Fosslia skole	12 min
Storhall Stjørdalshallen	13 min
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	17 min

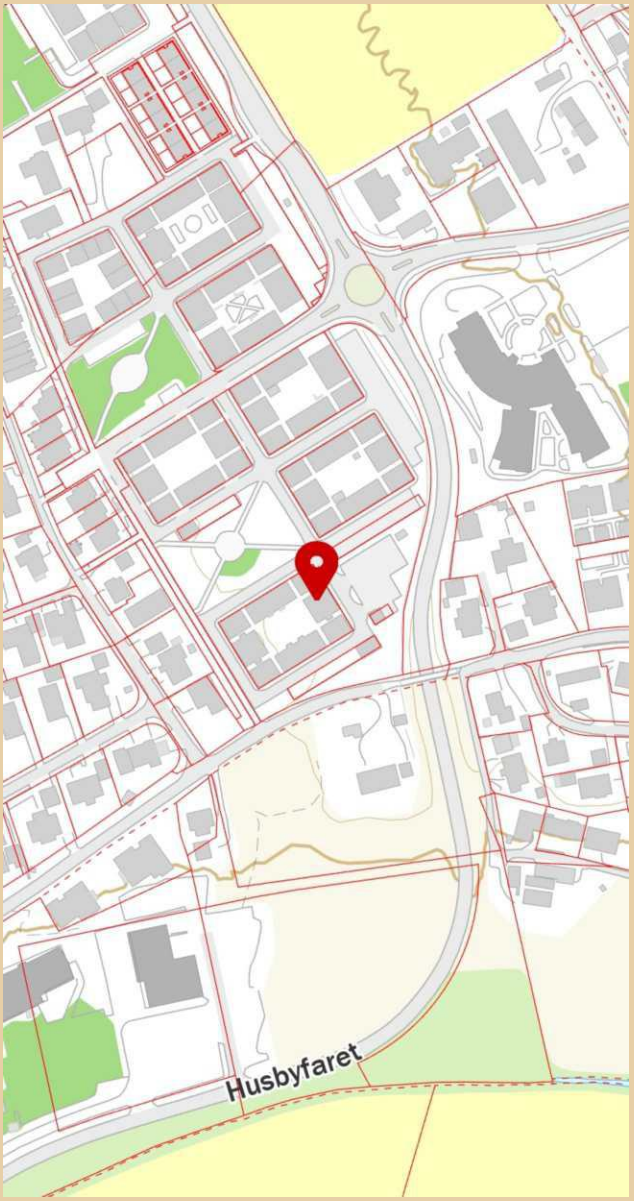
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Stjørdal	Oppdragsnr.	311260134
Addresse	Rikke Moksnes vei 7 D		
Postnr.	7506	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Hanne Gudmundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1. februar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp ny kurs på grunn av ny komfyr og platetopp. Installert komfyrvakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles takvask for alle bygg i kvartalet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Hanne Gudmundsen*

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Rikke Moksnes vei 7 D

7506 STJØRDAL

5035/102/17/982/0/0

Rapportdato

25.06.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

RIKKE MOKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

Befaring utført den 22.06.2026 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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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 7 D , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/17/982/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Tomt: 2 205.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Hanne Gudmundsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en flermannsbolig oppført i 2006, er på 2 etasjer. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere, over støpt plate på mark, er i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vinduer 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:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
Primærrom 61 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 61 m^2	**BTA** 66 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

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.

2.etasje			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 3 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

1.etasje			
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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

Sum areal			
BRA-i 61 m²	**BRA-e** 5 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 3 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 66 m²

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.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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 videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

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?
12.06.2026

RIKKE MOKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 13.12.2006 i kommunens saksdokumenter.

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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte dører med profil.

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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

4 Veranda

TG 1

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

RIKKE MOKSNESVEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

5 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?
Ja

Kommentar:
Ny servant med underskap i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registerers sprekk og løs gulvflis i hjørnet der vaskemaskin står.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring under dusjkabinett. Mansjett ikke synlig.

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 videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert 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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Pipen er regelmessig feiet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

RIKKE MOKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

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. Kjøleskap, platetopp og stekeovn skiftet ut i 2025. Komfyrvakt installert i 2025.

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 MOKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Sentralavtrekk

Plassering av luftaggregat:
Kaldloft.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2005 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet.

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 på badet. 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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Ventilator på kjøkken samt sentralaggregatet ble skiftet ut i 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RIKKE MOKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

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 7 D - 5035/102/17/982/0/0

9 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?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Spotter på stue installert av forrige eier som var elektriker. Ny kurs til platetopp i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring fra byggeåret.

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.

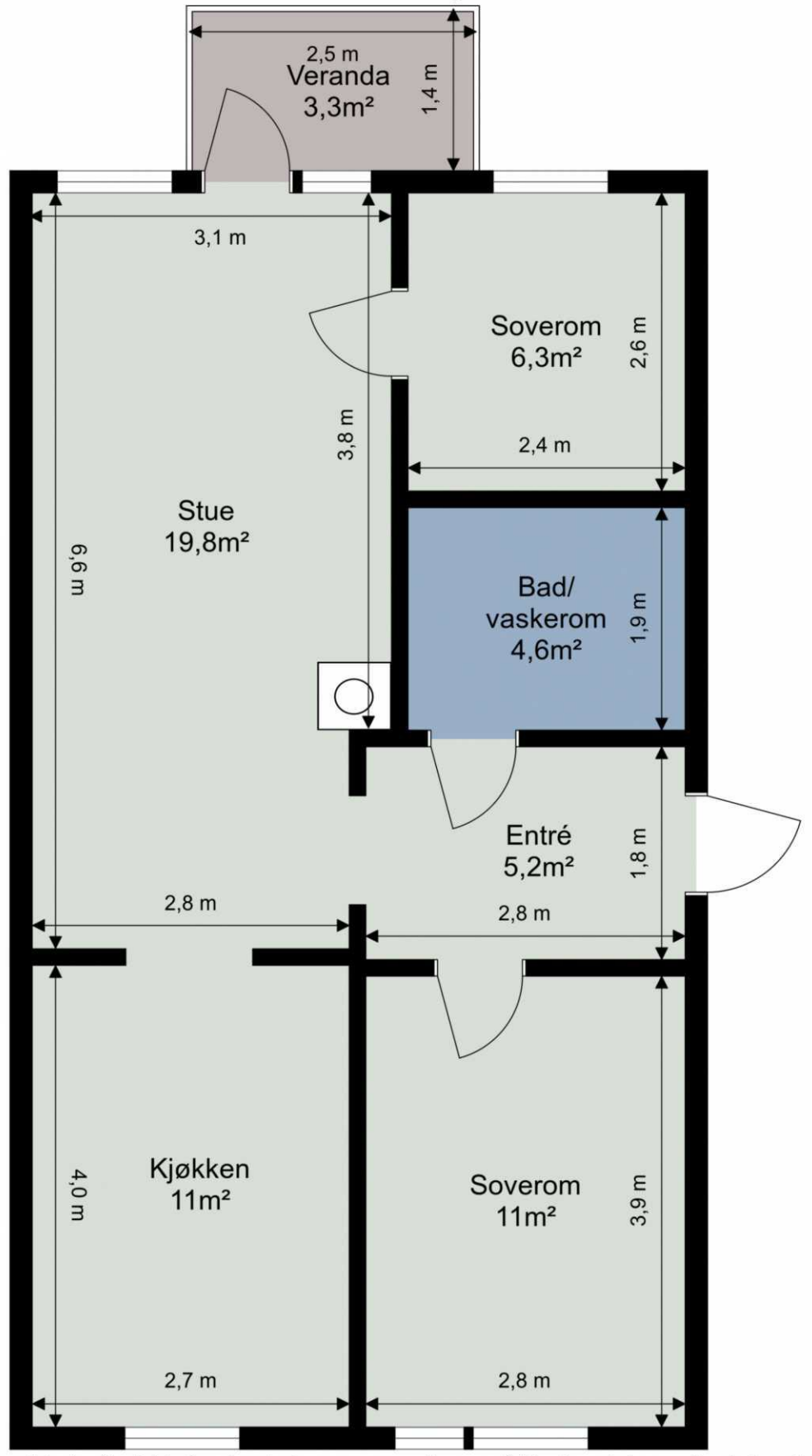
RIKKE MØKSNES VEI 7 D - 5035/102/17/982/0/0

Bilde



Rikke Moksnes vei 7 D

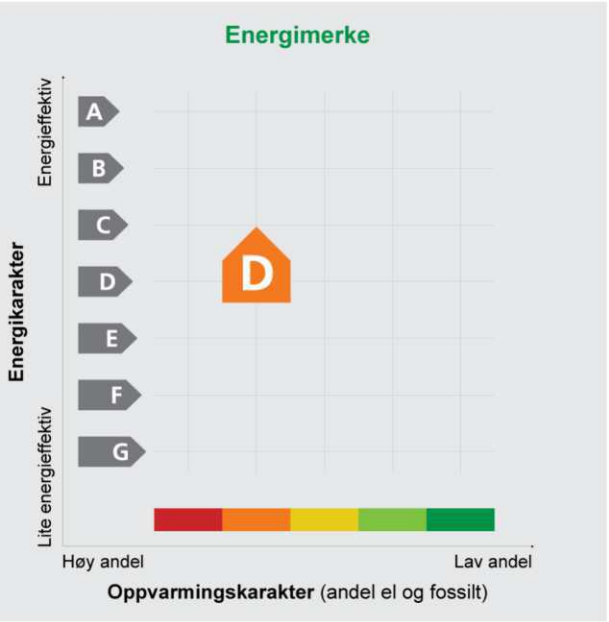
2. Etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Rikke Moksnes vei 7D
Postnr	7506
Sted	STJØRDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	982
Seksjonsnr.	17
Festenr.	
Bygn. nr.	15832568
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1178444
Dato	14.09.2020



Innmeldt av	Jon Ole Skogen Tronstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.

STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

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

Block Watne AS
Vestre Rosten 81

7075 TILLER

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/05/608-25/GE 102/0982 Bes oppgitt ved henvendelse.	13.12.2006

FERDIGATTEST - HUSBYHAGEN KVARTAL 1 - NYBYGG BOLIGER

Saken er behandlet som saksnr. 932/06 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 bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for boliger i kvartal 1 på Husbyhagen boligområde, gnr/bnr 102/982.

Tidligere saksnr.:	Fullmaktsak 191/05, 901/50, 904/05, 100/06, 134/06, 219/06
Tiltakshaver:	Block Watne AS
Søker:	Block Watne AS, Selberg Arkitektkontor AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Block Watne AS Brødr. Halle A/S Oras Trondheim A/S Søbstad AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved byggene i kvartal 1 på Husbyhagen boligområde.
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.

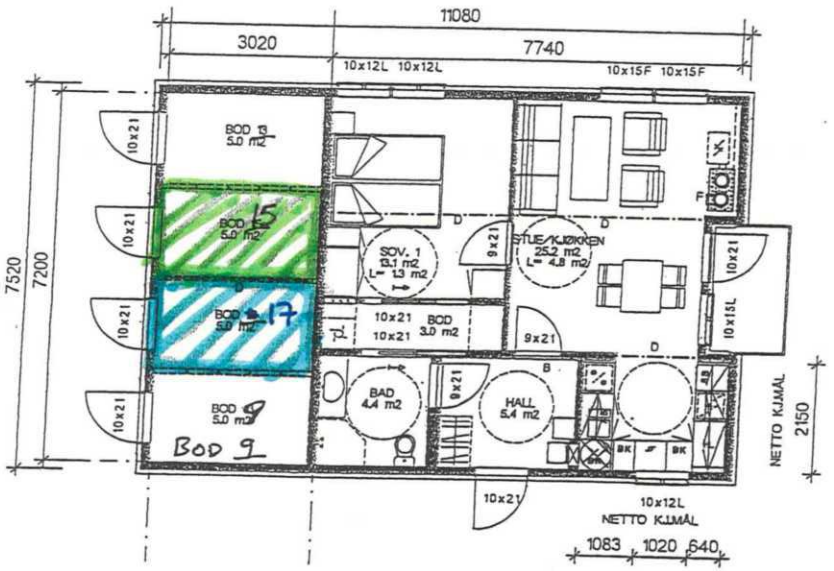
Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
overingeniør

Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

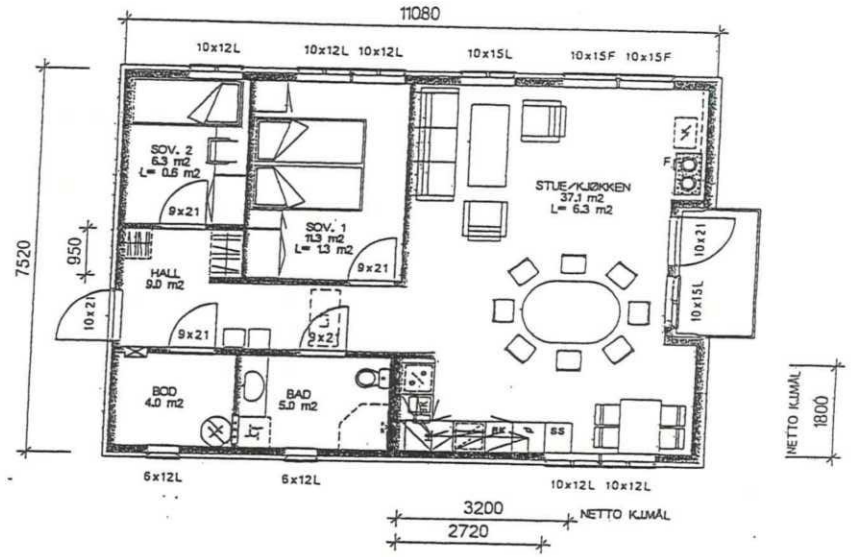
Saksbehandler: Ivar Skjelstad Tlf.: 74 83 39 03

Kopi:
Etat teknisk drift enhet kommunalteknikk v/Fossen, her.
Etat teknisk drift – etatsadm. v/Beate Berg, her.



