PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

RIKKE MOKSNES VEI 32 C

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 32C

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug International School (1-... 135 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	15 min 1.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby Linje 90	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	6 min 2.3 km
Trondheim Værnes	10 min

BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.7 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	10 min
Coop Extra Stjørdal	13 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 2025

VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	17 min
Boots apotek Torgkvartalet	17 min
Stjørdal Vinmonopol	17 min

SPORT

Fosslia skole	10 min
Øverlands Minde	12 min
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	18 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

—

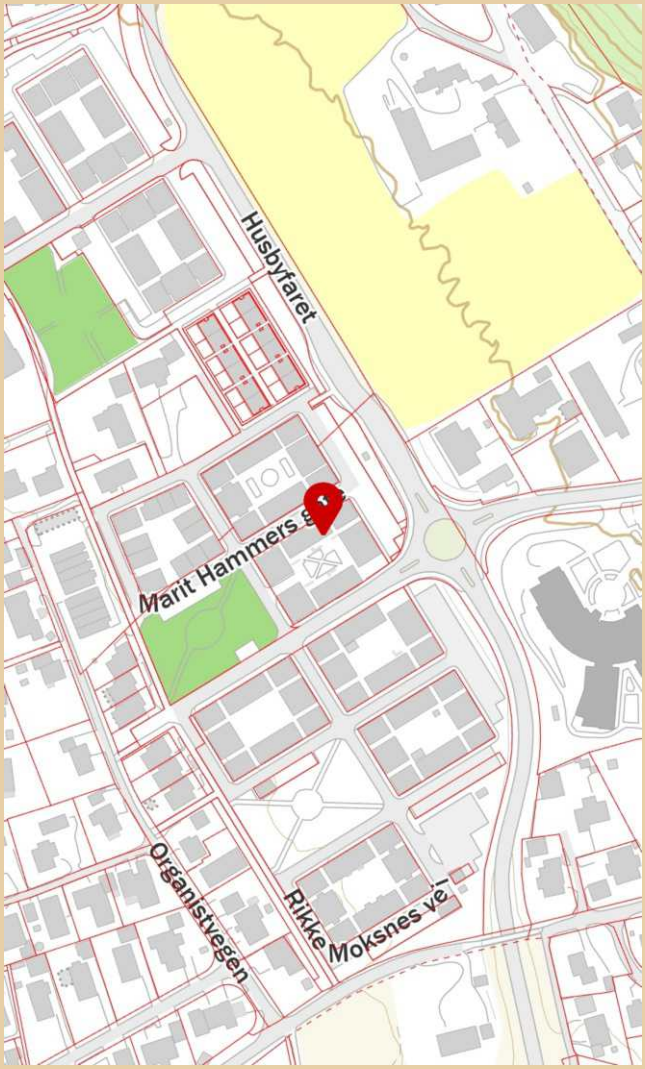
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

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 2025

Rikke Moksnes vei 32C

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug International School (1-... 135 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	15 min 1.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby Linje 90	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	6 min 2.3 km
Trondheim Værnes	10 min

BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.7 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	10 min
Coop Extra Stjørdal	13 min

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

VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	17 min
Boots apotek Torgkvartalet	17 min
Stjørdal Vinmonopol	17 min

SPORT

Fosslia skole	10 min
Øverlands Minde	12 min
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	18 min

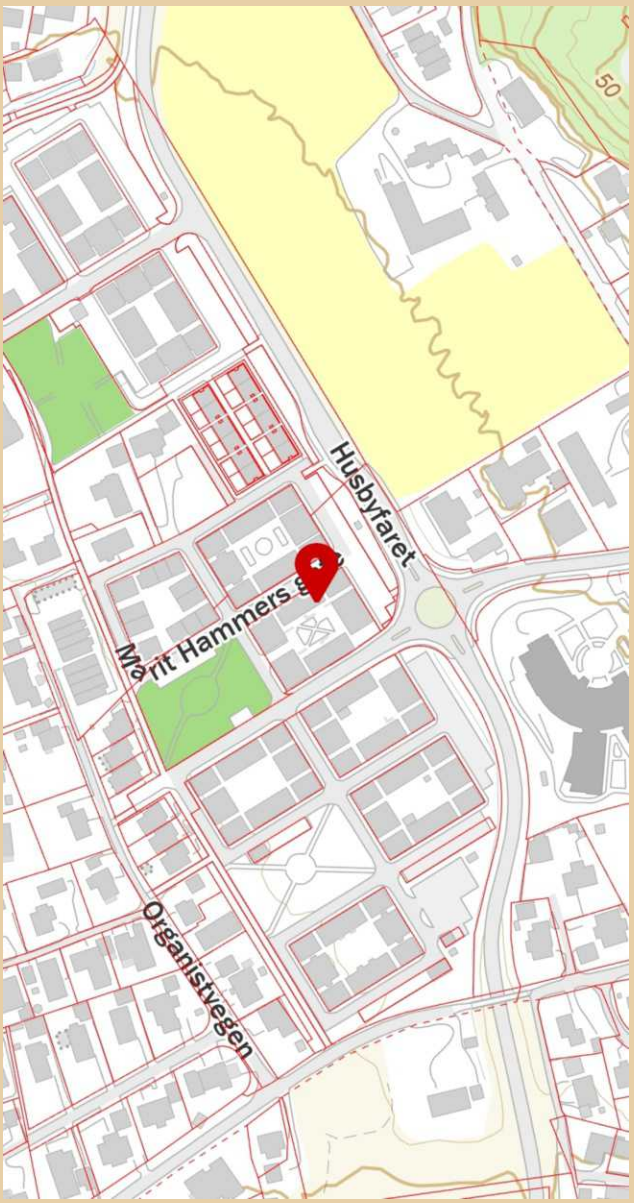
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

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 2025

Rikke Moksnes vei 32C

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Fagerhaug International School (1-1... 135 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	15 min 1.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Stjørdal	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby Linje 90	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	6 min 2.3 km
Trondheim Værnes	10 min

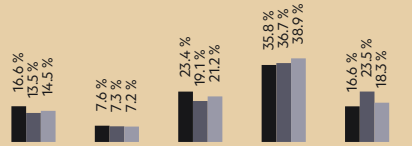
BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.7 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	10 min
Coop Extra Stjørdal	13 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 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Fosslia skole	10 min
Øverlands Minde	12 min
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

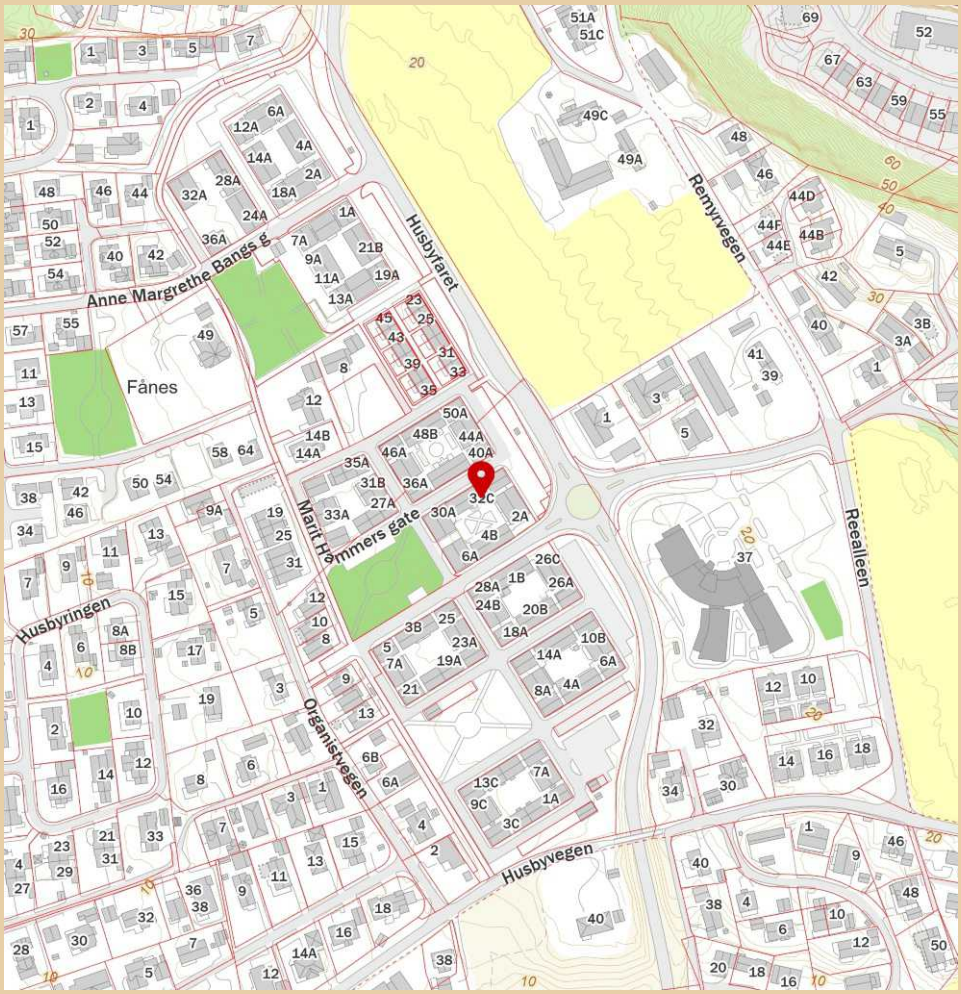
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311260020

Selger 1 navn
Sebastian Philipsson

Gateadresse
Rikke Moksnes vei 32 C

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311260020

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet ut dusj veggene/dørene ved overtakelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke direkte til gjeldende enhet men alle trapper til leiligheter i 2 etasje, terrasser og gelender rundt om i sameiet i 2024-25. Blanding av alder og feil monterte metal plating fra tidligere. Problemene er utarbeidet og ferdig. Alt arbeide er utført av Brødrene Hofstad AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311260020

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har delt opp store soverommet til et soverom og en bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311260020

Tilleggskommentar

Siden innflytning i 2024 er både soverom og kontor/soverom renovert. Bygget en bod inne i leiligheten, plass bygget kjøkkenøy for ekstra forvaring med frys. Fliset kjøkken. Byttet låskasse på ytterdør. Bygget hyllesystem i bod i kjeller.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311260020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sebastian Philipsson	a3834bdcc0cf1a0b18655 6ee3d0efae1eb1ce55c	02.02.2026 11:25:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311260020

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Rikke Moksnes vei 32 C

7506 STJØRDAL

5035/102/1005/11/0/0

Rapportdato

13.02.2026

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

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

Befaring utført den 13.02.2026 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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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 32 C , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/1005/11/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2009

Tomt: 1 863 m^2

Hjemmelshaver(e): Sebastian Fredrik Philipsson

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er oppført i bindingsverk med stående kledning, takkonstruksjonen er av saltaks form med betongstein som yttertekking. Det er trevinduer med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller er trebjelkelag.

