PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

HJELSENGLIA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311251170

Selger 1 navn
Oddny Laila Moen Balstad

Gateadresse
Hjelsenglia 3

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7509

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

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: 311251170

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader ved egen garasjeplass i kjelleren

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311251170

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: 311251170

Tilleggskommentar

Jeg er kjent med at det er utført arbeid av fagfolk på deler av fasaden på bygget. Det gjelder ikke min leilighet.

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: 311251170

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddny Laila Balstad	5ac12b3298b836a693b19 2561620d2741da645f3	28.11.2025 06:56:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311251170

- → 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

Terrassehus

Adresse

Hjelsenglia 3

7509 STJØRDAL

5035/95/83/7/0/0

Rapportdato

27.01.2026

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

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

Befaring utført den 21.01.2026 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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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: Hjelsenglia 3 , 7509, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/95/83/7/0/0

Boligtype: Terrassehus

Byggeår: 2009

Tomt: 3 042.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Oddny Laila Balstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel og delvis forblendet med stein. Taket er et flatt tak og er tekket med asfaltpapp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Nytt gulv i alle rom i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

2.etasje			
Primærrom 68 m^2	**Sekundærrom** 2 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 70 m^2	**BTA** 75 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** Utvendig 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.

2.etasje			
BRA-i 68 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 24 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

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** -

Sum areal			
BRA-i 68 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 24 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 75 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 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
28.11.2025

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 07.03.2011 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

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette dører.

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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

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

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

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.

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

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Vaskerom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Plastsluk i gulv. Ingen skader eller avvik utover normal elde og slitasje på rommet.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

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:
Omkledningsrom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i felles teknisk-rom i kjelleren. Denne ble ikke videre kontrollert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

Levetid:

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

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i plastlomme i sikringsskapet.

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?
Bereder er ikke kontrollert da den er installert i felles teknisk-rom.

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.

HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

Bilde

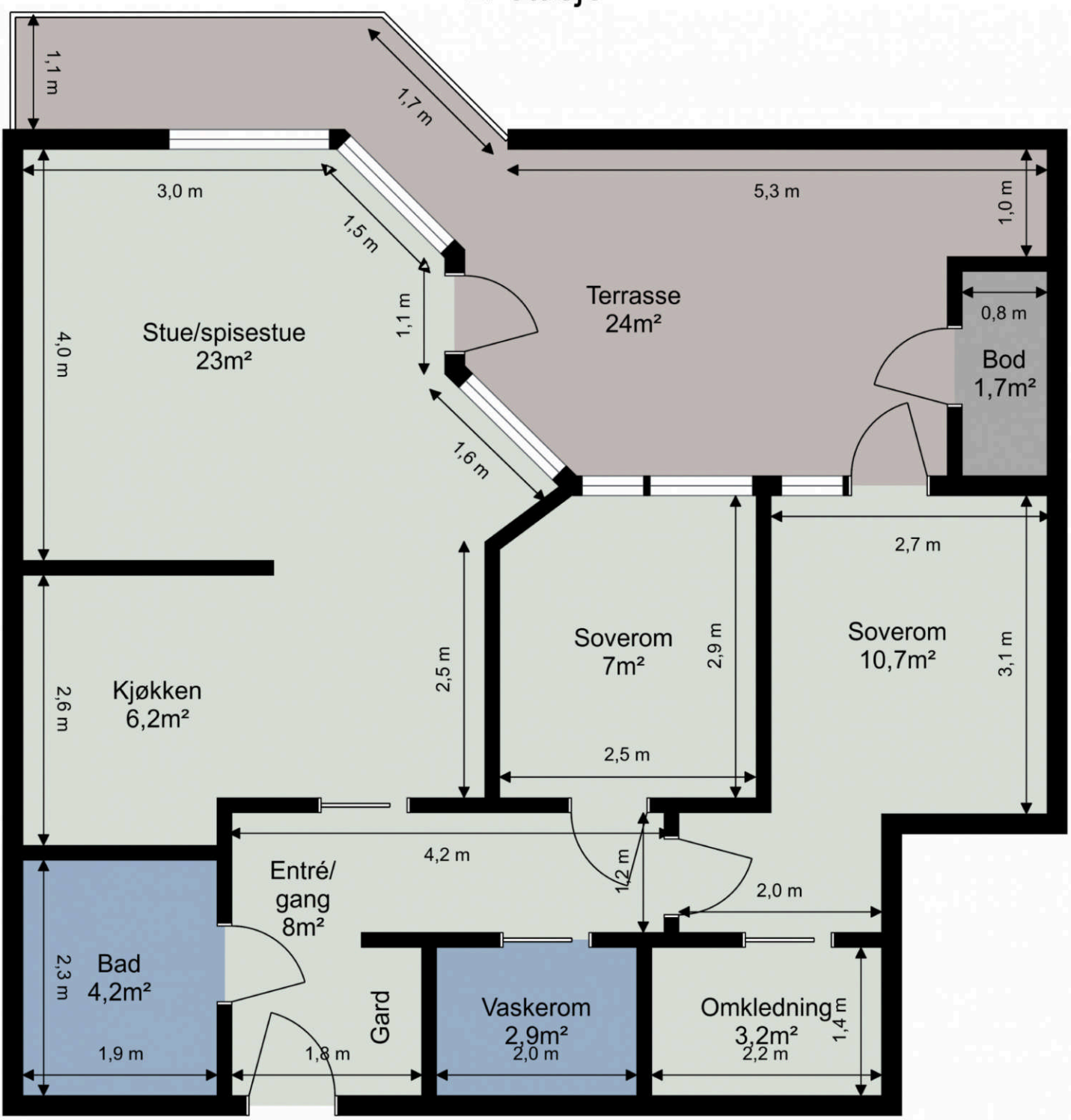


HJELSENGLIA 3 - 5035/95/83/7/0/0

Gjetnes takst

Hjelsenglia 3

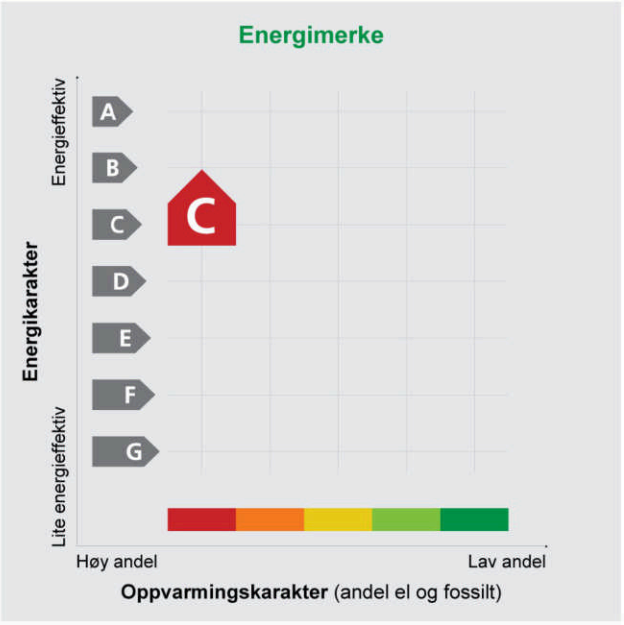
2. etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Hjelsenglia 3
Postnr	7509
Sted	STJØRDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	95
Bnr.	83
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	24262898
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2019-1079340
Dato	04.12.2019



Innmeldt av	Oddny Solli

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.

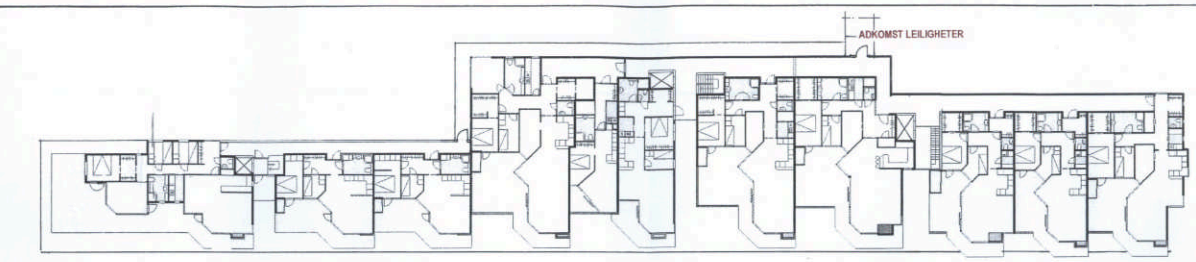
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