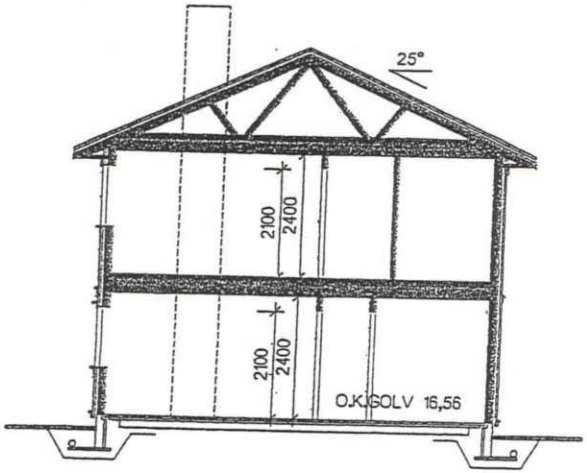
PLAN 1. ETASJE

LEILIGHET NR. 13



PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET NR. 14



SNITT A - A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	BRA
UTVENDIG BOD	4 x 5,0 m2
LEILIGHET NR. 13	53,6 m2
LEILIGHET NR. 14	75,7 m2
	m2
GRUNNFLATE =	83,30 m2
BYA =	86,30 m2

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

A	REV.	M.M.	20.11.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 28.06.04
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	M.M.
TEGN. TYPE:	PLANER - SNITT	KONTROLLERT:	
	HUSTYPE: HUS 1 E	KONSULENT: Jarle Jasak	PROSJEKT 3465-K1-HUS-E / TEGN. NR. 100
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

Godkjent med forbehold
Dato: 15.3.05
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift
O-M

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	M.M.	28.02.05
A	REV.	M.M.	20.11.04

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**
BYGGEPLASS: **HUSBYHAGEN, SSTJØRDAL**
TEGN. TYPE: **FASADER 2**

MÅL: 1:100 DATO 28.06.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: **HUS 3** F
KONSULENT: Jarle Jesok
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

PROSJEKT: **3465-K1-HUS-F**
TEGN. NR. **102**

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.



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

Godkjent med forbehold
Dato: 15.3.05
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift
O-11

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	REV.	M.M.	28.02.05
A	REV.	M.M.	20.11.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**
BYGGEPLASS: **HUSBYHAGEN, SSTJØRDAL**
TEGN. TYPE: **FASADER 1**

MÅL: 1:100 DATO 28.06.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:

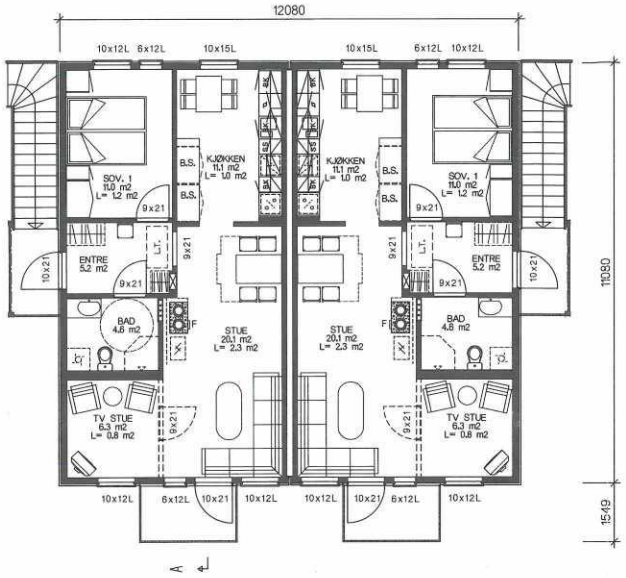
Block Watne

HUSTYPE: **HUS 3 F**
KONSULENT: Jarle Jøsok
PROSJEKT: **3465-K1-HUS-F**
TEGN. NR. **101**

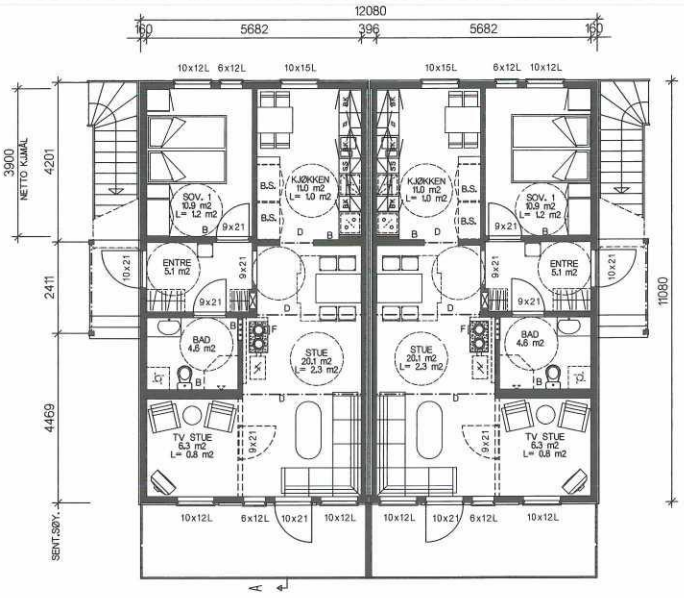
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

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.



PLAN 2 ETASJE



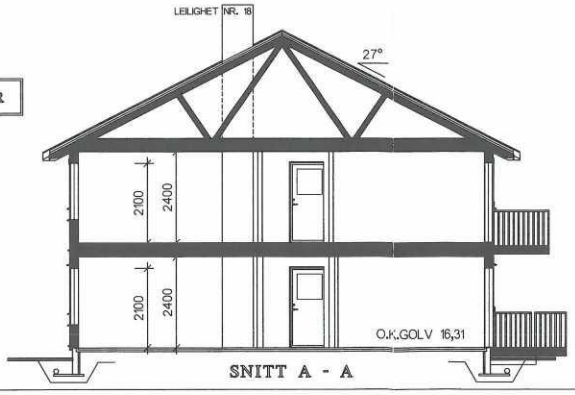
PLAN 1 ETASJE

LEILIGHET NR. 17 LEILIGHET NR. 18 LEILIGHET NR. 15 LEILIGHET NR. 16

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

	BRA
LEILIGHET NR. 15	61,10 m2
LEILIGHET NR. 16	61,10 m2
LEILIGHET NR. 17	61,10 m2
LEILIGHET NR. 18	61,10 m2
GRUNNFLATE =	133,80 m2
BYA =	163,30 m2



SNITT A - A

Godkjent med forbehold
Dato: 15.3.05
Stjørdal kommune
Etat Teknisk drift

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	M.M.	28.02.05
A	REV.	M.M.	20.11.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT

MÅL: 1:100 DATO: 28.06.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:

HUSTYPE: HUS 3 F
KONSULENT: Jarle Jøsok
PROSJEKT: 3465-K1-HUS-P
TEGN. NR.: 100

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.

Qrh◊pb_j imk kslc

Adresse: Nmqr`miq / 11* 53. / Qrh◊pb_j

Telefon: 52 61 13 . .

@p_l ldmpc`weegle8 Rgjr_i* _ttgi me _l kcpi lglecp

CK Ö4+5 Mnnbp_eqr_icpc lq slbcpq◊icjqcq+ me mnnjwq lgleqnjgir lgjbc8 Qrh◊pb_j imk kslc

Kommunenr.	3. 13	Gårdsnr.	/ . 0	Bruksnr.	760	Festenr.		Seksjonsnr.	/ 5

BruksenhetId / 0/ 712307

Bygningsnummer / 3610346

Bygningstatus R_rrg`psi

Bygningstype @mjge

Bruksenhetsnummer F. 0. /

Bruksenhetsadresse Pgiic Kmiqlcq tcg 5B* 53. 4 QRH∂PB?J

Qgrs_qhml

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
.	/	.	/	.	.

Gjbqrcbcp

Plassering	Type	Produsent	Modell
Qrsc	Jsiicr gjbqrcb	H◊rsj	H◊rsj D 00.

Qgqrc srd◊prc rgjr_i

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
1/ ,. 1,0. 03	Rgjqwl	1/ ,. 1,0. 03	Dcggle

?ttgi me _l kcpi lglecp

Type	Detaljer
?l kcpi lgle	@psiqcl fcr
Beskrivelse	Nsjtcp_nn_p_r k√ clrcl `wrrcq cjjcp gll n√ qcptgac, Nsjtcp_nn_p_r qi_j gll n√ iml rpmjj ftcpr 3, √p me gll n√ qcptgac ftcpr / . , √p me qisk_nn_p_r qi_j n√ qcptgac ftcpr 3 √p, Qjsiic_nn_p_r qi_j t ƒ pc n√ kglgksk 4 igjm cjjcp 4 jgrcp kcb kglgkskqjmiicij_qqc 0/ ?, F◊wcqr ksjge qjmiicij_qqc cp _l`cd_jr* b_ k_iqgksk cp 33?,}

Type	Detaljer
?lkcpilgle	@psiqclfcr
Beskrivelse	Bcr k√ kmlrcpcq p◊wit_pqjcp qmk bciicp qmlc qrsc-ih◊iicl,} P◊wit_pqjcp qmk cp cjbpc cll/. √p k√ qigdrcq, P◊wit_pqjcpc f_p cl jctcrgb n√a_, 6+/. √p qmk cp _tfclege _t npmbsqclr, P◊wit_pqjcpc qi_jbciic kglgksk ftcp cr_qhc* q_krqmlcp qrsc* ih◊iicl* qmtcpmk me ctclrscjjc rcilgqi pmk, Ftgqgiic k_l f_prcilgqi pmk q√_l`cd_jcq _rbcr kmlrcpcq p◊wit_pqjcp tcb qgipgleqqi_n* t_pkrt_llq`cpcbcpc me t_qicpmk, P◊wit_pqjcpc qi_jfclecgr_i me kglgksk 3. ak dp_ tcee me fh◊plcp, ?l`cd_jcq _rp◊wit_pqjcpc cp qcpgcim`jcr,}

Informasjon for bruksenhetId 121934529

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Bcr r_q dmp`cfmjb mk pgirgefcrcl cjjcp dsjjqrclbgefcrcl _t mnnjwqlglecl c g bcrrc bmiskclrcr, Bcr i_l giic pcrrcq ip_t qmk d◊jec _t _rbgqqc mnnjwqlglecl c `clwrrcq qmk epsllj_e dmp `cqjsrlglecp,

Utskriftsdato: 12.06.2026

Eiendomskart for eiendom 5035 - 102/982//17

Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	1 870,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7039776,82	**Øst**	597072,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7039746,82	597062,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,98	
2	7039778,03	597103,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,99	
3	7039806,81	597082,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,99	
4	7039775,6	597040,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,98	

Grunnkart

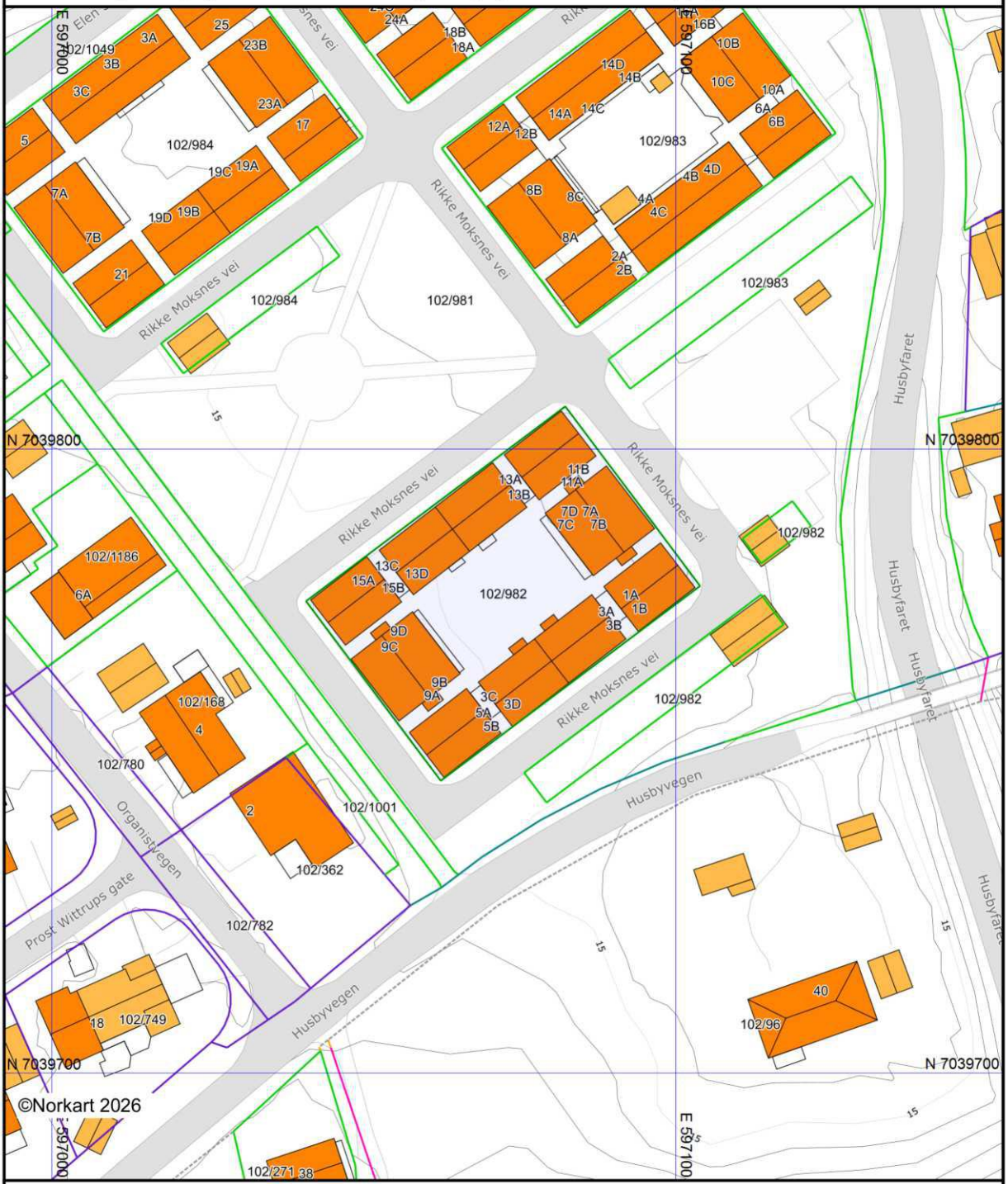
Stjørdal kommune

Eiendom: 102/982/0/17
Adresse: Rikke Moksnes vei 7D
Dato: 12.06.2026
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.