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

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
Primærrom 43 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 46 m^2	**BTA** 50 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

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

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

Sum areal			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 51 m^2

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

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

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

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
02.02.2026

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/1 1/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Opprinnelig bod er bruksendret til soverom. Bruksendring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 20.10.2014 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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingdører.

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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforksjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

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

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot naboleilighet og vegg med tekniske føringer som vannrør og elektriske kabler, det ble derfor ikke utført hulltaking. Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett ved videre bruk av badet slik det står i dag.

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Skap over stekesone.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2009 er installert på badet.

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 soverom. Det er ført drensrør fra skapet inn til badet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

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 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

Bilde

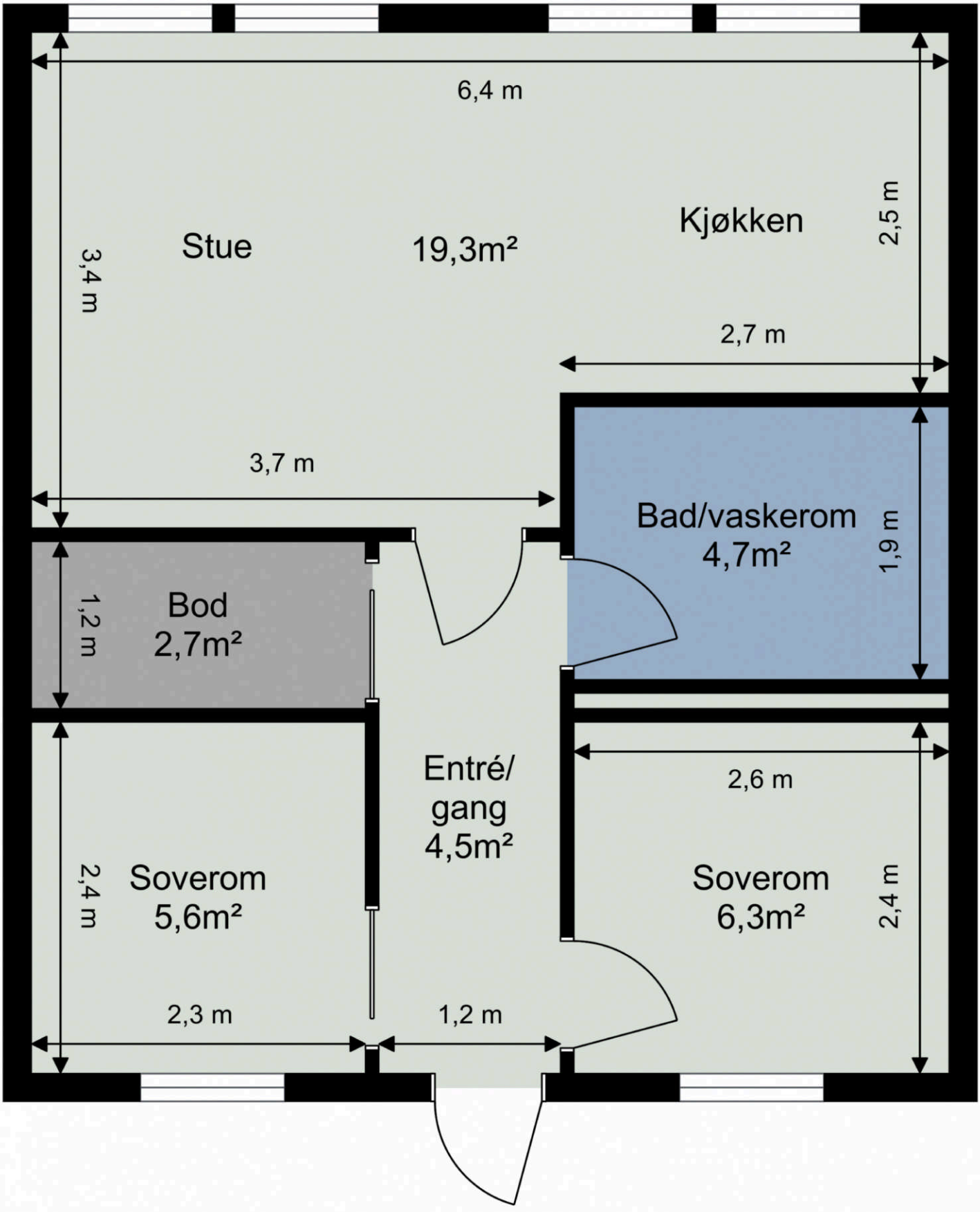


RIKKE MOKSNES VEI 32 C - 5035/102/1005/11/0/0

Gjetnes takst

Rikke Moksens vei 32 C

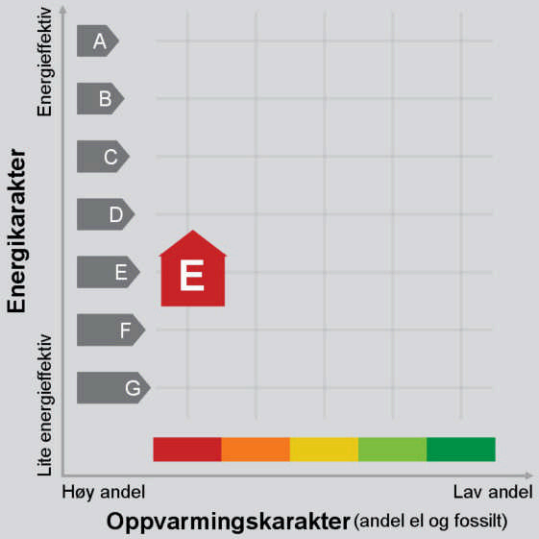
1. Etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Rikke Moksnes vei 32C
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	1005
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24262359
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d6e90aca-ed2d-4bb1-bf1e-f1ea76c2e290
Dato	06.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Husordensregler for sameiet Husbyhagen kvartal 7.

Vedtatt på generalforsamling

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

Bruk av fellesområder

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

Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Kjøretøy parkeres på anviste plasser, og sykler parkeres i sykkelstativ. Private redskap som eksempelvis snøskuffer, ryddes vekk utenom sesong. Sameiets redskaper skal alltid plasseres tilbake på anviste plasser. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboere. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill ved egen husstand. Ved bruk av felles kull-grill, skal den kun benyttes aktsomt på anviste plasser, og skal ikke anvendes under tak. Husstand sin bruk av fellesgrill vil selv stå personlig ansvarlig ved bruk. Skulle bruk medføre skade på omgivelser / bygningsmasse eller annet, vil skadene bli belastet hustanden. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholder, og etter tilknytnings kart. Restavfall, papp og papir, matavfall, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesareal. Søppel skal ikke på noen måte plasseres ved siden av/ under beholdere, dette er også gjeldene om beholdere er fulle.

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

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes av den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper, sykkelstativ og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Installering av varmepumpe skal kun gjennomføres av godkjent installatør. Styret kan legge føringer på hvor installasjoner på byggets fasade skal plasseres og fargevalg på installasjonene.

Bruk av bolig

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikk instrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngåes etter kl. 22:00

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

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

Seksjonseier er pliktig til å stille med minst en representant, på dugnad innkalt av styret

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyres eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Det skal registreres om dyrehold i den enkelte bolig til styret, dette gjelder dyr som benytter fellesområder, som hund og katt.

Hund skal alltid føres i bånd eller henholdsvis i bur på sameiet område av ansvarlig person og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det allikevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiet område, må det øyeblikkelig fjernes. De seksjonseiere som har katter som ferdes uten bånd, er pliktige til å ha kattesandkasser utenfor egen inngang, dette for å hindre ekskrementer på fellesområder.

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

Overtredelser

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

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 7
Tid: 06.05.2025 – kl. 21.00
Sted: Stjørdal Bedehus

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

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

2) Årsregnskap for 2024
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) Budsjettforslag for 2025
Vedlagt følger budsjettforslag for 2025. Postene er indeksregulert og justert. Det foreslås en økning på mellom kr. 213 og 277 pr mnd pr seksjon avhengig av eierbrøk. Endringen i felleskostnader vil gjelde fra 01.07.2025.

4) Vedtektsendring – Krever 2/3 flertall av de fremmøtte
Det foreslås at det tas inn nytt punkt 17 med følgende ordlyd i sameiets vedtekter:

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

selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Punkt er inntatt med blå tekst i vedlagte vedtekter.