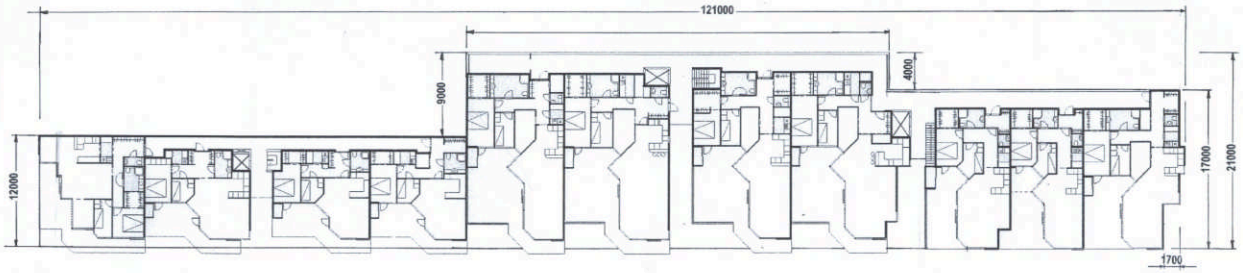
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

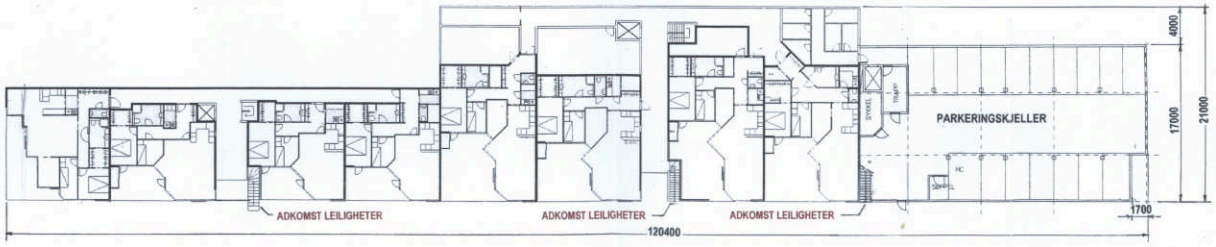
VEDLEGG E-02



PLAN 3.ETG.
mål. 1:400



PLAN 2.ETG.
mål. 1:400



PLAN 1.ETG.
mål. 1:400

Sivilarkitekt Håvard Eide
Nedre Kristianstensgate 14
7014 Trondheim
studio_my@online.no

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK , RAMMESØKNAD :

HJELSENG GÅRD

STJØRDAL – TERRASSEHUS - OMRÅDE B1 – 15 . 07. 2007

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Sivil arkitekt Håvard Eide
Nedre Kristianstensg 14
7014 Trondheim

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2008/4330-16 Bes oppgitt ved henvendelse.	Ivar Skjelstad	07.03.2011

95/83 Hjelsenglia 3 - nybygg terrassehus - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 183/11 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningsloven § 99 pkt. 1, ferdigattest for nybygg terrassehus på eiendommen Hjelsenglia 3, gnr 95 bnr 83.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 776/07, 1000/07, 79/08, 844/08, 254/09
Tiltakshaver: Hjelseng Eiendom AS, Fagerlia 34, 7500 Stjørdal
Søker: Sivil arkitekt Håvard Eide, Nedre Kristianstensg 14, 7014 Trondheim
Kontrollansvarlig for utførelsen: Stjern Entreprenør AS, Br. Bjerkli AS, Bakco AS, KONE AS, Rørteknikk AS, E-NOR Installasjon avd. Levanger AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ikke anført mangler ved bygget som er til hinder for å utstede ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse ble gitt i delegert sak 254/09 den 23.04.2009 med en lengre saksutredning og med flere forutsetninger om ferdigstillelse av utomhusanlegg med kort frist. Ytterligere kontrollerklæringer er avgitt av de involverte foretak i september 2009 uten anførsel av mangler av betydning. Br. Bjerkli AS har for sin del anført mangel på kantstein og asfalt langs fortau i Hjelsenglia. Datering den 14.04.2009 på denne kontrollerklæringen viser at dette var situasjonen før det ble gitt midlertidig brukstillatelse i delegert sak 254/09, men dette arbeidet er ikke noen mangel nå snart 2 år etter at midlertidig brukstillatelse ble gitt, og det var også utkrysset for klarering for ferdigattest i denne kontrollerklæringen.
Lekeplass er sikret med gjerde mot utsprengt skrent mot sør, og atkomstveg og parkeringsplass på nordsiden av tiltaket, er asfaltert.