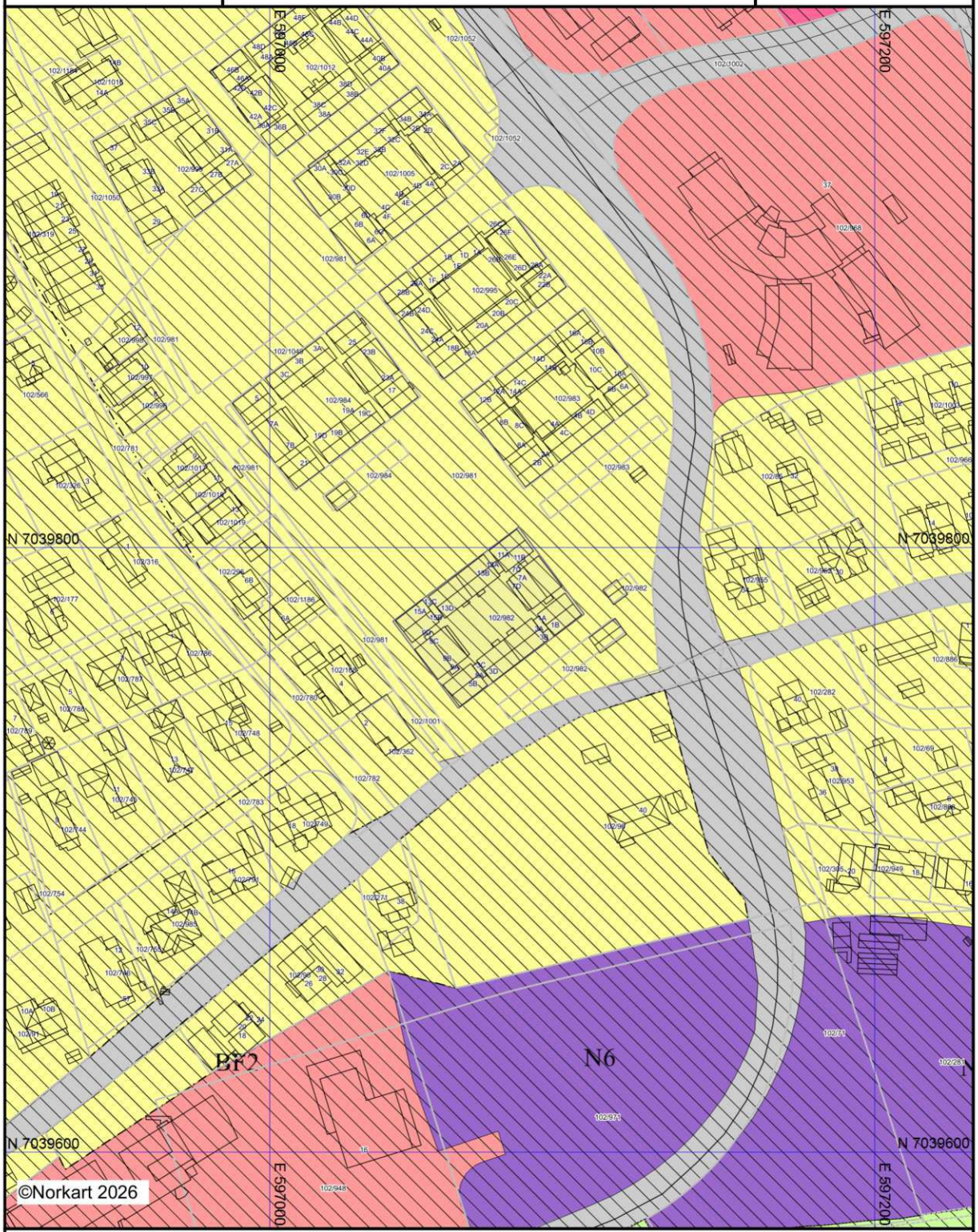
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/982/0/17
Adresse: Rikke Moksnes vei 7D
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

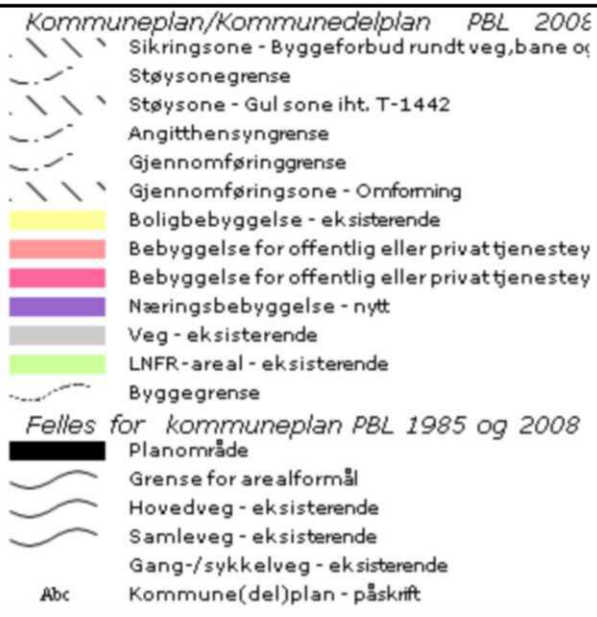
UTM-32



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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

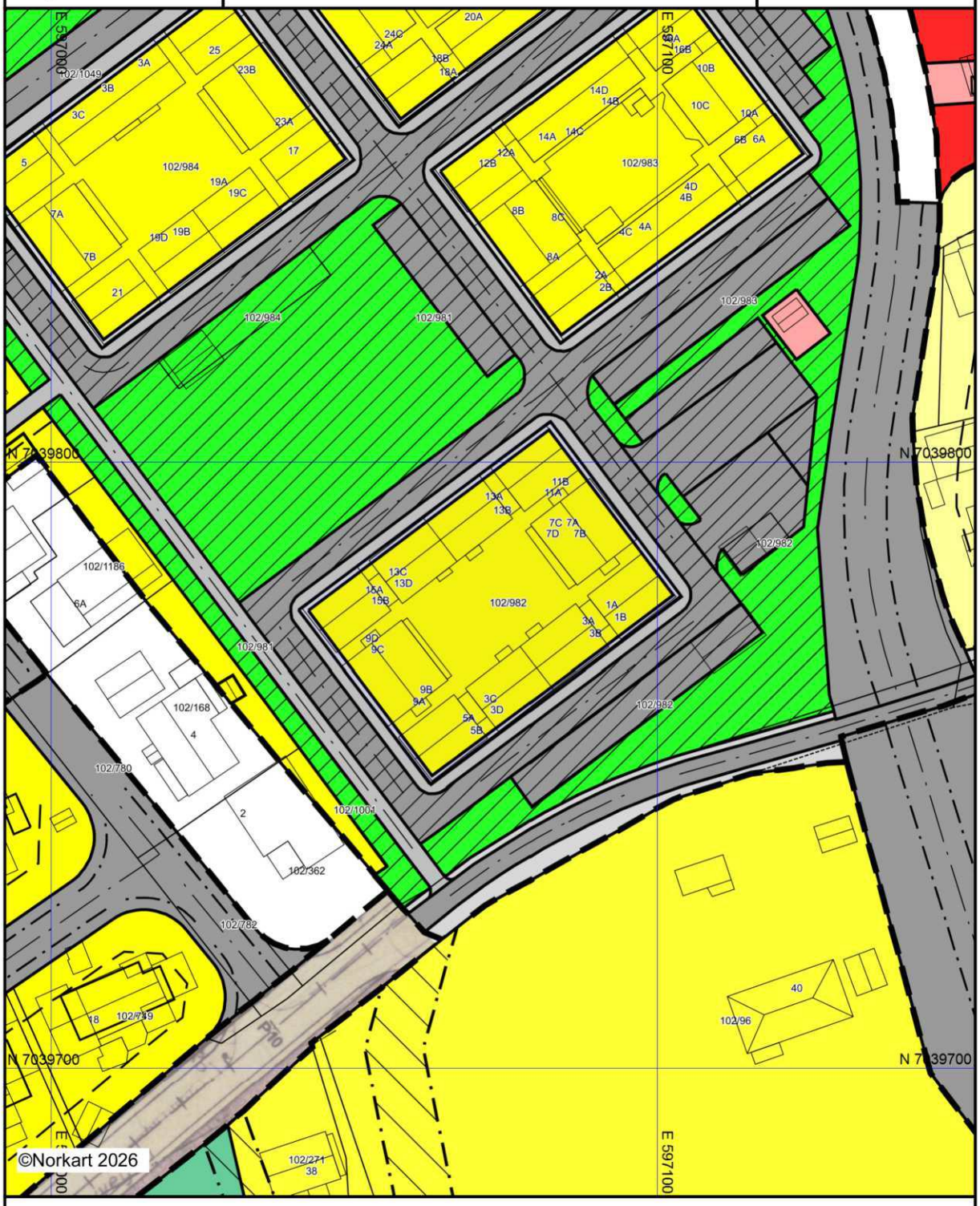
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/982/0/17
Adresse: Rikke Moksnes vei 7D
Utskriftsdato: 12.06.2026
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
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Telekommunikasjonsnett
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Vegstegning / fysisk sperre

HUSORDENSREGLER OG HMS

for

Sameiet Husbyhagen kvartal 1

Innhold

1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG 2
2. BRUK AV LEILIGHETENE 4
3. DYREHOLD 4
4. SØPPEL OG DUGNAD, SNØ OG IS 5
5. PARKERING OG EL- BIL 5
6. ANSVAR 6
7. DIVERSE 6
8. HANDLINGSPLAN FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS) 7
   8.1 BRANN/ VARSLING/ EVAKUERING. 7
   8.2 EL- ANLEGG 8
   8.3 VANNSKADE 9
   8.4 SKADEDYRKONTROLL 10
   8.5 INFOPERM 10
   8.6 TILTAK SOM STYRET SKAL ARBEIDE MED PÅ LENGRE SIKT 10

1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1. Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige beboere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

2. Seksjonseierne har ansvar for å holde orden ved sin inngangsport, som rydding, kosting og strøing og vanning. De tre seksjonseierne med dør nærmest tilhørende inngangsport har sammen ansvar for at inngangen blir vedlikeholdt og beiset.

3. Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

4. Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til sjenanse for naboer eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. Der det er etablert lekeplass eller liknende i fellesanlegg, skal disse benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.

5. Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

6. Julebelysning på veranda eller ved inngangsdør er hyggelig, men skal ikke på noen måte dominere eller være til sjenanse for andre. Utendørs skal det kun brukes hvitt, rolig lys som ikke blinker.

7. Utvendige bygningsmessige endringer (inkludert varmepumper) av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier må selv sørger for å innhente nødvendige offentlig/rettslige tillatelser om det kreves. Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde ytterdører og boddører. Ved skifte av ytterdør eller montering av glasstak over dør, skal styret godkjenne på forhånd.

8. Enhver beplantning på, eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

9. Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

10. Beboer plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.

11. Hver beboer har ansvar for at eiendelene i fellesbodene blir tatt vare på og holdt i orden etter bruk. Gi beskjed til styret om det mangler utstyr.

12. Grilling på verandaer og terrasser skal kun skje med elektrisk/gass-grill. Grilling med kull skal ikke foregå på, eller nærme treverk eller annet brennbart materiale. Ha alltid vann/ slokkeutstyr for hånden, og ha grillen under konstant oppsyn! Ta hensyn vindforhold og naboer ved grilling og røyking på fellesareal.

13. Ansvarsfordeling seksjoner

De tre seksjonseierne med inngangsdør nærmest tilhørende inngangsport har ansvar for vedlikehold og orden ved sin inngang og området rundt. Porten bør beises annen hvert år. Kosting, spyling, snømåking og strøing ved inngangene etter behov.

Alle kan bidra til at inngangen ser ordentlig ut og er trivelig for beboere og besøkende gjennom hele året.

To innganger (6 seksjoner) disponerer en redskapsbod sammen. Bodene skal brukes til redskaper vedrørende vedlikehold av felles eiendom. Bodene skal holdes ryddige og alltid være låst.