5) Saker innmeldt fra beboer - Anne Berit & Britta

a) Sameiets ansvarliggjøring av sluker, fjerne løv, rister issmelting om vinteren m/ varmt. Vann
b) Ansvarliggjøring m.ht. snømåking.
c) Årlig service av gass peis. Nedfelles i vedtekter?
d) Påminnelse til bruk av sykkelstativ
e) Ventilasjonsfilter: skifte årlig, felles innkjøp?
f) Beising av ferdigstilte altaner?
g) Ferdigstilling av gjenstående maling i sameiet?
h) Beredskap- vannduker for hvert hus – plassering innhuk utenfor boder?
i) Montere levegger – Fasadeendring? – Lovverk?
j) Brannvern. Forslag, invitere brannvernkonsulent for info, når et gjelder lagring i garasje o.l.
k) Innstallering av varmepumpe evnt andre former for aircondition (eks rør ut av vindu). Hva med støy?
l) Klargjøring av fellesarealer. Evnt nedfelle i vedtekter?
m) Hvem er økonomisk ansvarlig for evnt reparasjon av ventilasjonsanlegg i egen leilighet? Varmekabler, termostat, varmtvannstank og gulv egen veranda

6) Saker innmeldt fra beboer - anonym

a) Styreleder og styremedlemmer i sameiet kan kun bekles av andelseiere i sameiet. Medlemmer i styret som selger sin leilighet i sameiet må fratre styreverv innen påfølgende årsmøte.
b) Styret og dets medlemmer skal kommunisere med sameiet på en ryddig, høflig og korrekt måte. Dette gjelder all type kommunikasjon.

7) Saker innmeldt fra beboer – Ingrid Beate

a) Styrehonorar. Fastbeløp/timebetalt
b) Bruk av valgkomite ved valg av styret
c) Felleskostnader. Framtidsplan.
d) Bruk av revisjon ved regnskapet.

8) Valg – det skal velges

Styreleder for 2 år	På valg Tina Venn
Styremedlem for 2 år	På valg Ronja Eriksen Ekren
Varamedlem for 1 år	På valg Janne Sætnan

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

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

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

Trondheim, 25.04.2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 7
for styret

Sameiet Husbyhagen Kvartal 7

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Husbyhagen Kvartal 7 Org.nr. 995082152

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 7

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		538 404	304 152	628 802	652 231
Felleskostnader lik fordeling		448 500	413 244	475 419	526 582
Parkering/Garasje		329 520	259 041	352 685	357 893
Andre inntekter		0	13 500	0	0
Strøm el-bil		3 500	0	0	0
Sum inntekter		**1 319 924**	**989 937**	**1 456 906**	**1 536 706**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	57 050	100 123	57 050	57 050
Drifts- og serviceavtaler	2	29 908	13 133	13 500	13 500
Forretningsførsel	3	54 750	54 246	54 800	63 300
Revisjon	4	12 746	8 250	8 300	9 300
Andre konsulenttjenester		0	6 325	0	0
Velforeningskontingent		71 136	71 136	71 200	71 200
Forsikring		83 783	84 946	78 900	86 000
Eiendomsavgifter		116 844	106 828	117 000	140 000
Strøm		113 058	145 775	145 000	145 000
Renhold		0	0	12 000	12 000
Kabel-TV		181 070	166 614	183 456	206 856
Vedlikehold	5	542 156	336 255	549 500	569 500
Vedlikeholdsavsetning	11	142 952	0	150 000	150 000
Kontorkostnader		10 570	5 974	9 900	4 000
Andre kostnader	6	8 594	12 656	6 300	9 000
Avskrivinger		25 452	36 802	0	0
Sum kostnader		**1 450 069**	**1 149 063**	**1 456 906**	**1 536 706**
Driftsresultat		**-130 145**	**-159 126**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		10 109	12 456	0	0
Rentekostnader		1 257	467	0	0
Sum finans	**7**	**8 852**	**11 989**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-121 293**	**-147 137**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-121 293	-147 137	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Brannvarslingsanlegg		0	4 299
Maskiner og utstyr		0	21 153
Sum anleggsmidler	**8**	**0**	**25 452**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 287	56 827
Sum fordringer	**9**	**49 322**	**56 827**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**143 009**	**16 915**
Sum omløpsmidler		**192 331**	**73 741**
Sum eiendeler		**192 331**	**99 194**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-91 788	55 349
Årets resultat		-121 293	-147 137
Sum opptjent egenkapital		**-213 082**	**-91 788**
Sum egenkapital		**-213 082**	**-91 788**
Gjeld			
Leverandørgjeld		349 694	113 679
Kortsiktig gjeld til det offentlige		2	11 456
Forskudd fra kunder		7 794	6 806
Skyldige lønnskostnader		0	1 991
Påløpte kostnader	12	47 922	57 050
Sum kortsiktig gjeld		**405 412**	**190 982**
Sum egenkapital og gjeld		**192 331**	**99 194**

Stjørdal__/__ 2025,
Sameiet Husbyhagen Kvartal 7

Tina Venn	Ronja Eriksen Ekren	Julie Rygh Opem
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	58 000	87 750	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	8 178	12 373	7 050	7 050
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	-9 128	0	0	0
Sum lønnskostnader	**57 050**	**100 123**	**57 050**	**57 050**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 47 922 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025. Kr 10 000 av honoraret er utbetalt i 2024.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannalarmabonnement	8 954	8 793	9 000	9 000
Vakthold	20 954	4 340	4 500	4 500
Sum drifts -og serviceavtaler	**29 908**	**13 133**	**13 500**	**13 500**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	54 750	52 240	54 800	54 800
Forvaltning utover avtale	0	2 006	0	0
Sum forvaltningshonorar	**54 750**	**54 246**	**54 800**	**54 800**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 746	8 250	8 300	8 300
Sum revisjonshonorar	**12 746**	**8 250**	**8 300**	**8 300**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	4 998	14 196	0	0
Vedlikehold bygning	517 836	222 172	480 000	480 000
Utomhus	6 893	12 813	13 000	13 000
Beplantning/gartner	0	5 067	0	0
Parkeringskjeller/garasje	0	75 817	56 500	56 500
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	12 430	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	6 191	0	0
Sum vedlikehold	**542 156**	**336 255**	**549 500**	**549 500**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	0	492	0	0
Årsmøte	4 039	1 554	1 500	1 500
Bankgebyrer	2 425	2 286	2 300	2 300
Annen kostnad	2 130	8 324	2 500	2 500
Sum andre kostnader	**8 594**	**12 656**	**6 300**	**6 300**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	10 109	12 456	0	0
Sum rentekostnader	1 257	467	0	0
Sum finans	8 852	11 989	0	0

*Herav utbytte Gjensidige kr. 7 828.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Anleggsmidler

	Utvidelse brannalarmanlegg	Søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	42 970	141 022
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 970	141 022
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 299	21 153
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 970	141 022
Bokført verdi pr.31.12	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	35	0
Sum kundefordringer	**35**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader	49 287	48 061
Forskuddsbetalt forsikring	0	8 766
Sum andre fordringer	**49 287**	**56 827**
Sum fordringer	**49 322**	**56 827**

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

Note 10 Bank

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**0**	**29 884**
Årets avsetning, råteskade, port, varmekabler	**142 952**	**0**
Bruk av avsetning	**-142 952**	**-29 884**

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	47 922	57 050
Sum påløpte kostnader	**47 922**	**57 050**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**-117 241**	**22 978**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-121 293	-147 137
Årets avskrivninger	25 452	36 802
Vedlikeholdsavsetning	0	-29 884
B. Årets endring i disponible midler	-95 841	-140 219
C. Disponible midler 31.12	**-213 082**	**-117 241**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Årets resultat viser et underskudd på kr 121 293.
Boligselskapets egenkapital er tapt fordi egenkapitalen er negativ med kr 213 082
De disponible midlene er negative med kr 213 082.

Boligselskapet er fortsatt likvid da det er inngått avtaler om avdragsbetaling på leverandørgjeld.
Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre framtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.

Dokumentet er elektronisk signert

284 Årsregnskap...

Name	Date
Opem, Julie Rygh	**2025-04-23**

Identification

bankID Opem, Julie Rygh

Name	Date
Ekren, Ronja Eriksen	**2025-04-23**

Identification

bankID Ekren, Ronja Eriksen

Name	Date
Schjetnan, Tina Venn	**2025-03-06**

Identification

bankID Schjetnan, Tina Venn

SIGNICAT

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

Budsjett 1.7.2025
Sameiet Husbyhagen Kvartal 7

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	538 404	628 802	652 231	23 429	4 %
Felleskostnader lik fordeling	448 500	475 419	526 582	51 163	11 %
Parkering/Garasje	329 520	352 685	357 893	5 208	1 %
El-bil	3 500	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**1 319 924**	**1 456 906**	**1 536 706**	**79 800**	**5 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	0	
Drifts- og serviceavtaler	29 908	13 500	13 500	0	
Forvaltningskostnader	54 750	54 800	63 300	8 500	
Revisjon	12 746	8 300	9 300	1 000	
Velforeningskontingent	71 136	71 200	71 200	0	
Forsikring	83 783	78 900	86 000	7 100	
Eiendomsavgifter	116 844	117 000	140 000	23 000	
Strøm	113 058	145 000	145 000	0	
Renhold	0	12 000	12 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	181 070	183 456	206 856	23 400	
Vedlikehold	542 156	549 500	569 500	20 000	
Vedlikeholdsavsetning	150 000	150 000	150 000	0	
Kontorkostnader	10 570	9 900	4 000	-5 900	
Andre kostnader	8 594	6 300	9 000	2 700	
Avskrivinger	25 452	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**1 457 117**	**1 456 906**	**1 536 706**	**79 800**	
DRIFTSRESULTAT	**-137 193**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	10 109	0	0	0	
Rentekostnader	1 257	0	0	0	
SUM FINANS	**8 852**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-128 342**	**0**	**0**	**0**	

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

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 7

Fordeling pr seksjon:

Leilighet/seksjon nr.	Antall leiligheter	Type leil. / Kvm	FK eierbrøk	FK lik fordeling	Leie parkering	SUM
1, 3, 6, 8, 15, 16	6	74	kr 2 552	kr 1 688	kr 585	**kr 4 825**
2, 4, 5, 7	4	62	kr 2 138	kr 1 688	kr 585	**kr 4 411**
9, 11, 21, 23	4	46	kr 1 586	kr 1 688	kr 585	**kr 3 859**
10, 13, 22	3	44	kr 1 517	kr 1 688	kr 585	**kr 3 790**
25	1	44	kr 1 517	kr 1 688	kr 585	**kr 3 790**
12, 14, 24, 26	4	47	kr 1 621	kr 1 688	kr 585	**kr 3 893**
17, 18, 19, 20	4	84	kr 2 897	kr 1 688	kr 585	**kr 5 170**
garasjeplass leid utenfor sameiet 25 stk					kr 14 626	**kr 14 626**
Sum pr mnd:	**26**	**1576**	**kr 54 353**	**kr 43 882**	**kr 29 836**	**kr 128 071**

Endring pr seksjon:

Leilighet/seksjon nr.	Antall leiligheter	Type leil. / Kvm	FK eierbrøk	FK lik fordeling	Leie parkering	SUM
1, 3, 6, 8, 15, 16	6	74	kr 92	kr 164	kr 9	**kr 264**
2, 4, 5, 7	4	62	kr 77	kr 164	kr 9	**kr 249**
9, 11, 21, 23	4	46	kr 57	kr 164	kr 9	**kr 229**
10, 13, 22,	3	44	kr 55	kr 164	kr 9	**kr 227**
25	1	44	kr 55	kr 164	kr 9	**kr 227**
12, 14, 24, 26	4	47	kr 58	kr 164	kr 9	**kr 231**
17, 18, 19, 20	4	84	kr 104	kr 164	kr 9	**kr 277**
garasjeplass leid av enheter utenfor sameiet	25		kr -	kr -	kr 213	**kr 213**

VEDTEKTER

For

Sameiet Husbyhagen Kvartal 7

Fastsatt i forbindelse med ekstraordinært årsmøte 21.01.2010
Revidert ved ekstraordinært årsmøte 12.12.2018
Revidert ved ekstraordinært årsmøte 12.06.2019

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Husbyhagen Kvartal 7.

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 102 bnr 1005 i Stjørdal kommune ligger i sameie mellom de 26 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Parkering

Sameiet er eier av parkeringskjeller med parkeringsplasser og boder. I kjelleren har eierne i de to kvartalene 7 og 9 rett til å benytte parkeringsplasser og boder iht avtale. Sameiet Husbyhagen Kvartal 8 disponerer 2 parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

En sameier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet.

5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

6 Vedlikehold og påkostninger

6.1 Vedlikehold av bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for vannledninger fra hovedkran, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. 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.

Hver enkelt seksjonseier må selv dekke merkostnader ved skadedyrbehandling for egen seksjon som ikke dekkes av sameiets forsikring.

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.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for

avløpsledning fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for vannledninger fra hovedkran, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

6.2 Vedlikehold av fellesareal

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.

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6.3 Erstatningsansvar

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

6.4 Påkostninger

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

7 Fordeling av felleskostnader –ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.
Felleskostnadene fordeles i en kombinasjon etter sameiebrøkene, og antall boenheter (26) i henhold til budsjett.

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

8 Lovbestemt panterett

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

9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av junimåned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.
Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. Punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. Punkt 11, har plikt til å være til stede.
Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse ved vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles

samtlige seksjonseiere.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

9.5 Ugildhet i årsmøter

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

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og

vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

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

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs.
Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede.
Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugildhet ved vedtak i styre

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

10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. Punkt 11 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11 Mindretallsvern

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

12 Forretningsfører og funksjonærer

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

forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. Esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor, jf. Esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

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

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

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

15 Elektronisk kommunikasjon

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

16 Brannsikkerhet

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

17 Forsikring

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

18 Forhold til lov om eierseksjoner

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 7

Tid: 06.05.2025 – kl. 21.00
Sted: Stjørdal Bedehus

Til stede fra styret: Tina Venn, Ronja E Ekren, Julie Opem

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: May-Britt Måsøval Knutsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 11
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmer: 13

Til sekretær ble valgt: Tina Venn

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Tina Venn

Det var en bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.
Merknad om at innkalling ikke var kommet fram til vedkommende.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

b) Gjennomgang av revisors beretning

Revisors nummererte brev grunet negative egenkapital ble lest opp i møtet. Styret har satt inn tiltak for å bedre likviditet og få positive egenkapital da felleskostnader er økt fra 01.07.2024 samt at avtaler er endret for å spare.

Vedtak: Revisors brev ble tatt til orientering.

c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025 (Sum + aga)

Vedtak: Kr 50.000 + aga ble vedtatt

3) Budsjettforslag for 2025

Budsjettforslag fra 01.07.2025 fulgte innkallingen. Det foreslås en økning på mellom kr 213 og 277 pr mnd pr seksjon avhengig av eierbrøk. Endringen i felleskostnader vil gjelde fra 01.07.2025.

Styret orienterte om

- at det er inngått ny avtale for TV/Internett som sparer sameiet for ca kr 50.000 i året. Dette tilsvarer foreslått økning på likt-fordelte felleskostnader.

- Vedlikeholdet som har vært til nå vil avta da tilstandsvurdering foretatt av leverandøren som har utbedret tidligere råteskader tilsier at det ikke er prekært med utbedringer i inneværende år.
- Besparelser er gjort på energi knyttet til varmekabler ved innkjøring i p-kjeller.

Vedtak: Budsjettforslaget vedtas med den endring at lik-fordelte kostnader holdes uendret, noe om gjør at budsjettrammen blir kr 1.485.543.
Endring i felleskostnadene utgjør med det mellom kr 63 og 113 med virkning fra 01.07.2025.

4) Vedtektsendring – Krever 2/3 flertall av de fremmøtte
Det foreslås at det tas inn nytt punkt 17 med følgende ordlyd i sameiets vedtekter:

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5) Saker innmeldt fra beboer - Anne Berit & Britta
a) Sameiets ansvarliggjøring av sluker, fjerne løv, rister issmelting om vinteren m/ varmt vann.
Vedtak: Alle eiere oppfordres om å ta ansvar og gjøre slike praktiske oppgaver da sameiet ikke har vaktmester.

b) Ansvarliggjøring m.ht. snømåking.
Vedtak: Samme svar som pkt a)

c) Årlig service av gass peis. Nedfelles i vedtekter?
Vedtak: Ikke alle benytter gass-peis. Styret skal forsøke å få til bedre felles innkjøps-avtaler.

d) Påminnelse til bruk av sykkelstativ
Vedtak: Det er seksjonseiers ansvar å benytte stativ eller bod.

e) Ventilasjonsfilter: skifte årlig, felles innkjøp?
Vedtak: Det er seksjonseiers ansvar da ventilasjon ikke er fellesanlegg i dette sameiet.

f) Beising av ferdigstilte altaner?
Vedtak: Det var enighet om at det er seksjonseiers ansvar. Normalt gjelder det flater som kan nås fra innsiden av altan/veranda. Utsiden er fellesareal.

g) Ferdigstilling av gjenstående maling i sameiet?
Vedtak: Vegger blir malt av firma. Faktura sendes til eierne.

h) Beredskap- vanndunker for hvert hus – plassering innhuk utenfor boder?
Vedtak: Hver i sær ble oppfordret om selv å sørge for beredskapslagring.

i) Montere levegger – Fasadeendring? – Lovverk?
Vedtak: Endringer må meldes som sak til årsmøtet som kan vedta fasadeendring med 2/3 flertall av de frammøtte. Det bør lages en samlet plan for sameiet slik at man sikrer et ensartet uttrykk på byggene.

j) Brannvern. Forslag, invitere brannvernkonsulent for info, når et gjelder lagring i garasje o.l.
Vedtak: Styret bes undersøke mulighet for besøk. Sykler kan oppbevares på p-plass.

k) Innstallering av varmepumpe evnt andre former for aircondition (eks rør ut av vindu). Hva med støy?
Vedtak: Det er ikke tillatt å ha lufteslange/rør ut av vindu knyttet til innendørs varmepumpe/aircondition.

l) Klargjøring av fellesarealer. Evnt nedfelle i vedtekter?
Vedtak: Sak kan sendes neste årsmøte. Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de frammøtte.

m) Hvem er økonomisk ansvarlig for evnt reparasjon av ventilasjonsanlegg i egen leilighet? Varmekabler, termostat, varmtvannstank og gulv egen veranda
Vedtak: Hovedregelen er at den enkelte selveier har ansvar for drift og vedlikehold av alt inne i egen bolig.

6) Saker innmeldt fra beboer - anonym

a) Styreleder og styremedlemmer i sameiet kan kun bekles av andelseiere i sameiet. Medlemmer i styret som selger sin leilighet i sameiet må fratre styreverv innen påfølgende årsmøte.
Vedtak: Forslaget ble nedstemt.

b) Styret og dets medlemmer skal kommunisere med sameiet på en ryddig, høflig og korrekt måte. Dette gjelder all type kommunikasjon.
Vedtak: Det ble oppfordret til å sende henvendelser inn til sameiets e-post som er Sameietkv7@styremail.no Det kan gi bedre forutsigbarhet for alle. Styreleder informerte om at alle får svar.

7) Saker innmeldt fra beboer – Ingrid Beate

a) Styrehonorar. Fastbeløp/timebetalt
Vedtak: Fast honorar er vedtatt. Se sak 2.

b) Bruk av valgkomite ved valg av styret
Vedtak: Se sak 8.

c) Felleskostnader. Framtidsplan.
Vedtak: Framtidig vedlikehold og plan for felleskostnader innarbeides i et årshjul.

d) Bruk av revisjon ved regnskapet.
Vedtak: Sameiet er over 21 enheter og må derfor ha revisor, jfr eierseksjonsloven.