Det er inngått en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger Hjelseng Eiendom AS for tiltaket, og i utbyggingsavtalens pkt. 3.1 står det: *Når anleggsarbeidene er avsluttet, overskjøtes all grunn regulert til offentlig trafikkområder vederlagsfritt til kommunen.*
I følge enhetsleder på enhet kommunalteknikk er ikke denne forutsetningen for gjennomføringen av tiltaket oppfylt, men ved intern forespørsel er det bekreftet at dette punktet ikke er til hinder for å utstede ferdigattest for tiltaket. Det må likevel tilstrebes å oppfylle vilkårene i utbyggingsavtalen i en prosess som enhet kommunalteknikk og utbygger forutsettes bli enige om.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

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

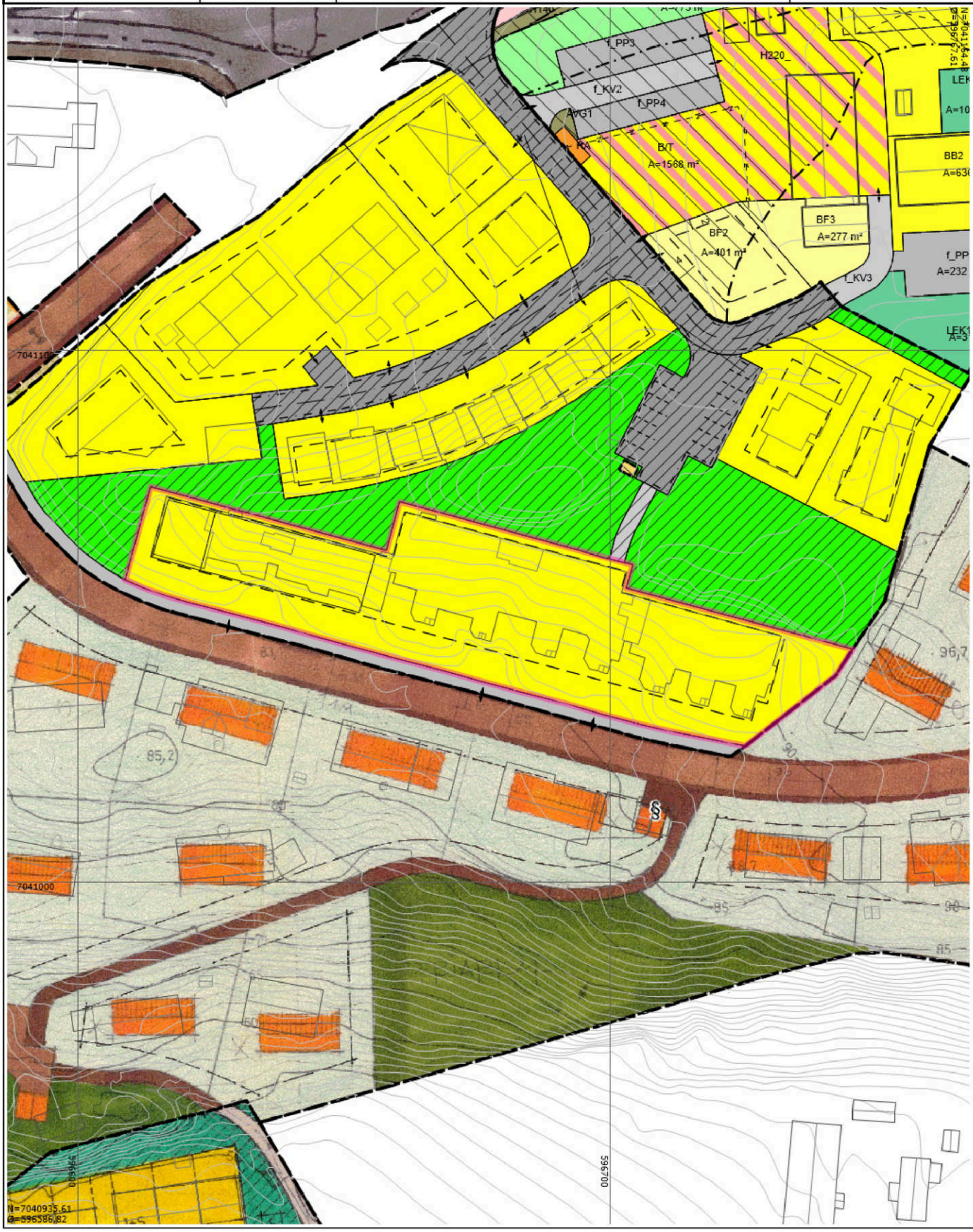
Kopi til:
Etatsadministrasjonen v/Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/Terje Gulbrandsen