Disse inngangene hører sammen:

Inngang 1	7A, 7B, 1A
Inngang 2	3B, 3A, 1B
Inngang 3	3D, 3C, 5B
Inngang 4	9B, 9A, 5A
Inngang 5	9D, 9C, 15A
Inngang 6	13D, 13C, 15B
Inngang 7	13B, 13A, 11B
Inngang 8	11A, 7C, 7D

14. Fellesbodene

Utstyr som står i fellesbodene er felles eie og felles ansvar. Kasserte møbler og gjenstander skal kjøres bort av eier og ikke mellomlagres i bodene.

- Det skal ikke oppbevares giftig eller brannfarlig væsker/materiale i bodene.
- Vannslanger og høytrykkspyler tømmes og sette inn i isolert bod før frosten kommer.
- Beis og maling må settes i isolert bod over vinteren.

Gamle fellesbod: Kode 1881

- Brukes primært til lagring av sykler/ sykkelvogner gjennom vinteren. Om sommeren skal høytrykk spyleren stå der. Boden er ikke oppsamlingsplass for kasserte eiendeler.

15. Vedlikehold yttervegger, dører og veranda/plattinger ved din seksjon.

- ✓ Sjekk at malinga dekker godt på vegger og vindu, også på vindskier. Mal endeveden ekstra godt! Stikk med kniv og sjekk at ingen bord er råtne.

- ✓ Sjekk at det ikke er grønske på vegger ytterdører eller boddører. Mose skrapes vekk/ fjernes med mose/algedreper.
- ✓ Er malinga ok, kan ytterdørene poleres på samme måte som biler for å bli fine.
- ✓ Vannbord og beslag må være godt festet så kondens ikke ødelegger isolasjonen.
- ✓ Sjekk at det ikke er sprekker i grunnmuren.
- ✓ På loftet må det sjekkes rundt pipa og ved ventilasjonsinnganger.
- ✓ Gå gjerne over hengsler på dører og vindu med litt olje (vaselin er bra, også på gummilister) en gang iblant.

2. BRUK AV LEILIGHETENE

1. Det er seksjonseiers plikt å påse at leiligheten ikke brukes så det oppstår ulemper eller ubehag for naboene.
2. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikk og instrumenter, samt andre høylytte aktiviteter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
3. Ved større sammenkomster eller særlig støyende arbeid bør naboer varsles på forhånd.
4. Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, spyling og snøfjerning.
5. Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.
6. Det skal være god gjennomlufting i leiligheten. Avtrekksvifter, ventiler og luftespalter skal holdes åpne. Beboer skal sørge for at det ikke oppstår sjenerende lukt. Seksjonseier har ansvar for at det ikke oppstår kondens, mugg og soppdannelser.

3. DYREHOLD

1. Dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.
2. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
3. 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.
4. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom en samlet interesseavveining finner det nødvendig. Det kan være av hensyn til andre beboere (for eksempel allergikere), eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4. SØPPEL OG DUGNAD, SNØ OG IS

1. Søppel skal kastes i de nedgravde avfallscontainerne som kun skal brukes til husholdningsavfall.
2. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.
3. Søppel og rask eller private eiendeler skal ikke plasseres i felles boder!
4. Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til seksjonseierne.
5. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i sameiet hvis ikke seksjonseier kan delta. Sameiet satser foreløpig på frivillige og sosiale dugnader med fellesskap, hygge og nytte!
6. Seksjonseierne er ansvarlig for å fjerne istapper fra tak fra sin seksjon. Lange istapper skaper stor fare for de som ferdes på fortauet. Ved korrekt utført isolering og lufting av tak skal ikke det forekomme. Det anbefales å kontakte fagfolk for utbedring av takkonstruksjonen.
7. Velforeningen skal sørge for generell brøyting og strøing av veier og fortau på utsiden av tunet. Inntil grinder og garasjeporter og foran postkassene og avfallsanlegget må alle beboerne bidra og måke og strø selv. Det står sekker med sand i bodene. Sekkene skal stå beskyttet under tak for å unngå at sanden fryser. Det er også sand i kassen ved enden av carportene. Snøskuffer, spader og koster skal finnes i alle bodene. Strø gangveiene når det er glatt. Gi beskjed til styret dersom det blir tomt for sand.
8. Måk snø når det er nødvendig, også foran postkassene. Alle har ansvar for å holde det fritt for snø rund de nedgravde avfallscontainerne slik at renholdsverket kan komme fram for å tømme.

5. PARKERING OG EL- BIL

1. Hver leilighet har en fast, oppmerket parkeringsplass (P-plass), garasje eller carport. Opptegning av P-plassene skal ligge i permene for Sameie info i hver leilighet.
2. Besøkende eller bil nr. 2 i husholdningene skal bruke den store gjesteparkeringen.
3. Unngå unødig parkering langs fortauene da det er til hinder for større kjøretøy og utrykningskjøretøy (om natten kan det være vanskelig å finne fram til bileier).
4. Parkering inntil kryss er forbudt. Dette hindrer sikt og større kjøretøy.
5. Parkering på fortau hindrer gående og er forbudt.

6. Om vinteren hindrer biler parkert langs fortau strøing og snørydding.
7. Det oppfordres til kun korttidsparkering nær inngangspartiet av nødvendige årsaker som f.eks. av og pålessing, henting/ levering.
8. Stjørdal kommune følger opp parkeringsbestemmelsene og bøtelegger ulovlig parkering og ulovlig el-billading.
9. Fjerning av kjøretøy/gjenstander. Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet eller velforeningen, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

   Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres. Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen en uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.
10. El-bil lading.
    i. Det er 4 carporter og 4 garasjer i sameiet. Etter godkjent søknad til styret, kan disse for egen regning legge opp til El-billading. Ut over det er det ikke ledig areal til felles ladepunkt i Sameiet eller på Velforeningens parkeringsplasser.
    ii. De som har frittstående parkeringsplass må selv ta kostnadene med etablering av ladepunkt, etter søknad og godkjenning av styret.
    iii. Det er ikke anledning til å grave eller legge fram kabel på egen hånd uten å søke styret.
    iv. Det er forbudt å lade ved bruk av kabler over fortau. Dette hindrer framkommelighet, spesielt for handikappede og svaksynte.

6. ANSVAR

1. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.
2. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.
3. Sjekkliste for HMS blir sendt elektronisk ut i desember hvert år. Hver seksjonseier skal bekrefte overfor styret at alle sjekkpunktene på listen er utført.

7. DIVERSE

1. Informasjon fra styret og forretningsfører foregår elektronisk. Hver seksjonseier er forpliktet til å til enhver tid oppdatere styret og forretningsfører med korrekt e-postadresse. Meddelelser fra styret kan i tillegg skje via den enkelte eiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen

anses for gitt dagen etter at epost er sendt eller den er levert i postkasse eller slått opp på oppslagstavle.

2. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den seksjonseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
3. Eventuelle klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet tas opp direkte med vedkommende og søkes løst i minnelighet før styret kontaktes.
4. Som husordensregler gjelder også de oppslag, vedtekter og eventuelle, særskilte instrukser som er gitt av styret.

8. HANDLINGSPLAN FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

8.1 BRANN/ VARSLING/ EVAKUERING.

Branninstruks skal henge på veggen v/bodene, postkassene og i stå infopermen som tilhører hver leilighet, sammen med brosjyre om brannsikkerhet.

Følg branninstruks!

- **REDDE** - Sørg for å få alle i sikkerhet.
- **VARSLE** - Ring brannvesenet på 110.
- **SLOKKE** - Prøv å slokke hvis det ikke medfører fare.

- Felles oppmøteplass ved evakuering for kvartal 1 er ved postkassene.
- Adresse som oppgis til brannvesenet er Rikke Moksnes vei, gårds/ og bruksnr. 102/982.

Fare for påsatt brann

Brennbart materiale skal ikke oppbevares nærmere enn fem meter inntil brennbar vegg. Sørg for at uteområdene er opplyst. Skift utelyspærer umiddelbart når de går. Lyspærer finner du i boden. Gi beskjed til styret dersom det ikke ligger ekstra lyspære i boden.

- Det må ikke settes brennbart materiale og rask inntil vegg eller under trapper.

Rømningsvei

Husk at trappa er rømningsvei for folk i 2.etasje.

Dørpumper

Brannseksjoneringstiltakene må virke som de skal slik at en eventuell brann ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen. Dørpumpene på ytterdørene og boddørene er påmontert for at dørene skal gå igjen automatisk og hindre hurtig spredning av ilden.

Teknisk spesifikasjon for dørlukker for ytterdører og brann- og røykklassifiserte dører (Dørpumpe m. arm Dorma TS 83 Lukkekraftstørrelse EN 3-6 og EN 7 Offshore).

- Lukkekraft trinnløst regulerbar med justeringsskrue (EN 3-6).
- Lukkehastighet trinnløst regulerbar med ventiler.
- Endeslag trinnløst regulerbar med arm.
- Åpningsbrems regulerbar med ventil.

Pumpearmer på ytterdørene og boddørene skal være i funksjon!

Brannøvelse/Brannslokkingsapparat, røykvarslerbatteri

Det ble holdt brannøvelse i Kvartal I i september 2015. Alle seksjonene fikk nytt pulverapparat og nytt røykvarslerbatteri. Hver eier er selv ansvarlig for at det finnes røykvarsler og brannslokkingsutstyr i seksjonen og at dette til enhver tid er i orden. Det anbefales å montere seriekoblet røykvarslere.

Styret bestiller kontroll av brannslokkingsapparatene i 2020.

- Brannslokkingsapparat skal undersøkes jevnlig. Snu apparatet opp/ned et par ganger i året (f. eks 1. desember og l. juni) for å unngå at pulveret størkner. Sjekk trykket. Står pilen innenfor grønn sone er trykket ok.
- Gjør det til en vane å bytte batteri i røykvarslerne dine 1. desember hvert år.
- Grilling på verandaer og terrasser skal kun skje med elektrisk/gass-grill.
- Ha alltid vann/ slokkeutstyr for hånden, og ha grillen under konstant oppsyn!

Oppbevaring av giftige væsker/gass

Beholdere med gass skal oppbevares stående over bakkenivå på et godt ventilert sted. Ved brann er det viktig å vite hvor det oppbevares gass. Merk døren med eget klistermerke og informer brannvesenet ved utrykning. Følg alltid gjeldende forskrifter for oppbevaring av gass.

- Merk døren hvor gass oppbevares med eget klistermerke.

8.2 EL- ANLEGG

Hver beboer har selv ansvaret for å sjekke og sørge for at elektrisk utstyr er i orden.

Huskeliste:

- ✓ Slå av elektrisk utstyr (kokeplate, kaffetrakter etc.) etter bruk, eventuelt monter tidsbryter. Sørg for tilstrekkelig med stikkontakter; løse dobbeltkontakter, skjøteledninger i serie eller lignende bør unngås.
- ✓ Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
- ✓ Bruk aldri sterkere pærer enn armaturen er beregnet/godkjent for.
- ✓ Tørketromler, vaske- og oppvaskmaskiner eller brødbakemaskiner bør ikke brukes uten tilsyn.
- ✓ Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn.
- ✓ Om sikringer, koblingsbokser, støpsler eller brytere er unormalt varme — kontakt installatør. Sjekk jordfeilbryter.
- ✓ Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig og bør kastes.
- ✓ Rens filteret i kjøkkenvifta over komfyr minst hver 3.mnd. Kan vaskes i oppvaskmaskin. (Husk å trekke ut kontakten, eventuelt slå av sikring mens du tørker).
- ✓ Rens filter i vaskemaskin/tørketrommel jevnlig.
- ✓ Sørg for godt renhold og god utlufting på badet for å unngå helseskadelig muggsopp.
- ✓ Rens ventil på badet årlig.

8.3 VANNSKADE

Seksjonseier har ansvar for at koblinger er i orden og at alle sluk renses et par ganger i året. IKKE tøm fett/ olje i vasken! Seksjonseier har ansvar for oppvarming av leiligheten slik at anlegget ikke fryser.

De vanligste vannskader oppstår på grunn av:

- Lekkasje fra varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.
- Lekkasje fra utette rørkoblinger i kjøkkenbenk.
- Vanninntrenging i golv på grunn av utett overgang rundt sluk.
- Lekkasjer fra toalett.
- Frost.

<u>Huskeliste:</u>

- ✓ Skaff rede på hvor stoppekranen er, og orienter alle i husstanden.
- ✓ Rens sluk og vannlås ofte, minimum to ganger i året.
- ✓ Rens filteret i oppvaskmaskin og vaskemaskin med jevne mellomrom, gå over slanger og koblinger. Skift slange om nødvendig. Ikke vent til lekkasjen oppstår!
- ✓ Rens sil i blandebatteri av og til. Løse deler festes og pakninger skiftes for å unngå dryppende kraner og bankelyder.
- ✓ Skulle det oppstå vannskade, varsle umiddelbart berørte naboer, forsikringsselskap og styret. Begrens skadene!

8.4 SKADEDYRKONTROLL

Sameiet tegnet i 2015 en avtale for to år med Pelias mot bekjempelse av maur. Avtalen fortsetter for å holde bestanden nede.

- ✓ **NB!** Gi beskjed til styret omgående hvis du oppdager skadedyr i eller ved din seksjon!