Transaksjon 09222115557546728977 Signert MK, TV

8) Valg – det skal velges

Styreleder for 2 år	På valg Tina Venn
Styremedlem for 2 år	På valg Ronja Eriksen Ekren
Varamedlem for 1 år	På valg Janne Sætnan

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år:	Tina Venn
Styremedlem for 2 år	Ronja Eriksen Ekren
Styremedlem for 2 år:	Julie Rygh Opem
Varamedlem for 1 år:	Audhild Buan
Varamedlem for 1 år:	Janne Sætnan
Valgkomitè for 1 år:	Sunniva A J Lian og Vegard Grønning Moe

Møtet ble hevet kl. 22.55

Protokollen er digitalt signert

Transaksjon 09222115557546728977 Signert MK, TV

Parkeringsvedtekter
Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 3.mai 2018

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 1005	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Rikke Moksnes vei 32C 7506 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

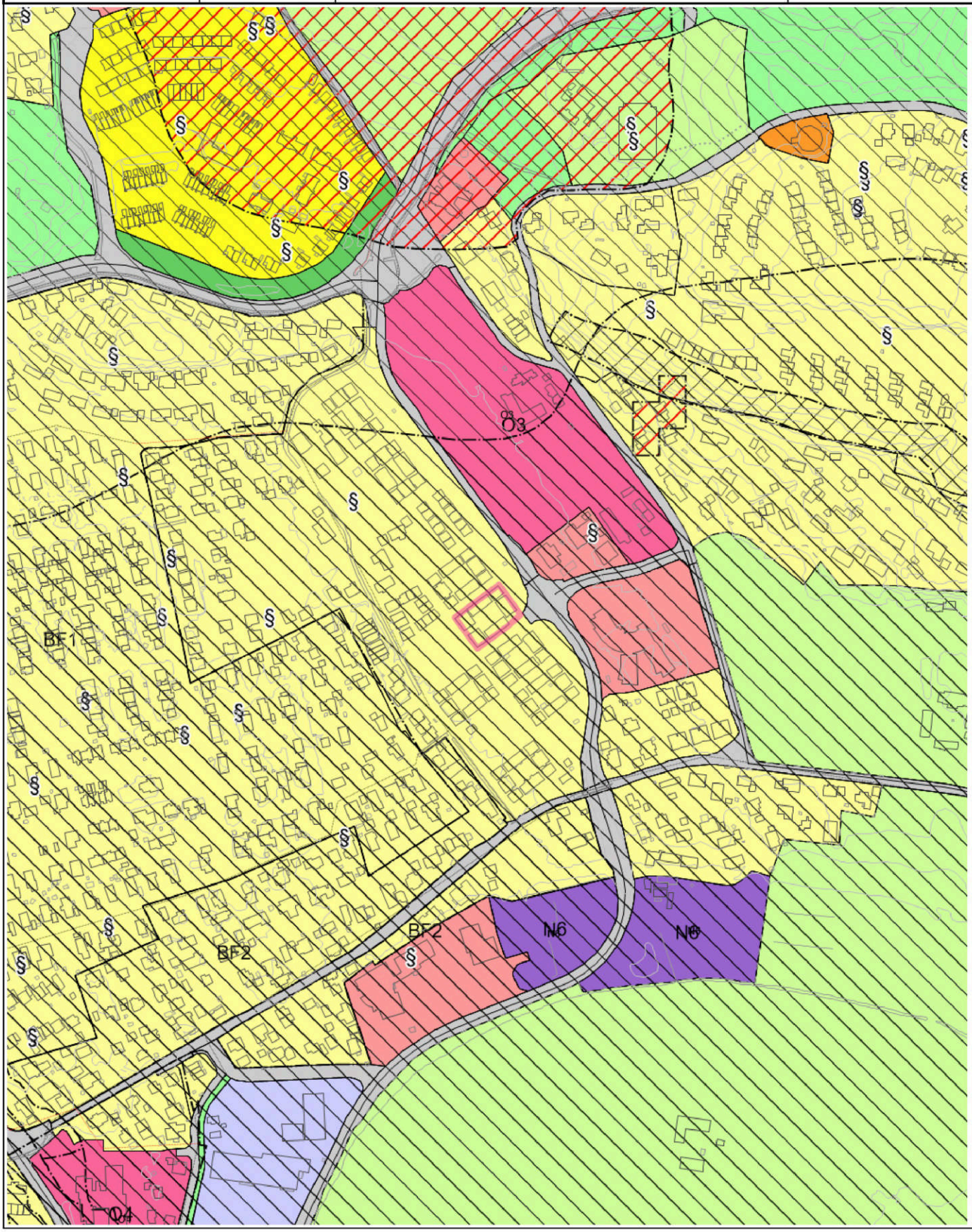
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Offentlig friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Bolig/Offentlig
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Parkeringshus/-anlegg
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 1005	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Rikke Moksnes vei 32C 7506 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- § Dispensasjon fra planregister
- Byggegrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Krav om felles planlegging
- Rød sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Omforming
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Traktorveg midtlinje
- Elv og bekk
- Bru
- Kanal
- KpOmråde - Gjeldende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for gjennomføringsoner
- Ras- og skredfare
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 1005	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Rikke Moksnes vei 32C 7506 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- Byggetiltak
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- N50 Fylkesgrense
- Gangveg
- Fortau
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Hekk
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Gjerde
- Voll
- Annet gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Trapp
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Eiendomsteig
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Annet

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Block Watne
Vegamot 8, Inngang A
7048 TRONDHEIM

Deres ref:	**Vår ref:**	**Saksbehandler:**	**Dato:**
	2008/6333-19 Bes oppgitt ved henvendelse.	Ivar Skjelstad	20.10.2014

102/1005 Husbyhagen boligfelt - ferdigattest for kvartal 7 m/26 boenheter, parkeringskjeller og utomhusanlegg

Saken er behandlet som vedtaksnr. 683/14 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 kvartal 7 m/26 boenheter, parkeringskjeller og utomhusanlegg i Husbyhagen boligområde, gnr/bnr 102/1005.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 746/07, 774/07, 11/08, 905/08, 326/09, 611/09, 685/09, 756/09, 46/10
Tiltakshaver: Block Watne AS, Vegamot 8, Inngang A, 7048 TRONDHEIM
Søker: Block Watne AS, Vegamot 8, Inngang A, 7048 TRONDHEIM
Ansvarlig for utførelsen: Block Watne AS, Søbstad AS, Oras Trondheim AS, Flexit AS, Brødr. Halle AS

Gjelder:
4 boenheter i Elen Seips gt. 2A – 2D
6 boenheter i Elen Seips gt. 4A – 4F
4 boenheter i Elen Seips gt. 6A – 6D
4 boenheter i Elen Seips gt. 30A – 30D
6 boenheter i Elen Seips gt. 32A – 32F
2 boenheter i Elen Seips gt. 34A – 34B

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelse fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved byggene og anleggene som inngår i kvartalet.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

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

Kopi til:

Etatsadministrasjonen	v/Beate Berg		
Enhet kommunalteknikk	v/Bjørnar Fossen		
Innherred Renovasjon	Russerv. 10	7650	Verdal

E.



Godkjent med forbehold
Dato: 5/9-07
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

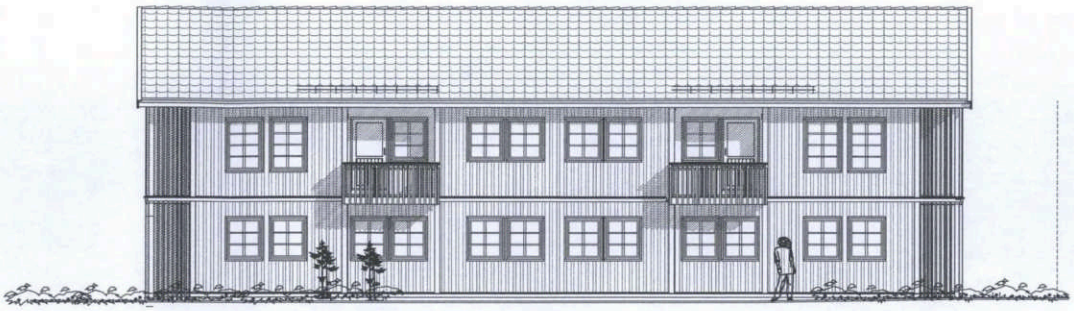
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B	BYGGEMELDINGSTEGNING	R.K.	23.04.07
A	KUNDETILPASSET	R.K.	21.03.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN, STJØRDAL	MÅL: 1:200	DATO 01.06.06
TEGN. TYPE:	PLAN P-KJELLER	GNR./BNR.	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: R.K.
			KONTROLLERT:
HUSTYPE:	KVARTAL 7 A,C,D,E,F,H	KONSULENT: Rune Langøy	PROSJEKT: 3465-K7
			TEGN.NR. 100
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001

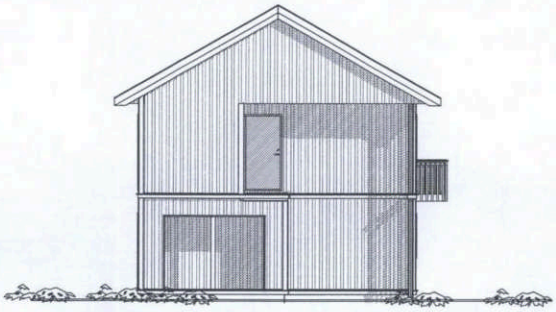
Block Watne

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

E.19



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent med forbehold
Dato: 5/9-07
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

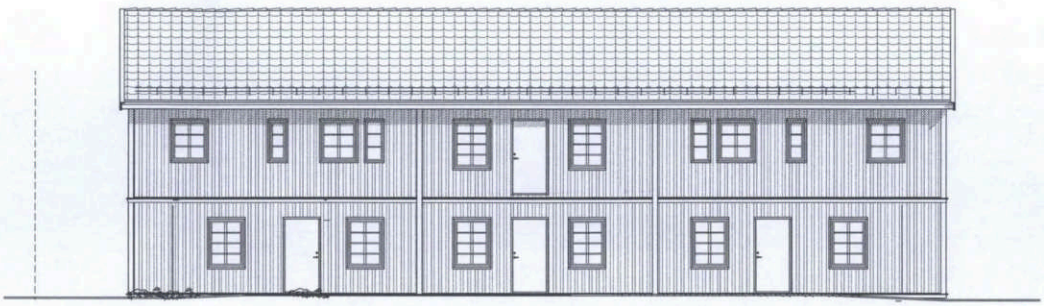
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	BYGGEMELDINGSTEGNING	R.K.	23.04.07
A	KUNDETILPASSET	R.K.	10.04.07