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Hjelsenglia 3 7509 STJØRDAL			
Annen info:	Hjelsenga boligfelt			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

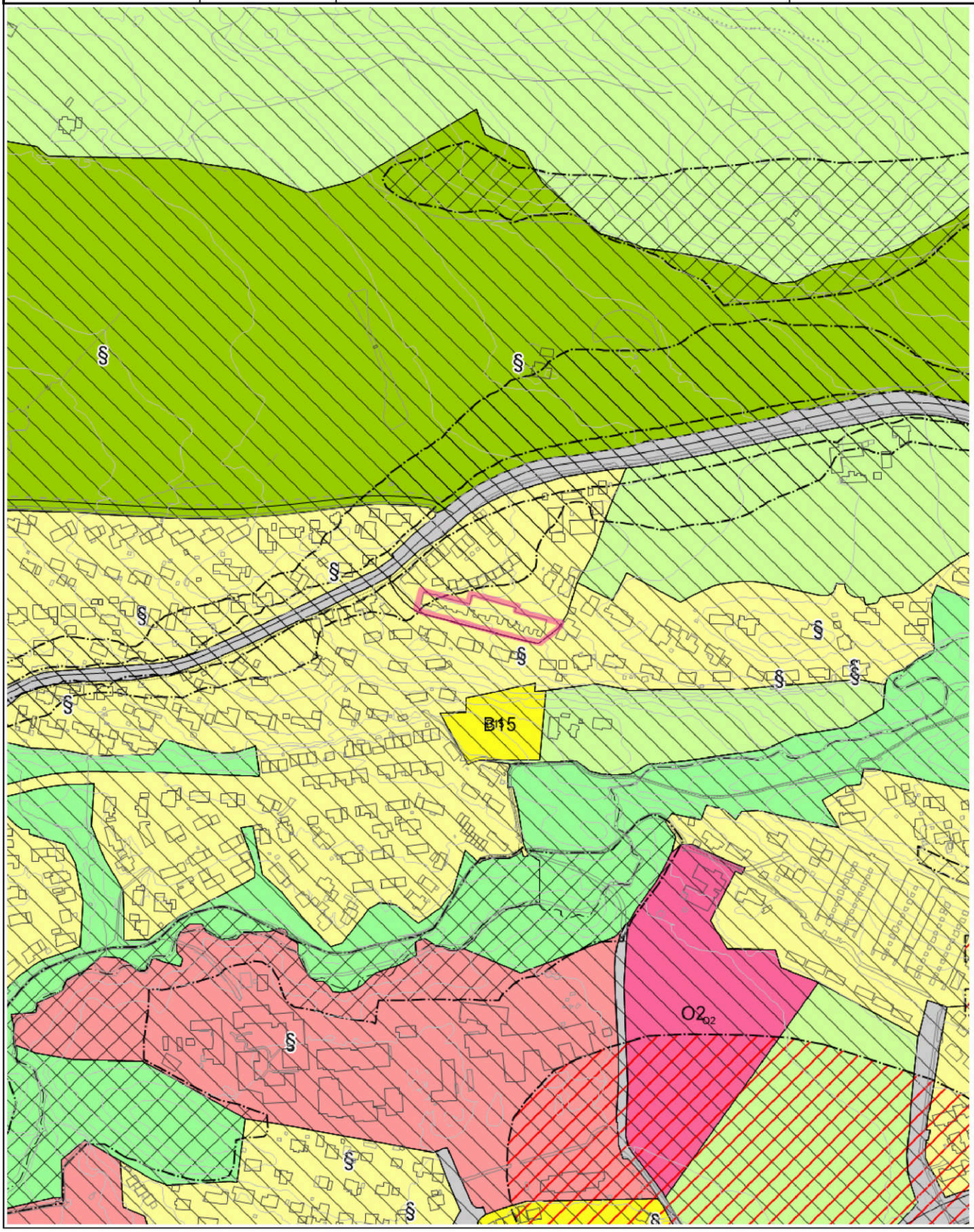
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal
- Felles grøntareal
- Bolig/Kontor
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Friområde
- RasterPlaner