8.5 INFOPERM

I hver leilighet skal det være en perm som det står Sameie info på:

Info for sameiet:

- Husordensregler og HMS
- Vedtekter
- Parkering
- Renovasjon
- Årsmøtet
- El-sikkerhet
- Velforeningen
- Brann. Instruks og brosjyre
- Vannskade
- Skadedyrkontroll
- Sjekkliste brann og vannskade
- Kontaktliste

- ✓ Oppdater permen ved å sette inn dette dokumentet (Husordensregler og HMS) som erstatter tidligere to dokumenter (Husordensregler og HMS plan). Si ifra til styret hvis permen mangler noe eller du ikke har permen.

8.6 TILTAK SOM STYRET SKAL ARBEIDE MED PÅ LENGRE SIKT

Planer for generelt vedlikehold av fellesareal i henhold til egen vedlikeholdsplan utarbeidet av styret.

Følge opp forsikringsavtaler, revidere vedtekter, husordensregler og rutiner for HMS årlig.

Sende ut sjekkliste for HMS i desember. Seksjonseierne gir beskjed til styret om at de har punktene på listen er kontrollert.

SJEKKLISTE

Viktig! Sameiets vedtekter krever at hver beboer har egen innboforsikring.

Innboforsikring dekker bl.a. brann, vann og tyveri på eget inventar, samt privatmannsansvar. Forsikringsselskapene er strenge med avkortning og avslag på erstatning ved brudd på vilkår og sikkerhetsforskrifter. To hyppige skadeårsaker som ikke dekkes via forsikringsavtalene er vanninntrenging gjennom tak og/eller utett bygning samt vannskade på våtrom.

Kryss av i skjema hvis OK!

✓ Har du rengjort sluk inne og evt. ute? Sluk og vannlås rengjøres minimum 2x i året.	☐
✓ Er det synlige tilfeller av fukt- og/eller råteskader i boenheten? Er det lukt eller fukt ved sluk?	☐
✓ Er det montert seriekoblede røykvarslere i din boenhet? - Batteribyttedag 1. desember.	☐
✓ Er det slokkeutstyr i din boenhet? - Pulverapparat vendes 1. desember og 1 juni.	☐1.des ☐1.mai
✓ Er du kjent med rømningsvei fra egen boenhet?	☐
✓ Åpne ildsted — er disse forsvarlig sikret og kontrollert?	☐
✓ Har du brudd på ledninger eller gamle ledninger?	☐
✓ Har du mange skjøteledninger? - Sørg for fastmontasje om du svarer ja på dette!	☐Ja ☐Nei
✓ Fungerer varmtvannsbereder i leilighet? - Benkeberedere eldre enn 15-20 år bør skiftes.	☐
✓ Vann og avløpsrør i kjøkken, bad, våtrom — er koblingene tette?	☐
✓ Er toalett og vask/servant forsvarlig montert og i orden?	☐
✓ Er alle kraner tette og forsvarlig fastmontert?	☐
✓ Er vaskemaskin/oppvaskmaskin forsvarlig plassert og montert?	☐
✓ Er det montert fuktalarm i kjøkkenbenk og/eller ved oppvaskmaskin?	☐
✓ Frost — er det rutine for å sikre tilstrekkelig varme? -Ikke slå av all varme ved lengre fravær!	☐
✓ Har du skiftet ventilasjonsfilter? - Dato skiftet:	
✓ Har du rengjort lufteventiler i bad/våtrom?	☐
✓ Er det synlige skader på vindu/dører/glassflater? Tilfeldig skade utbedres av eier.	☐
✓ Er det defekte låsesylindre, vridere, dørpumper eller hengsler?	☐
✓ Følger du rutine for avfallshåndtering og kildesortering?	☐
✓ Snømåking - Fjerne snø fra veranda, terrasse og gangveier, foran postkasser og boder. STRØ! Fjerne istapper tak.	☐

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 1

Vedtatt i Ordinært sameiermøte 24.03.2014 og senere revidert 11.04.16, 19.04.17, 17.04.18, 02.04.2020, 21.04.2021, 05.04.2022 og 06.05.2025

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 1, (heretter sameiet) består av 24 seksjoner i leilighetsbebyggelse samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102 bnr.982 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Hver enkelt eierseksjon i Sameiet har pliktig medlemskap i Husbyhagen Velforening.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom eierseksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til eierseksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader.

4. VEDLIKEHOLD

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
Inventar
Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
Apparater, for eksempel brannslukningsapparat, sentralstøvsuger
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.

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

Hver seksjonseier har ansvaret for beising/vedlikehold for ytterdelen av sin seksjon.
De tre seksjonseierne med inngangsdør nærmest tilhørende inngangsport, har ansvar for beising av sin port/ grind, samt rydding av område rundt inngangen. Seksjonseierne ved den gjeldende inngangen har også ansvar for snømåking og strøing ved inngangene når det er nødvendig.

Blir ikke beising utført, kan styret leie firma for å få dette gjort og fordele kostnaden på de aktuelle seksjonseierne.

Ansvarsfordeling 8 innganger:
Inngang 1: 7A, 7B, 1A
Inngang 2: 3B, 3A, 1B
Inngang 3: 3D, 3C, 5B
Inngang 4: 9B, 9A, 5A
Inngang 5: 9D, 9C, 15A
Inngang 6: 13D, 13C, 15B
Inngang 7:13B, 13A, 11B
Inngang 8: 11A, 7C, 7D

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.

ERSTATNINGSANSVAR

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

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Det skal settes av et beløp hvert år som øremerkes til fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6. BRANNSIKKERHET

I bruksenheten er seksjonseier ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr. Seksjonseier er også ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr er på plass i bruksenheten.

På fellesareal skal det tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved grilling og røyking. Grilling med kull skal ikke foregå på eller nær treverk. Grilling på verandaer og terrasser kan bare skje med elektrisk/gass-grill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå på et godt ventilert sted. Ved brann er det viktig å vite hvor det oppbevares gass. Merk døren med eget klistermerke og informer brannvesenet ved utrykning.

Følg alltid gjeldende forskrifter for oppbevaring av gass.
Se for øvrig Sameiets handlingsplan for brannsikkerhet og plakat med branninstruks.

7. FORSIKRING

Forsikring av felles eiendom er styrets ansvar. 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.

Forsikring av innbo må tegnes av den enkelte seksjonseier.
Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

8. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner 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.

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

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer og inntil et vara-medlem.
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, styreleder for 2 år, og hvert styremedlem for hhv. 1 og 2 år og varamedlem for 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn.

11. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal 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.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møtet med fullmektig med gyldig fullmakt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valg av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk. 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.

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Styrets eventuelle årsberetning eller årsmelding
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- 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 % av de årlige fellesutgiftene. Men dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet skal samtykke fra den enkelte som blir berørt kreves.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

18. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og ande funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

19. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

20. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

21. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

22. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

23. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

24. 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.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Budsjett 2026
Sameiet Husbyhagen 1.Kvartal

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endringer i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	260 064	147 648	295 270	332 940	37 670	12,8 %
Felleskostnader lik fordeling	82 080	50 256	100 600	117 156	16 556	16,5 %
Kabel-TV/Bredbånd	130 464	75 744	151 488	155 520	4 032	2,7 %
Velforeningskontingent	65 664	32 832	65 664	65 664	0	
Energi	-2 880	-1 440	-2 880	-2 880	0	
SUM INNTEKTER	**535 392**	**305 040**	**610 142**	**668 400**	**58 258**	**9,5 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	17 115	22 820	45 640	45 640	0	
Drifts- og serviceavtaler	9 741	4 952	10 400	10 400	0	
Forvaltningskostnader	58 560	33 626	61 500	70 000	8 500	
Revisjon	12 746	5 794	9 600	9 900	300	
Velforeningskontingent	65 664	35 136	65 664	65 664	0	
Forsikring	73 668	37 584	78 200	81 900	3 700	
Eiendomsavgifter	95 856	56 325	100 600	117 156	16 556	
Strøm	2 060	1 026	5 000	5 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	151 384	77 661	151 488	155 520	4 032	
Vedlikehold	19 470	17 406	30 000	61 000	31 000	
Vedlikeholdsavsetning	36 000	18 000	36 000	36 000	0	
Kontorkostnader	8 478	0	9 930	3 000	-6 930	
Andre kostnader	9 171	8 330	9 000	10 100	1 100	
Avskrivinger	13 292	0	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**573 206**	**318 660**	**613 022**	**671 280**	**58 258**	
DRIFTSRESULTAT	**-37 814**	**-13 620**	**-2 880**	**-2 880**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	16 711	7 307	0	0	0	
SUM FINANS	**16 711**	**7 307**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-21 103**	**-6 313**	**-2 880**	**-2 880**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr l

SAMEIET HUSBYHAGEN 1.KVARTAL

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

			Fordeling felleskostnader pr seksjon:					
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjonsnr.	Driftskostnader	Kabel-tv	Renovasjon	Refusjon strøm	Velforening	Sum felleskostnader
46	4	9, 10, 21, 22	kr 867	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 042
54	4	1, 7, 13, 19	kr 1 018	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 193
61	8	4, 5, 6, 15, 16, 17, 1	kr 1 150	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 325
70	4	11, 12, 23, 24	kr 1 319	kr 540	kr 407	kr -60	kr 228	kr 2 434
76	4	2, 8, 14, 20	kr 1 432	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 607
1472	**24**		**27 745**	**12 960**	**9 763**	**-240**	**5 472**	**55 700**
			332 940	155 520	117 156	-2 880	65 664	668 400

			Endring i felleskostnader seksjon:					
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjonsnr.	Driftskostnader	Kabel-tv	Renovasjon	Refusjon strøm	Velforening	Sum
46	4	9, 10, 21, 22	kr 98	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 170
54	4	1, 7, 13, 19	kr 115	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 187
61	8	4, 5, 6, 15, 16, 17, 1	kr 130	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 202
70	4	11, 12, 23, 24	kr 149	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 221
76	4	2, 8, 14, 20	kr 162	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 234

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN 1. KVARTAL

Tid: Onsdag, 06.05.2026 kl. 18:00
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 2025**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisors beretning
   c) Godkjenning av evt styrehonorar for regnskapsåret 2026

3. **Styrets orientering**
   – styret gir en muntlig orientering om styrets arbeid i 2025

4. **Takvask**
   Sameiet har mottatt følgende tilbud fra Stjørdal Bygdeservice SA, Stjørdal 28,10,2025

   Tilbud/avtaleforslag
   Tilbud på vasking av tak utvendig med lift i Rikke Moksnesveg 1A- 15B + impregnering av takstein med Surfapore C som sprøytes på.
   Takstein spyles ren for mose og impregneres etter det blir tørt.

   Tilbudet inkluderer materialer, lift og arbeid Kr 145 000,- inkl mva

   Tillegg- og eller endringer
   Ved tillegg- og endringsarbeider skal dette dokumenteres og avtales.
   Timepris ved tillegg snekker er kr 720,- eks mva

   Indeksregulering
   Våre priser indeksreguleres for det fagområdet kontrakten omfatter, og med basis i den måned dette tilbudsbrevet er datert.

Forbehold
Dersom det viser seg at forutsetningene for den totale prisen og sluttdato for ferdigstillelse endres i forhold til arbeidstimer og materialer, kan dette påvirke ferdigproduktet.

Fremdrift – Tidsfrister
Vi vil i samarbeid med kunde avtale en nærmere fremdriftsplan.

Arbeidstid
Det forutsettes arbeid i normal arbeidstid

Betalingsbetingelser:
Netto pr. 10 dager
A-konto fakturaer for utført arbeid og medgåtte materialer sendes 1. gang hver måned.
Tilleggs- endringsarbeid blir spesifisert.

Alminnelige leveringsvilkår
Virksomheten arbeider systematisk for å oppfylle kravene i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Virksomheten er Miljøtårnsertifisert

Godkjenninger
Sentral godkjenning for:
Utførelse av Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 1.

Vi gjør oppmerksom på at det vil kunne bli foretatt kredittvurdering, og at avtalen inngås under forutsetning av at kredittvurderingen vil bli akseptert av Stjørdal Bygdeservice SA.

Aksept av tilbudet
Tilbudsprisene våre er bindende i 30 dager fra tilbudsdato.

Dersom tilbudet aksepteres ber vi om at dere signerer nedenfor under «oppdragsgiver/kunde», og vi har da en bindende avtale oss imellom om gjennomføring av oppdraget i.h.t. tilbuds/avtaledokumentet.
Vi håper vårt tilbud vil være interessant, og skulle det være noen spørsmål, vennligst ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Stjørdal Bygdeservice SA

5. Finansiering av takvask

Totalkostnad for takvask kr 145 000, pluss evt tillegg for ødelagt takstein.

Styret foreslår at Sameiet utfakturerer kr 40 000 som engangsfaktura, som vil gi en følgende fordeling på eierne:

	Engangsfaktura til fordeling		40 000
Type leil. / Kvm	**Antall leiligheter**	**Seksjonsnr.**	**Engangsfaktura**
46	4	9, 10, 21, 22	kr 1 250
54	4	1, 7, 13, 19	kr 1 467
61	8	3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 18	kr 1 658
70	4	11, 12, 23, 24	kr 1 902
76	4	2, 8, 14, 20	kr 2 065
1472	**24**		**40 000**

Da gjenstår kr 105 000 som må tas fra oppsparte midler.
Pr i dag har Sameiet ca kr 240 000 i disponible midler. Det er anbefalt at Sameiet bør ha ca 30 % av totalbeløpet disponibelt, altså ca kr 200 000. Sameiet vil sannsynligvis havne under hva som er anbefalt etter at arbeidet er utført. Det er viktig at Sameiet er klar over dette, og tar grep hvis det skulle komme andre kostnader som overstiger budsjettet.

Styrets innstilling:
Takvask finansieres med oppsparte midler samt engangsfakturering som skissert.