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 24.01.05
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER 1	GJ.NR./BNR.	KONTROLLERT:

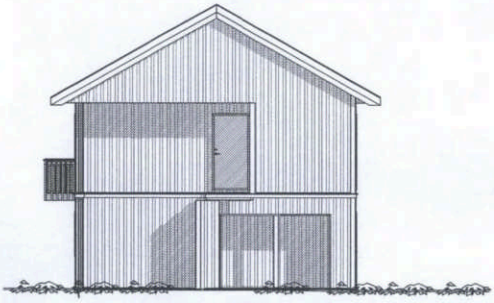
Block Watne	HUSTYPE: HUS D KV-7	KONSULENT: Rune Langøy	PROSJEKT: 3465-K7-HUS-D	TEGN. NR.: 102
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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

E.20



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent med forbehold
Dato: 5/9-07
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

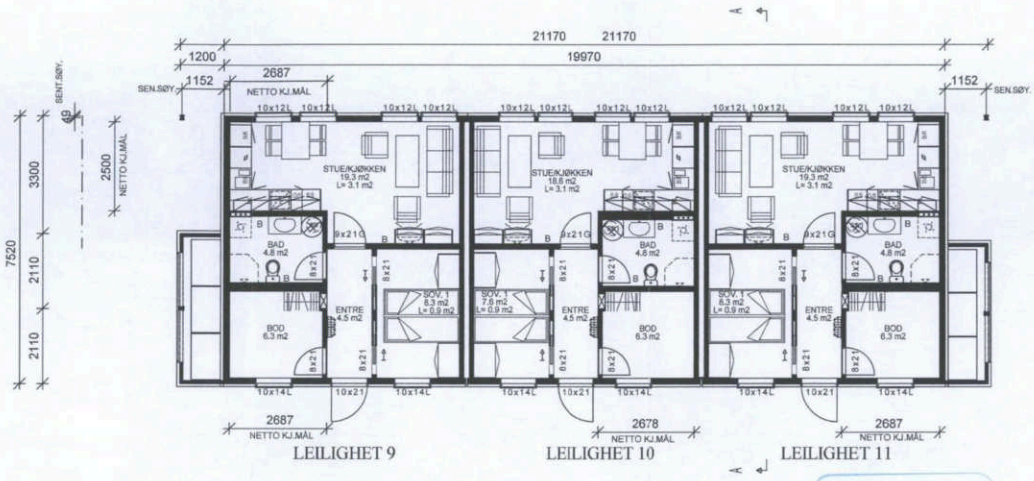
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

B A	BYGGEMELDINGSTEGNING KUNDETILPASSET	R.K. R.K.	23.04.07 10.04.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 24.01.05
BYGGERLASS:	HUSBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER 1	GNR./BNR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: HUS D KV-7	KONSULENT: Rune Langøy	PROSJEKT: 3465-K7-HUS-D
			TEGN.NR.: 103
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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

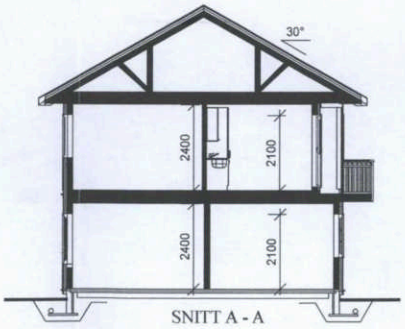
E.17

PLAN 1. ETASJE



Godkjent med forbehold
Dato: 5/9-07
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



	BRA
LEILIGHET NR. 9	45,70 m2
LEILIGHET NR. 10	44,30 m2
LEILIGHET NR. 11	45,70 m2
	m2
GRUNNFLATE =	164,50 m2
BYA =	172,50 m2

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

C	INNTEGNET KJØKKEN	R.K. 28.04.07
B	BYGGEMELDINGSTEGNING	R.K. 23.04.07
A	KUNDETILPASSET	R.K. 10.04.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN. DATO

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
GNR./BNR.
MÅL: 1:100 DATO 24.01.05
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

HUSTYPE: HUS D
KONSULENT: Jarle Jæsok
PROSJEKT: 3465-K7-HUS-D
TEGN. NR.: 100

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

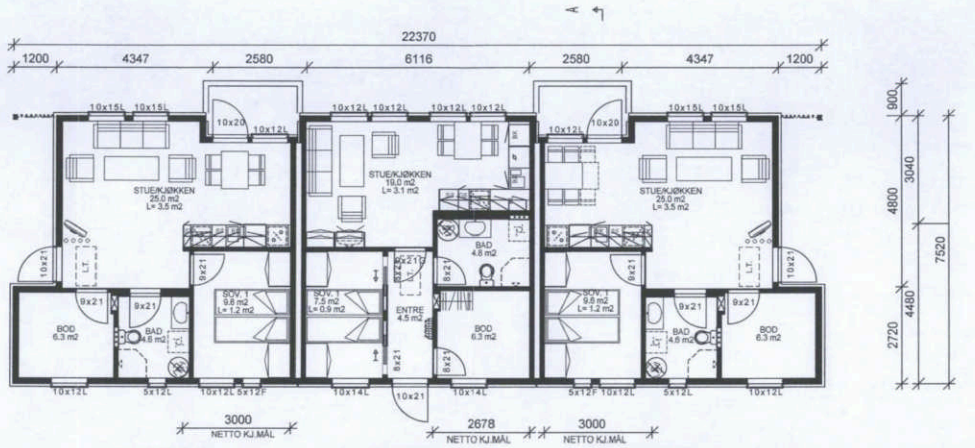
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23248000 FAX 23248001

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

E.18

PLAN 2. ETASJE



LEILIGHET 12 LEILIGHET 13 LEILIGHET 14

Godkjent med forbehold
Dato: 5/9-07
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

C	INNTEGNET KJØKKEN	R.K.	28.04.07
B	BYGGEMELDINGSTEGNING	R.K.	23.04.07
A	KUNDETILPASSET	R.K.	10.04.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 24.01.05
BYGGEPLASS:	HUSBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	GNR./BNR.:	KONTROLLERT:
HUSTYPE:	HUS D	KONSULENT: Jarle Jøsok	PROSJEKT: 3465-K7-HUS-D
			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.

	BRA
LEILIGHET NR. 12	47,10 m2
LEILIGHET NR. 13	44,30 m2
LEILIGHET NR. 14	47,10 m2
	m2
GRUNNFLATE =	164,50 m2
BYA =	172,50 m2

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Stjørdal	5035	-	102	/	1005	/	0	/	11



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

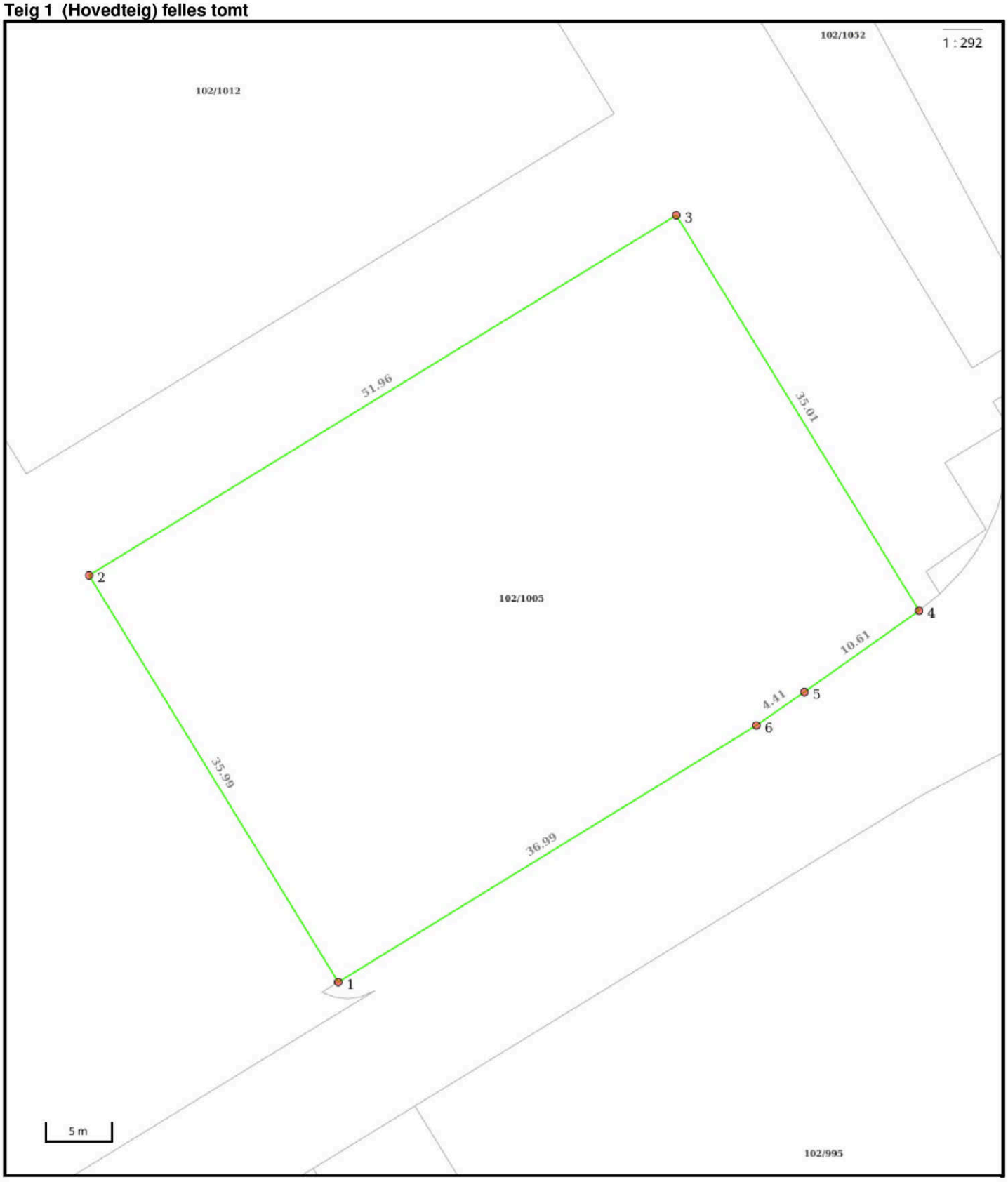
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 863,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 039 892,94	597 028,83	35,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 039 921,74	597 007,24	51,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 039 952,94	597 048,79	35,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 039 924,94	597 069,81	10,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 039 918,02	597 061,77	4,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 039 915,17	597 058,40	36,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

09/3207-1
JANENG

Returneres til:
Block Watne AS
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt:
939958851
org.nr./fødselsnr.