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Hjelsenglia 3 7509 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Stjørdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Hjelsenglia 3 7509 STJØRDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Elveg veglenke
- GrensePunkt
- Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm
- N50 Fylkesgrense
- Vegbom
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Eiendomsteig
- Forsenkningskurve
- Bebygd område
- Annet
- Andre tiltak
- Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
- Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
- Sti
- Vegdekkekant
- Loddrett mur
- MurLoddrett
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Dyrka mark
- Byggetiltak
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm
- Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)
- Annet vegareal avgrensning
- Hekk
- Gjerde
- Trapp
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bolig
- Annen næring
- Veg
- Golfbane
- Skog

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Hjelseng Terrasse

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Utfakturerte felleskostnader	1	1 555 948	1 338 562
Andre driftsinntekt	1		348 050
Sum driftsinntekter		**1 555 948**	**1 686 612**
Lønnskostnad	2	108 093	89 328
Annen driftskostnad	3, 7	1 799 855	1 435 366
Sum driftskostnader		**1 907 948**	**1 524 694**
Driftsresultat		**-352 000**	**161 918**
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt		37 933	23 681
Annen finansinntekt		16 805	15 492
Rentekostnader		290	114
Sum finansinntekter		**54 449**	**39 059**
Årets resultat		**-297 551**	**200 977**
Overføringer:			
Overført til annen egenkapital		**-297 551**	**200 977**
Sum overføringer		**-297 551**	**200 977**

Penneo Dokumentnøkkel: VPQLY-92BN2-NR131-OBJYI-JMSXT-HCI4W

BALANSE

Sameiet Hjelseng Terrasse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Varebeholdning		1 656	1 519
Kundefordringer			7 183
Andre fordringer	1, 4	209 713	215 930
Bankinnskudd	5	1 227 536	2 359 111
Sum omløpsmidler		1 438 905	2 575 041
Sum eiendeler		**1 438 905**	**2 575 041**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	300 254	597 805
Sum egenkapital		**300 254**	**597 805**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Vedlikeholdsfond	7	800 913	850 913
Sum avsetning for forpliktelser		**800 913**	**850 913**
Kortsiktg gjeld			
Leverandørgjeld		208 987	997 986
Skyldig offentlige avgifter		423	0
Annen kortsiktig gjeld	8	128 328	137 040
Sum kortsiktig g gjeld		**337 738**	**1 135 026**
Sum egenkapital og gjeld		**1 438 905**	**2 583 743**

Stjørdal, den ____/____ - 2025

Per Egil Hegdalsaunet
Styrets leder

Bjørn Tronseth
Styremedlem

Marit Sellevik
Styremedlem

Merethe Strand Hamborg
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: VP0LY-92R82-NR131-0BJYI-JMSXT-HC14W

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Sameiet Hjelseng Terrasse

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Sameiet ble stiftet den 1.4.2009.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk blir klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Inntekter
Utfakturerte felleskostnader faktureres og bokføres månedlig.
Utfakturerte felleskostnader vedrørende kabel-tv og strøm klassifiseres som en reduksjon av annen driftkostnad.

Fordringer
Kortsiktige fordringer er verdsatt til pålydende verdi.

Note 2 Lønnskostnader, antall årsverk, godtgjørelser mv.