6. Valg – følgende er på valg i 2026:

Styreleder for 2 år	På valg Vanessa Amesowoh Amedorme (2024-2026)
Styremedlem for 1 år	På valg Jens Høyås (2025-2027) – fratrer pga flytting
Varamedlem for 1 år	På valg Rita Vågsvær (2025-2026)

Sameiet har 1 time til disposisjon til 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, 23.04.2026
SAMEIET HUSBYHAGEN 1. KVARTAL
styret

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 1

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 1 Org.nr. 989425811

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		295 296	260 064	295 270	332 940
Felleskostnader lik fordeling		100 512	82 080	100 600	117 156
Kabel TV		151 488	130 464	151 488	155 520
Velforeningskontingent		65 664	65 664	65 664	65 664
Energi		-2 880	-2 880	-2 880	-2 880
Sum inntekter		**610 080**	**535 392**	**610 142**	**668 400**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	45 640	17 115	45 640	45 640
Drifts- og serviceavtaler	2	9 932	9 741	10 400	10 400
Forretningsførsel	3	67 252	58 560	61 500	70 000
Revisjon	4	9 849	12 746	9 600	9 900
Velforeningskontingent		67 968	65 664	65 664	65 664
Forsikring		86 313	73 668	78 200	81 900
Eiendomsavgifter		112 650	95 856	100 600	117 156
Strøm		1 974	2 060	5 000	5 000
Kabel-TV		161 257	151 384	151 488	155 520
Vedlikehold	5	22 109	19 470	30 000	61 000
Vedlikeholdsavsetning	10	36 000	36 000	36 000	36 000
Kontorkostnader		3 320	8 478	9 930	3 000
Andre kostnader	6	11 105	9 171	9 000	10 100
Avskrivinger		0	13 292	0	0
Sum kostnader		**635 371**	**573 206**	**613 022**	**671 280**
Driftsresultat		**-25 291**	**-37 814**	**-2 880**	**-2 880**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		17 217	16 711	0	0
Sum finans	**7**	**17 217**	**16 711**	**0**	**0**
Resultat	**12**	**-8 074**	**-21 103**	**-2 880**	**-2 880**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-8 074	-21 103	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		126 247	105 593
Sum fordringer	**8**	**126 247**	**105 593**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**180 805**	**172 550**
Sum omløpsmidler		**307 052**	**278 144**
Sum eiendeler		**307 052**	**278 144**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-31 932	-10 829
Årets resultat		-8 074	-21 103
Sum opptjent egenkapital		**-40 006**	**-31 932**
Sum egenkapital		**-40 006**	**-31 932**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	285 435	249 435
Sum avsetninger		**285 435**	**249 435**
Leverandørgjeld		4 229	0
Forskudd fra kunder		11 754	13 082
Påløpte kostnader	11	45 640	47 558
Sum kortsiktig gjeld		**61 623**	**60 640**
Sum egenkapital og gjeld		**307 052**	**278 144**

Stjørdal __/__ 2026,
Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 1

Vanessa Amesowoh Amedoı	Jens Høiås	Henrik Fossbakk
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.

Foretaket er et Boligsameie i Stjørdal kommune.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	40 000	15 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 115	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	**45 640**	**17 115**	**45 640**	**45 640**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 45 640 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbehandling	9 932	9 741	10 400	10 400
Sum drifts -og serviceavtaler	**9 932**	**9 741**	**10 400**	**10 400**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	67 252	58 560	61 500	70 000
Sum forvaltningshonorar	**67 252**	**58 560**	**61 500**	**70 000**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 849	12 746	9 600	9 900
Sum revisjonshonorar	**9 849**	**12 746**	**9 600**	**9 900**

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

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	0	7 285	6 000	6 000
Vedlikehold bygning	5 400	1 984	10 000	40 000
Utomhus	2 221	2 466	4 000	4 000
Beplantning/gartner	5 035	794	4 000	5 000
Bortkjøring søppel	9 453	6 941	6 000	6 000
Sum vedlikehold	**22 109**	**19 470**	**30 000**	**61 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årsmøte	7 999	6 250	6 500	6 500
Bankgebyrer	3 106	2 921	2 500	3 600
Sum andre kostnader	**11 105**	**9 171**	**9 000**	**10 100**

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter DnB	17 217	16 711	0	0
Sum finans	17 217	16 711	0	0

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddsbetalte kostnader	49 390	42 952
Forskuddsbetalt forsikring	76 857	62 641
Sum andre fordringer	**126 247**	**105 593**
Sum fordringer	**126 247**	**105 593**

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

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto, skattetrekkskonto og kortkonto i DnB.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**249 435**	**213 435**
Årets avsetning	**36 000**	**36 000**
Sum avsetning	**285 435**	**249 435**

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Annen påløpt kostnad	0	1 918
Avsetning styrehonorar	45 640	45 640
Sum påløpte kostnader	**45 640**	**47 558**

Note 12 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**217 503**	**189 314**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-8 074	-21 103
Årets avskrivninger	0	13 292
Vedlikeholdsavsetning	36 000	36 000
B. Årets endring i disponible midler	27 926	28 189
C. Disponible midler 31.12	**245 429**	**217 503**

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.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Årets resultat viser et underskudd på kr 8 074.
Sameiets egenkapital er negativ med kr 40 006.
Sameiet er likevel likvid og betalingsdyktig da de disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) er på kr 245 429.
Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre framtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.

Dokumentet er elektronisk signert

066 Årsregnskap...

Name	Date
Fossbakk, Henrik	**2026-04-15**

Identification

Fossbakk, Henrik

Name	Date
Amedorme, Vanessa Amesowoh	**2026-04-15**

Identification

Amedorme, Vanessa Amesowoh

Name	Date
Høiås, Jens	**2026-04-15**

Identification

Høiås, Jens

Signicat

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
SAMEIET HUSBYHAGEN 1. KVARTAL

Tid: Onsdag, 06.05.2026 kl. 18:00
Sted: Stjørdal bedehus

Til stede fra styret: Vanessa Amesowoh Amedorme, Henrik Fossbakk
I tillegg møtte en representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning.

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Stine Larsen Fossbakk (Representant fra Bonitas)

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 10
Antall fullmakter: 5
Totalt antall stemmer: 15

Til sekretær ble valgt: Stine Larsen Fossbakk
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Per Kristian Moen

Det var en bemerkning til innkallingen. Bemerkning om at styrets beretning ikke var vedlagt innkallingen. Deretter ble møtet lovlig satt.

2. Årsregnskap for 2025

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Vedtatt som fremlagt.

b) Gjennomgang av revisors beretning

Vedtak: Tatt til orientering.

c) Godkjenning av evt styrehonorar for regnskapsåret 2026

Vedtak: Det var uenigheter rundt styrehonoraret. Årsmøtet vedtok å sette ned styrehonoraret til kr 10 000 + arbeidsgiveravgift, som blir utbetalt etter avholdt årsmøte i 2027.

3. Styrets orientering

Vedtak: Tatt til orientering.

4. Takvask

Sameiet har mottatt tilbud fra Stjørdal Bygdeservice SA, Stjørdal 28,10,2025 – *orienteringssak*.

Vedtak: Tatt til orientering. Årsmøtet ber om at det innhentes flere tilbud og innsyn i jobben som skal gjøres. Dette for å unngå ekstrakostnader på sikt.

5. Finansiering av takvask

Totalkostnad for takvask kr 145 000, pluss evt tillegg for ødelagt takstein.

Styret foreslår at Sameiet utfakturerer kr 40 000 som engangsfaktura, som vil gi en følgende fordeling på eierne:

	Engangsfaktura til fordeling		40 000
Type leil. / Kvm	**Antall leiligheter**	**Seksjonsnr.**	**Engangsfaktura**
46	4	9, 10, 21, 22	kr 1 250
54	4	1, 7, 13, 19	kr 1 467
61	8	3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 18	kr 1 658
70	4	11, 12, 23, 24	kr 1 902
76	4	2, 8, 14, 20	kr 2 065
1472	**24**		**40 000**

Da gjenstår kr 105 000 som må tas fra oppsparte midler.

Styrets innstilling:
Takvask finansieres med oppsparte midler samt engangsfakturering som skissert.

Vedtak: Det ble fremlagt forslag om at kr 135 000 dekkes av oppsparte midler, og at resterende beløp innkreves gjennom engangsfaktura, begrenset oppad til kr 40 000. Styret innhenter flere tilbud. Forslaget ble vedtatt av årsmøtet.

6. Valg – følgende er på valg i 2026:

Styreleder for 2 år	På valg Vanessa Amesowoh Amedorme (2024-2026)
Styremedlem for 1 år	På valg Jens Høyås (2025-2027) – fratrer pga flytting
Varamedlem for 1 år	På valg Rita Vågsvær (2025-2026)

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år	Viggo Egil Valle	(2026-2028)
Styremedlem for 1 år	Henrik Fossbakk	(2025-2027)
Styremedlem for 1 år	Per Kristian Moen	(2026-2027)
Varamedlem for 1 år	Hanne Gudmundsen	(2026-2027)

Møtet ble hevet kl. 18:56

Protokollen er signert digitalt på neste side.

Protokoll 06.05.26

Name	Date	Name	Date
Larsen, Stine	**2026-05-11**	**Moen, Per Kristian**	**2026-05-11**