Fødselsnr./Org.nr:
968 757 954

Ref.nr.

MOTTATT
24 JUNI 2009

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1714	Stjordal Kommune	102	1005		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Olav Jarle Saue	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	74	B	13	B	44	B	25	B	44	B	37				49			
2	B	62	B	14	B	47	B	26	B	47	B	38				50			
3	B	74	B	15	B	74	B	27				39				51			
4	B	62	B	16	B	74	B	28				40				52			
5	B	62	B	17	B	84	B	29				41				53			
6	B	74	B	18	B	84	B	30				42				54			
7	B	62	B	19	B	84	B	31				43				55			
8	B	74	B	20	B	84	B	32				44				56			
9	B	46	B	21	B	46	B	33				45				57			
10	B	44	B	22	B	44	B	34				46				58			
11	B	46	B	23	B	46	B	35				47				59			
12	B	47	B	24	B	47	B	36				48				60			

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

Sum tellere: 1576 = nevner: 1576

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 523532 Tinglyst: 16.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
19.06.09	for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

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

Side 1 av 3

Bekreftet kopi
STJØRDAL KOMMUNE
Etat Teknisk Drift
14.07.2009

for BLOCK WATNE AS
Lars Nilsen
968 757 954

OSLO 16.06.2009 BLOCK WATNE AS

VI SANTYKKER MED DETTE TIL TINGLYSNING AV VEDLEGGENDE DOKUMENT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 19.06.2009	BLOCK WATNE AS ORGNR 968757954 RETTER FULLMAKT FRA OLAV HARLE STRØMSHO SKAUR FNR 12146 48939 for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954 BLOCK WATNE AS	

Bekreftet kopi
STJØRDAL KOMMUNE
Etat Teknisk Drift
14.07.2009

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
102	1005			Stjørdal **kommune**

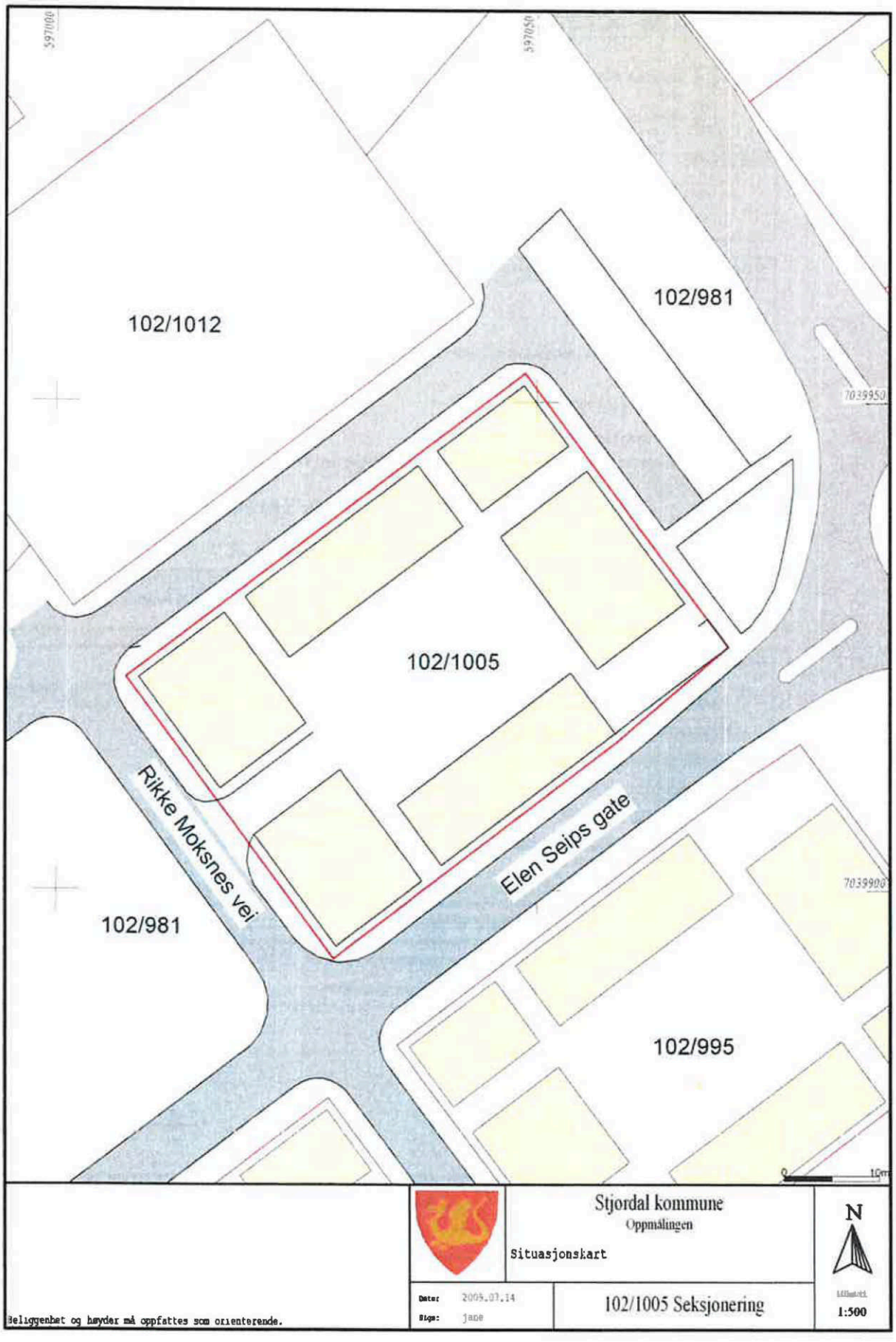
Sted og dato	Stempel og underskrift
Stjørdal 14.07.2009	STJØRDAL KOMMUNE Enhet Arealforvaltning

Noter:

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

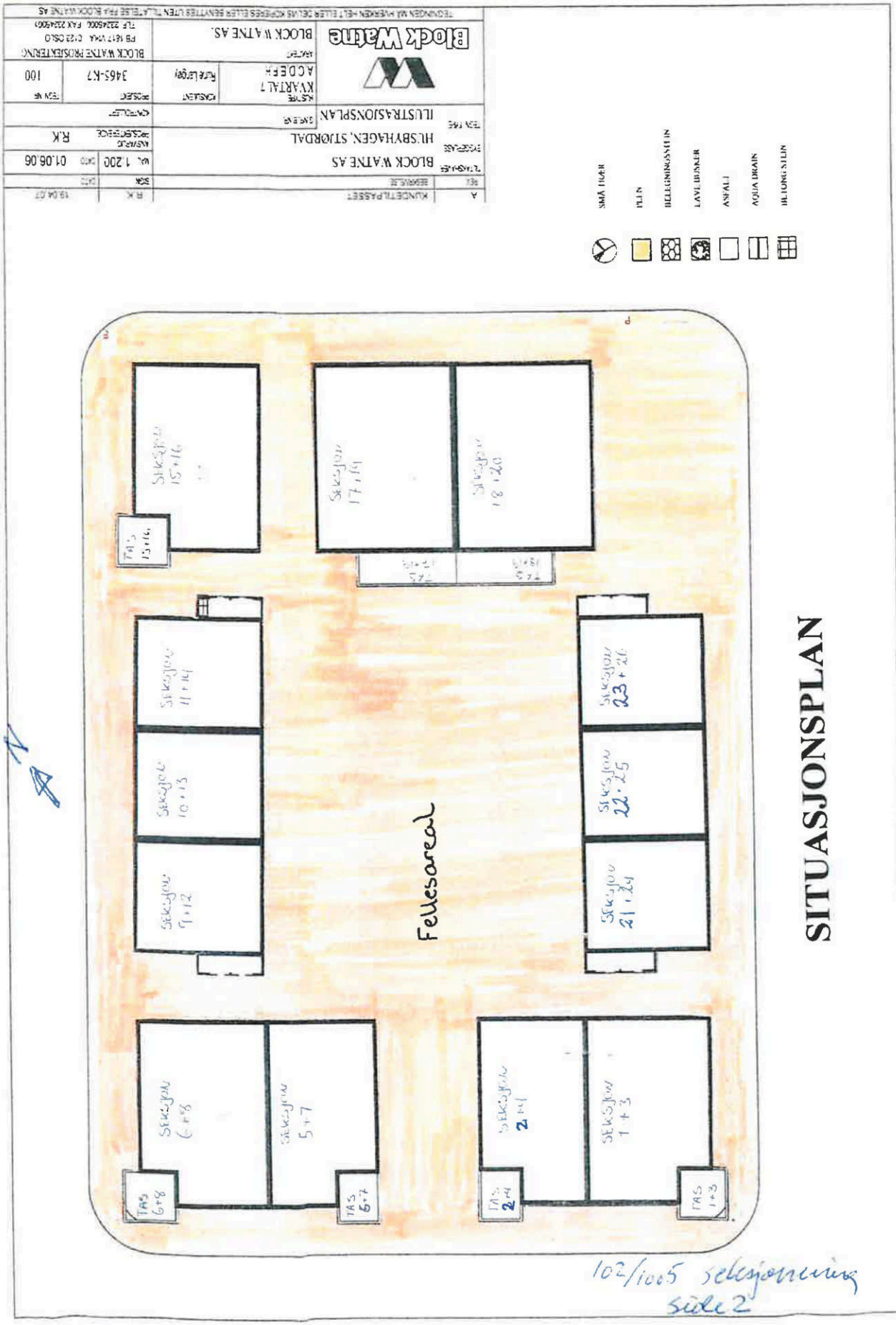
Dato	Partenes underskrift
19.06.09	for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954