Lønnskostnad består av:	2024	2023
Styrehonorar	76 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	10 716	9 870
Andre personalkostander	21 377	9 458
Sum	**108 093**	**89 328**

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utbetalt styrehonorar i 2024 på totalt kr 76 000.

Penneo Dokumentnøkkel: VP0LY-92882-NR131-08JYI-JMSXT-HC1HW

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Sameiet Hjelseng Terrasse

Note 3 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader består av:	2024	2023
Leie av lokaler	800	800
Lys og varme	86 975	96 576
Vaktmester og renholdstjenester	239 408	226 892
Kommunale avgifter og renovasjon	358 178	283 878
Avsetning vedlikeholdsfond	350 000	
Velforeningskontingent/Brøyting/gatelys	30 000	24 000
Andre kostnader beplantning uterom	2 349	2 361
Inventar, utstyr	7 624	15 931
Software kjøp	23 943	21 186
Servicekontrakt kopimaskin		3 698
Rekvisita	39 079	7 461
Kabel-tv	189 943	181 351
Innbetalt til dekning av kabel-TV	(190 440)	(181 560)
Reparasjon og vedlikehold	354 000	109 929
Faktura fra Stjern Entreprenør AS, fasadeutbedring	400 000	750 000
Bruk av vedlikeholdsfond	(400 000)	(402 000)
Andre driftsutgifter	8 954	8 793
Revisjonshonorar	14 119	14 975
Regnskapstjenester	55 975	58 090
Jonorar juridisk bistand	18 376	17 399
Kontorkostnader	3 636	3 422
Telefon, porto		80
Forsikringspremie	203 458	189 094
Andre kostnader	3 477	3 010
Sum	1 799 855	1 434 566

Note 4 Andre fordringer

Posten består av:	
Tilgode ifm avregning strøm/vann 2024	13 222
Forskuddsbetalt forsikring	80 115
Forskuddsbetalt TV/bredbånd, heis, alarm	116 375
Sum	209 713

Note 5 Bankinnskudd

Av sameiets bankinnskudd utgjør bundne midler kr 0.

Penneo Dokumentnøkkel: VPOLY-92682-NR131-OBJYJ-JWSXT-HC14W

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Sameiet Hjelseng Terrasse

Note 6 Egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 1.1	597 805	396 828
Årets resultat	(297 551)	200 978
Egenkapital 31.12	300 254	597 805

Note 7 Vedlikeholdsfond

IB 01.01.2024	850 913
Avsetning	350 000
Bruk av vedlikeholdsfond	-400 000
UB 31.12.2024	800 913

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Posten består av:	
Avsetning styrehonorar 2024 inkl arbeidsgiveravgift	79 870
Forskuddsbetalt felleskostnader	21 315
Påløpt revisjonshonorar	13 600
Annen kortsiktig gjeld	
Avregning strøm/vann 2024	13 543
Sum	128 328

Penneo Dokumentnøkkel: VPULY-92882-NR131-08UYI-JM5XT-HC14W

ÅRSREGNSKAP

2024

for

Sameiet Hjelseng Terrasse

Penneo Dokumentnøkkel: VPOLY-92882-NR131-OBJYI-JMSXT-HC14W

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hegdalsaune, Per Egil
Styreleder
På vegne av: Sameiet Hjelseng Terrasse
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1383306
IP: 109.108.xxx.xxx
2025-03-24 16:12:03 UTC

Sellevik, Marit
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3396068
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-24 16:21:07 UTC

Hamborg, Merethe Strand
Styremedlem
På vegne av: Sameiet Hjelseng Terrasse
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-262362
IP: 185.183.xxx.xxx
2025-03-24 18:43:14 UTC

Tronseth, Bjørn
Styremedlem
På vegne av: Sameiet Hjelseng Terrasse
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-473326
IP: 188.113.xxx.xxx
2025-03-25 10:44:43 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VP0LY-92B82-NR131-0BJYI-JM5XT-HC14W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett 2025