Identification

Larsen, Stine

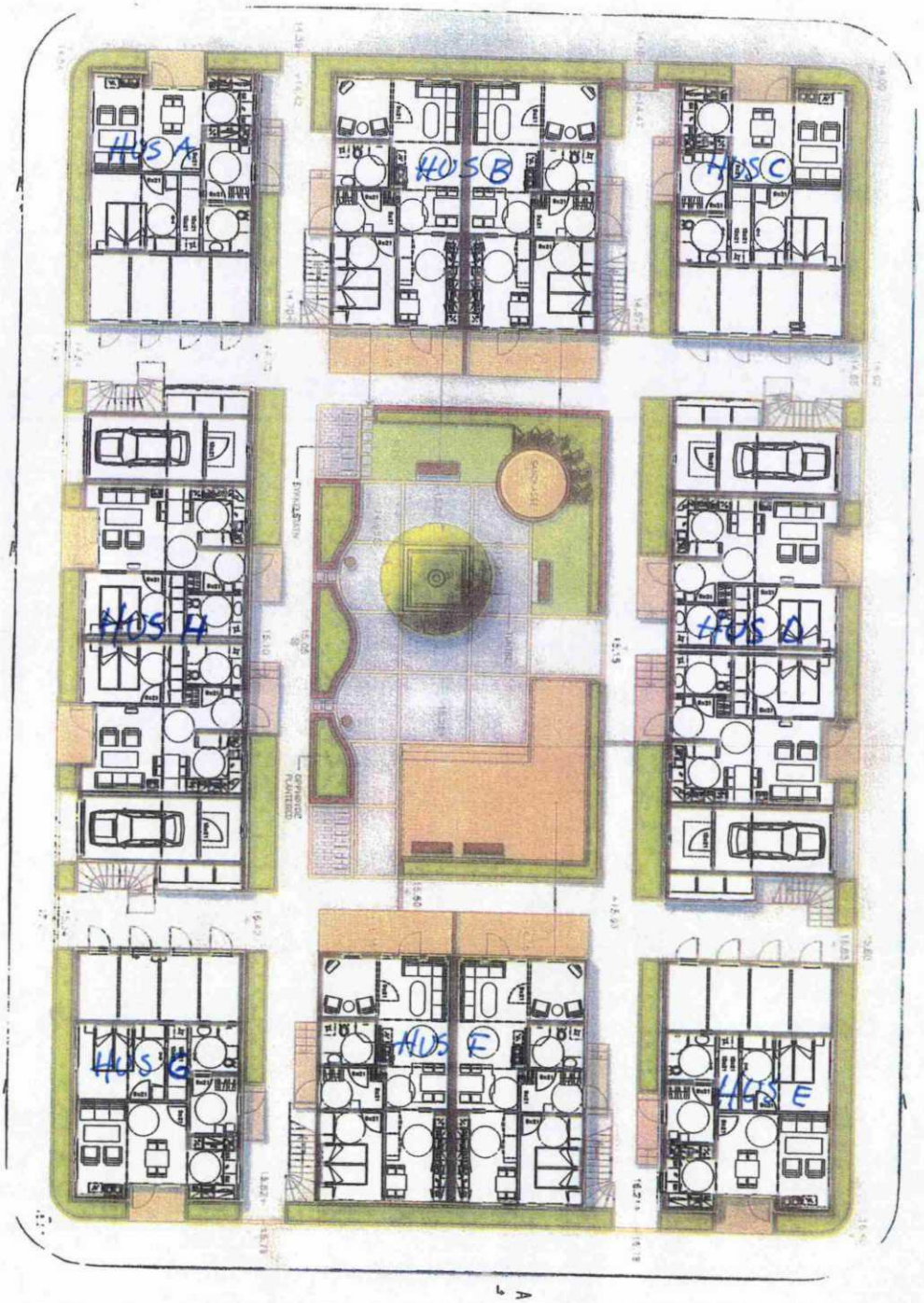
Identification

Moen, Per Kristian

Signicat

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

1

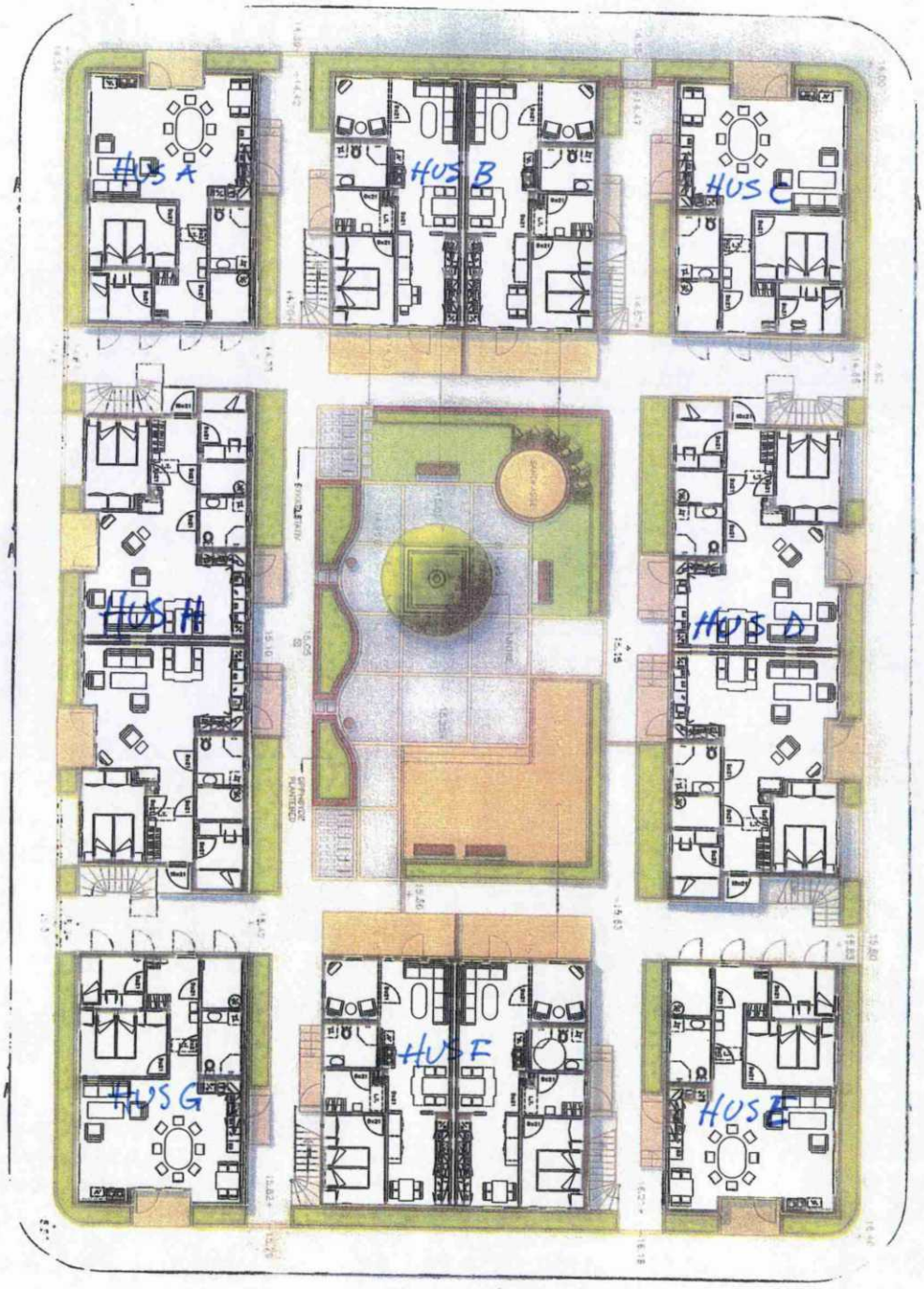


REV.	ENDRINGER	SIGN.	DATO
A	UTGAVE		20.11.04

PROSJEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
ADRESSE: RUSSEVEIEN, ØYTIGARDAL
KONSULENT: BLOCK WATNE AS
PROSJEKT: 3465-EY.-1
TEGN. NR.: WATNO.M1
MÅL: 1:100
DATO: 28.06.04
ANSVARL. PROSJEKTERING: B.M.P.

Block Watne
TORNØEN MJ. HAVNEN HELT ELLER DELVIS ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING AS
PB 6566 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 22649600 FAX 22649601

2



REV.	ENDRELSE	TEGN.	DATO
A		MAA	20.11.04

TILTAKSHAVER: BLOCK WAYNE AS
BYGGESTED: HUSBYTEAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN 2. ETG.

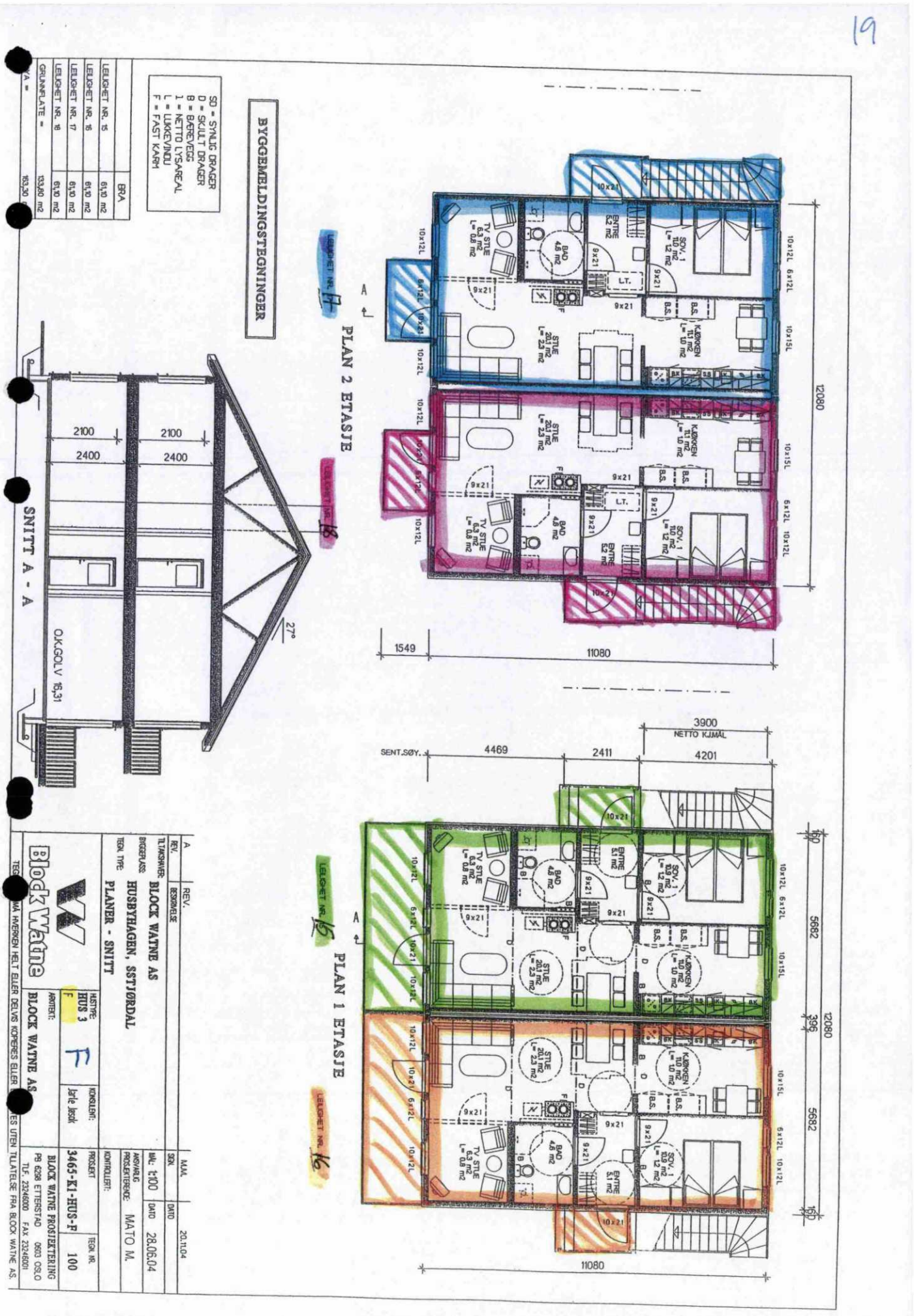
MÅLESTOKK:	1:200	DATO:	28.06.04
ARKIVNR. PROSJEKTERENDE:		B.W.P.	
KONTROLLERT:			

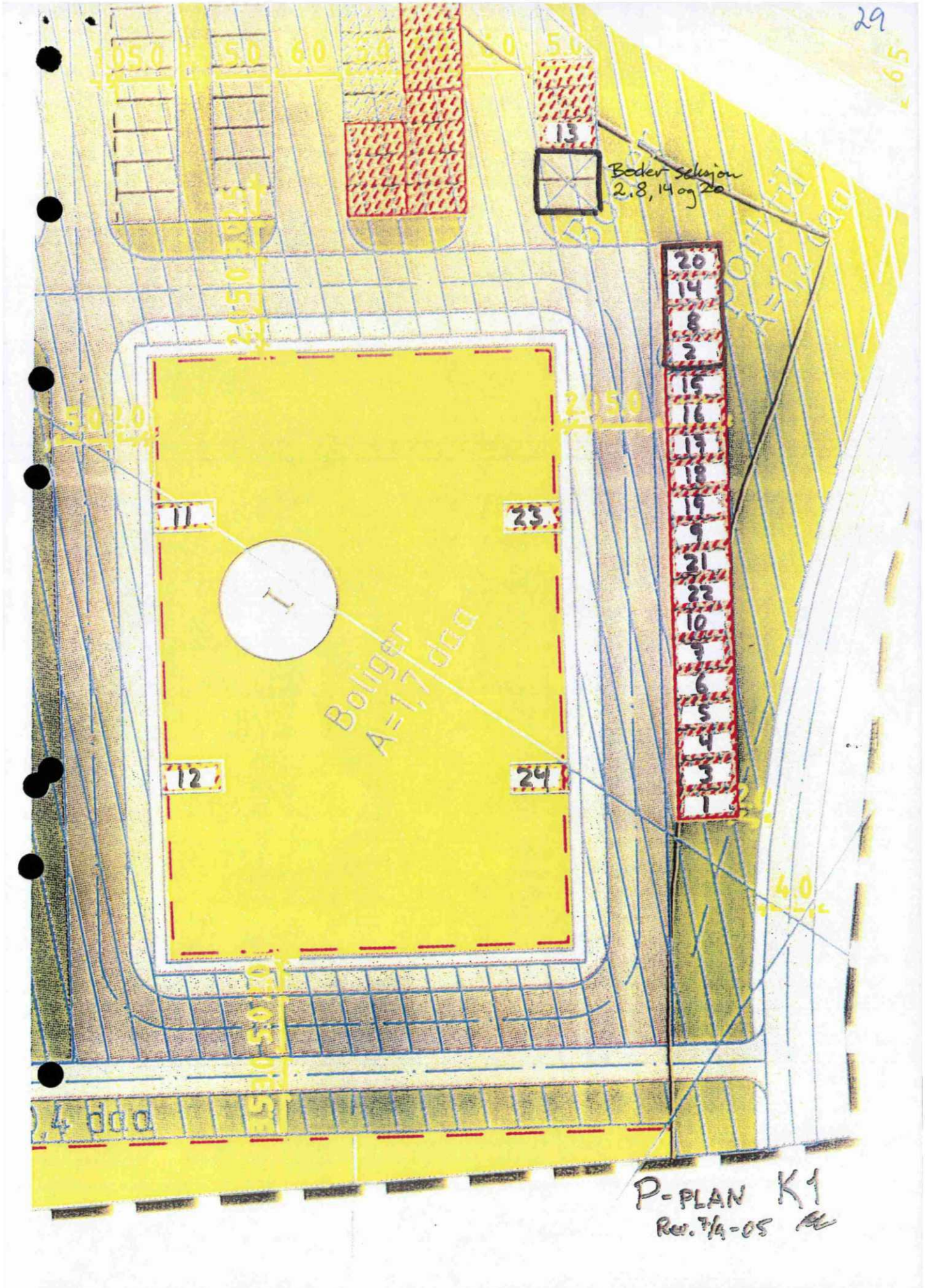
KONSULENT: Jarle Jacob
ANSVARSR.: BLOCK WAYNE AS.
PROSJEKT: 3465-KV.-1
TEGN. NR.: MAATO.1.