Bekreftet kopi
STJØRDAL KOMMUNE
Etat Teknisk Drift
14.07.2009

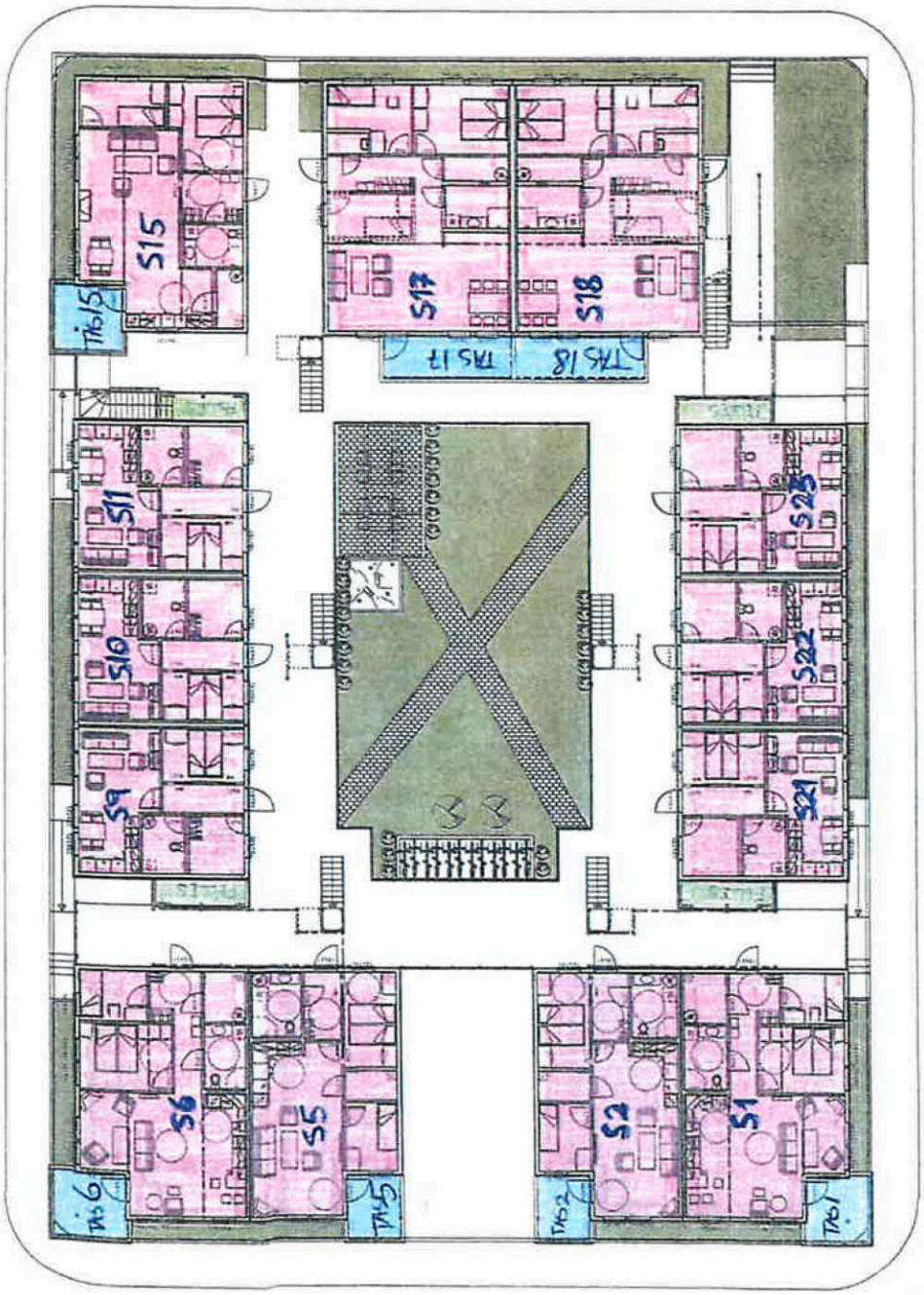

102/1012
102/981
102/1005
102/981
102/995
Rikke Moksnes vei
Elen Seips gate
7039950
7039900
597000
597050
Stjordal kommune
Oppmålingen
Situasjonskart
Dato: 2009.03.14
Sign: jane
102/1005 Seksjonering
N
1:500
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Side 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/523532/200
Uthentet 2023-12-04 10:44

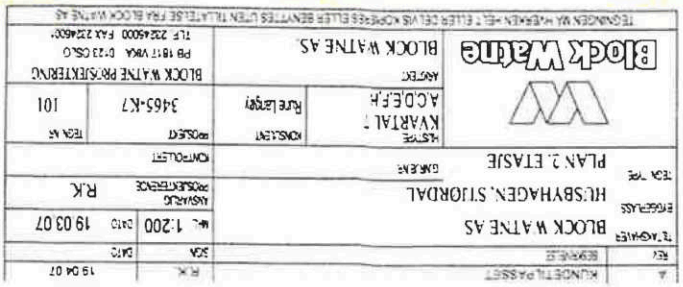


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/523532/200
Uthentet 2023-12-04 10:44



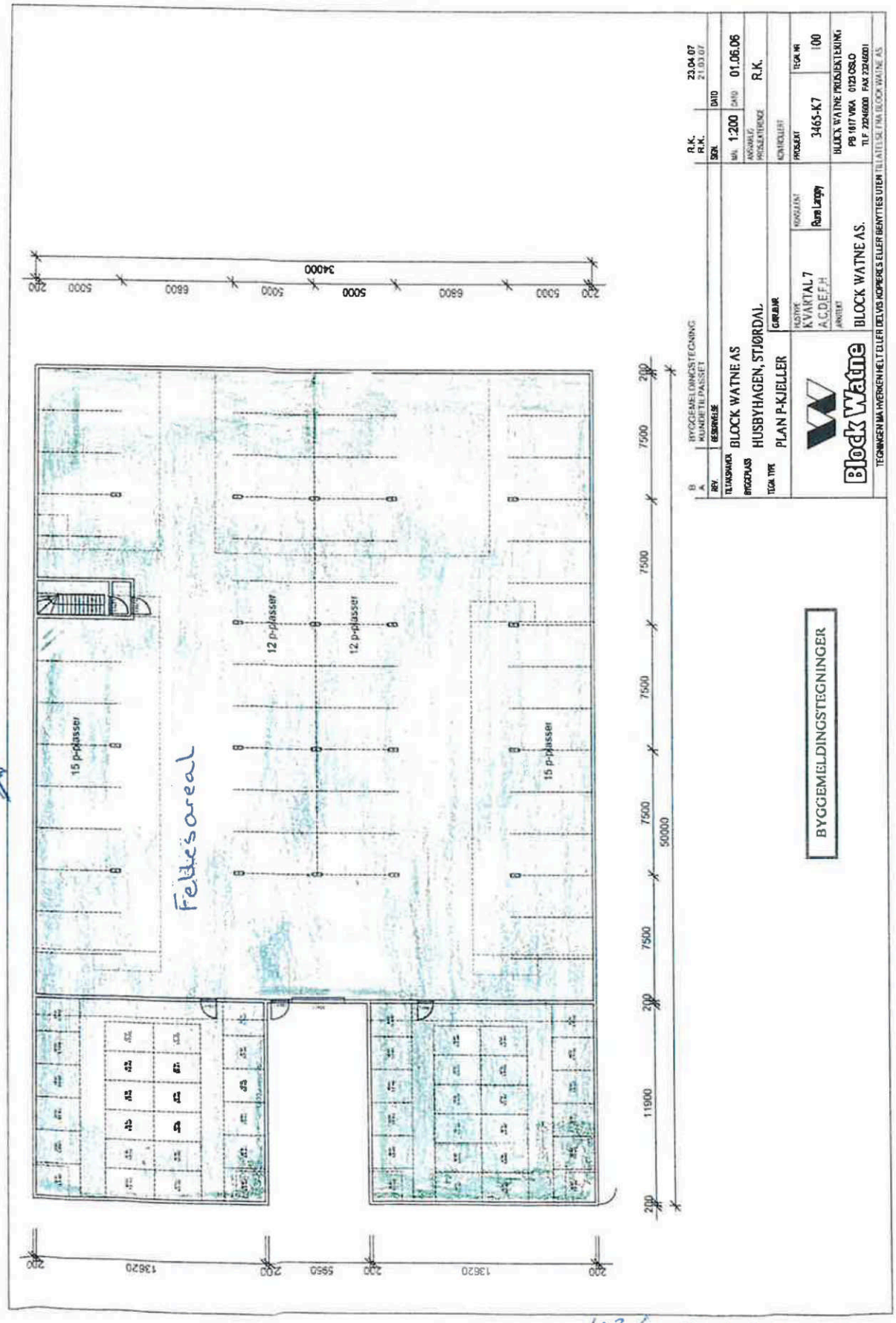
PLAN 1. ETASJE
HUSBYHAGEN KV. 7

102/1005 Seksjonering
Side 3



- fellesareal
- tilleggsareal

102/1005 seksjonering
side 4



102/1005 Seksjonering
Side 5

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 32 C, 7506 Stjørdal
Gnr. 102, Bnr. 1005, Snr. 11, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260020

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.