Block Wayne
BLOCK WAYNE PROSJEKTERING
PB 6208 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF.: 22146000 FAX: 22146001

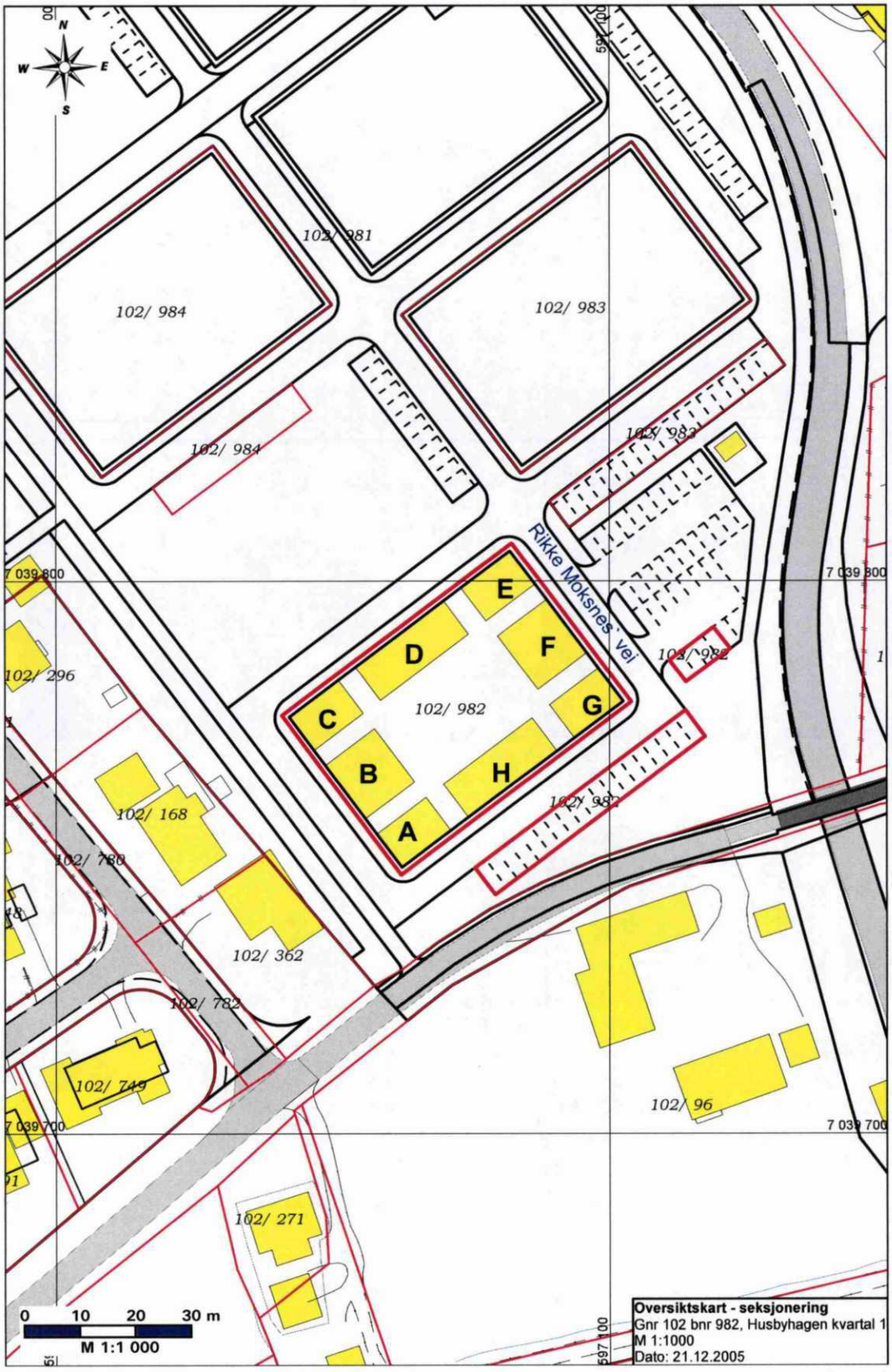
TEGNINGEN MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WAYNE AS.

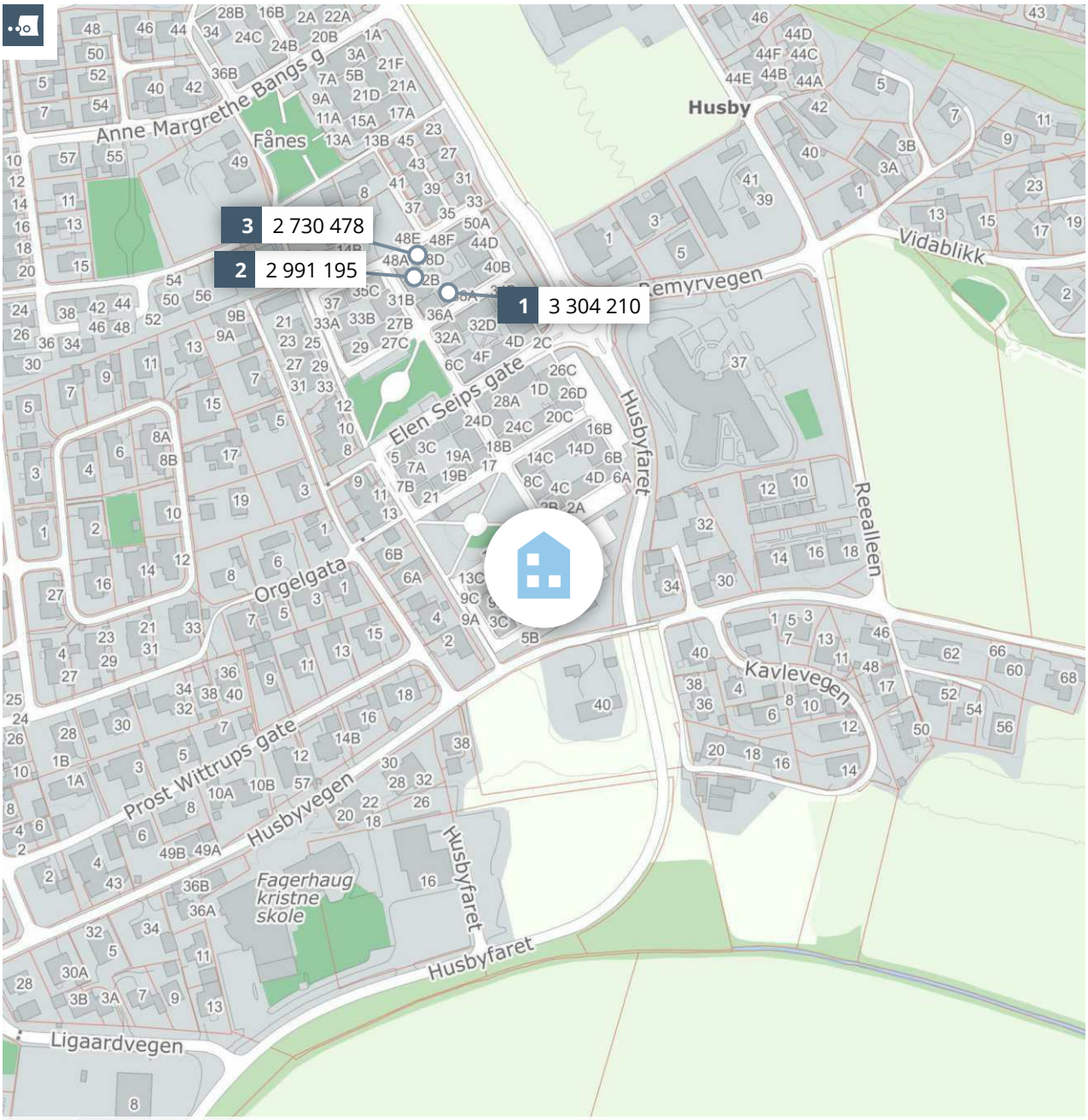
19


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LEILIGHET NR. 15 61,10 m2
LEILIGHET NR. 16 61,10 m2
LEILIGHET NR. 17 61,10 m2
LEILIGHET NR. 18 61,10 m2
GRUNNFLATE = 133,80 m2
BRA
PLAN 2 ETASJE
PLAN 1 ETASJE
SNITT A - A
O.K.GOLV 16,31
27°
2100
2400
12080
11080
1549
3900
NETTO KJMÅL
4469
2411
4201
SENT.SØY.
5682
396
160
BLOCK WATNE AS
HUSBYHAGEN, SSTJØRDAL
PLANER - SNITT
HUS 3
3465-E1-HUS-F
100
1:100
28.06.04
20.11.04
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 6238 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001


29
Boder Sekvjon 2, 8, 14 og 20
Boliger A=1,7 dda
P-PLAN K1
Rev. 7/4-05

30


N
W
E
S
102/ 981
102/ 984
102/ 983
102/ 984
102/ 983
Rikke Moksnes vei
7 039 800
7 039 800
E
D
F
C
102/ 982
G
B
H
A
102/ 296
102/ 168
102/ 780
102/ 362
102/ 782
102/ 749
102/ 96
7 039 700
7 039 700
102/ 271
0 10 20 30 m
M 1:1 000
Oversiktskart - seksjonering
Gnr 102 bnr 982, Husbyhagen kvartal 1
M 1:1000
Dato: 21.12.2005



Meglers verdivurdering

RIKKE MOKSNES VEI 7 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 25.06.2026

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: Torstein Nordby.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rikke Moksnes vei 7 D, 7506 STJØRDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 102 BNR 982 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS HUSBY

Verdivurdert til

2 890 000

0	2 890 000	47 377
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	5 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 325
Formue	10 171
Soverom	2
Etasje	2

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	Rikke Moksnes vei 42 D 60 m² 2010 2. etg 2 sov				24.06.2026	3 090 000	**2 980 000**	11 195	2 991 195	**49 853**
3	Rikke Moksnes vei 48 D 55 m² 2010 2. etg 2 sov				12.05.2026	2 750 000	**2 720 000**	10 478	2 730 478	**49 645**

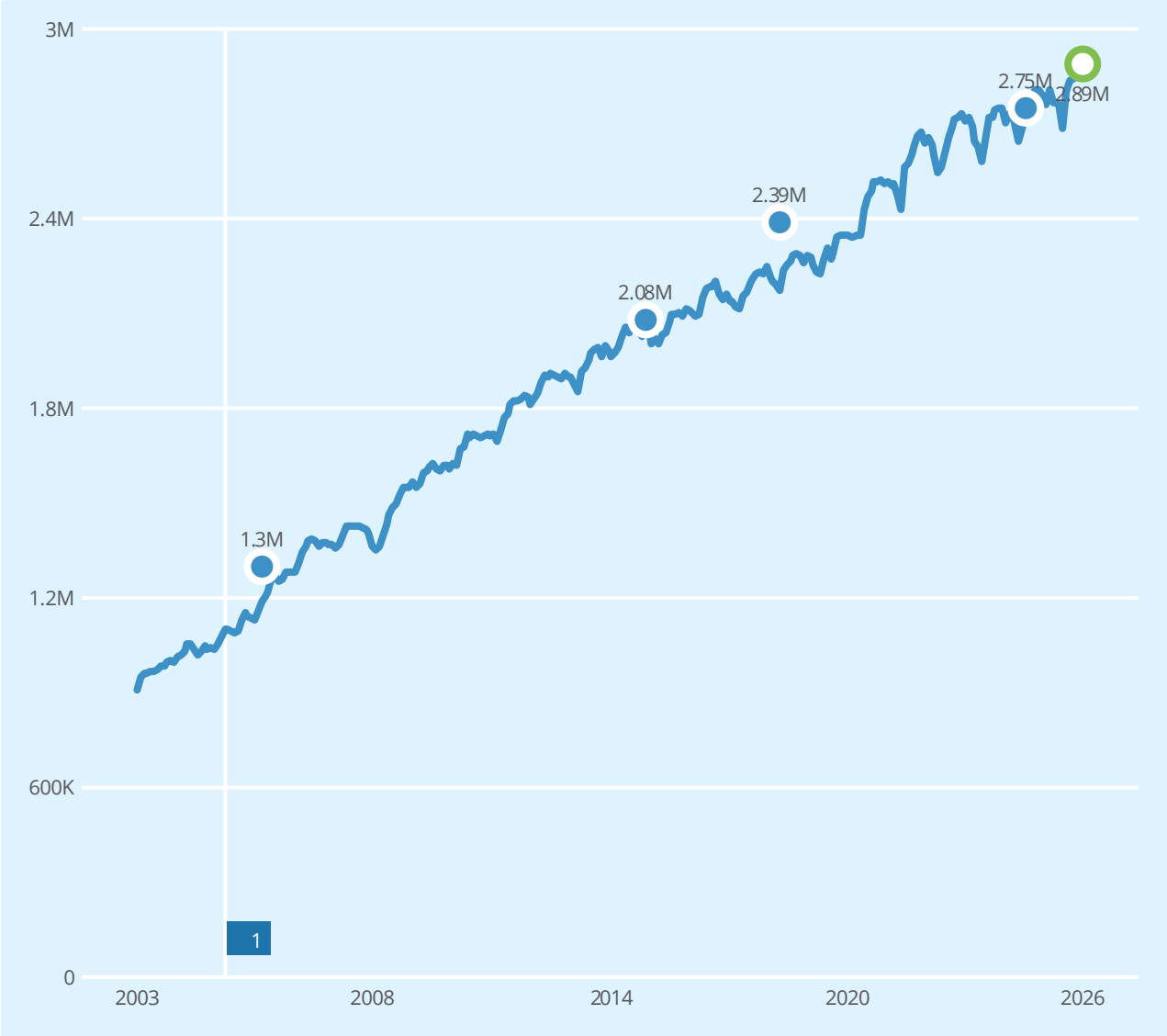
En nyoppmalt, delikat og stilfull 3-romsleilighet i 2. etasje i attraktive Husbyhagen.

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	
28.12.2024	16.01.2025	03.02.2025	2 790 000	2 750 000	0	2 750 000	
09.08.2019		09.08.2019	-	1 000 000	-	1 000 000	2
06.12.2018		06.12.2018	-	2 390 000	-	2 390 000	
18.04.2015	19.08.2015	14.09.2015	2 090 000	2 080 000	0	2 080 000	
16.02.2006		16.02.2006	-	1 298 000	-	1 298 000	

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

Leiligheter til salgs i HUSBY grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

2.9M
2 755 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i HUSBY grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

2.8M
2 758 000 Prisantydning i snitt
2 722 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 205 STJØRDAL kommune i snitt siste 3 mnd
50 461 HUSBY grunnkrets i snitt siste 3 mnd

47 377 Rikke Moksnes vei 7 D
Totalpris 2 890 000

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 7 D, 7506 Stjørdal
Gnr. 102, Bnr. 982, Snr. 17, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Torstein Nordby

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 452 11 938

E-post: torstein.nordby@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.