Sameiet Hjelseng Terrasse org.nr 994 090 666

Inntekter	**Budsjett 2024**	**Driftresultat 2024**	**Diff.** (rødt felt = høyere enn i budsjett)		**Styrets forslag**	**Årsmøte-vedtak**
Felleskostnader	1 555 929	1 555 948	19		1 555 929	1 649 304
Ekstra innbet. sameiere (fordelingsbrøk)	0	-	0		0	0
Salg av eiendom / opptak av lån	0		0		250 000	250 000
Overført fra vedlikeholdsfond	55 000	400 000	345 000		0	0
Andre driftsinntekter	0	-	0		0	0
Renteinntekt	15 000	37 933	22 933		15 000	15 000
Andre inntekter	15 000	16 805	1 805		17 000	17 000
Sum inntekter	**1 640 929**	**2 010 686**	369 757		**1 837 929**	**1 931 304**
Utgifter						
Rentekostnad	0	290	290		290	290
Andre finansielle kostnader	0	0	0		0	0
Styrehonorar	70 000	76 000	6 000		70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	10 716	846		9 870	9 870
Andre personalkostnader	4 000	21 377	17 377		4 000	4 000
Revisjonshonorar	15 700	14 119	-1 581		15 700	15 700
Regnskapstjenester	50 000	55 975	5 975		55 000	55 000
Juridisk bistand	25 000	18 375	-6 625		0	0
Komunale avgifter	348 000	358 178	10 178		241 169	241 169
Renovasjon					131 000	131 000
Forsikringer	175 000	203 458	28 458		200 000	200 000
Velforeningsavgift	30 000	30 000	0		30 000	30 000
Vedlikeholdsfond (til)	200 000	350 000	150 000		500 000	500 000
Energi fellesarealer	70 000	86 975	16 975		80 000	80 000
Renhold, vaktmester, brøyt, strøing	240 000	239 408	-592		230 000	230 000
Software (BevarHMS+Plusplan)	23 359	23 943	584		24 900	24 900
Telia - tv internett	0	- 497	-497		0	0
					0	0
Reperasjoner / vedlikehold / div driftutg.:						
Diverse drift, vedlikehold, beplanting, mindre innkjøp, o.l.	60 000	58 006	-1 994		31 000	124 375
Større reperasjoner og vedlikehold	0	214 312	214 312			0
Heis / porter	70 000	-	-70 000		85 000	85 000
Fasade: Reperasjonskostnad	55 000	400 000	345 000		60 000	60 000
Beising av yttervegg	155 000	139 688	-15 312		0	0
Mose, søyle	0	-	0		30 000	30 000
					0	0
Sosiale kostnader/aktiviteter	20 000	-	-20 000		20 000	20 000
Kontor adm/drift	20 000	4 436	-15 564		20 000	20 000
Diverse utforutsette utg.	0	3 477	3 477		0	0
Sum utgifter	**1 640 929**	**2 308 236**	**667 307**		**1 837 929**	**1 931 304**
Resultat (+=overskudd)	**0**	**0**			**0**	**0**



Sameiet Hjelseng Terrasse

Protokoll årsmøte 2.april 2025

Sak	Sak	Forslag til vedtak	Vedtak
01	Valg av møteleder		Per Egil Hegdalsaune
02	Møteorden:		
	Godkjenne innkalling til møtet		Enstemmig godkjent
	Godkjenne dagsorden	Endre rekkefølge på behandling av følgende saker: Salg felles bod Salg Garasjeplass Budsjettforslag 2025 Justering av Felleskostnader 2025 Innmeldt sak Vedtektsendring/tillegg utgår.	Enstemmig godkjent
	Registrere frammøte Fullmakter Stemmetall		26 fremmøtte 1 fullmakt 21 stemmeberettigete
	Velge protokollfører		Merethe S Hamborg
	Velge 2 stemmetellere		Hege Midtsand Roger Arntsen
	Velge 2 til å godkjenne og undertegne protokollen		Eugenie Sørmo Bjørn Ove Minde
03	Årsberetning fra styret 2024	Årsmøtet godkjenner årsberetning 2024	Enstemmig vedtatt
04	Årsregnskap 2024/Styreberetning 2024. Revisor og revisorberetning og fullstendighetserklæring 2024.	Årsmøtet godkjenner årsregnskap, styreberetning, revisor og revisorberetning og fullstendighetserklæring for 2024.	Enstemmig vedtatt

05	Salg av felles bod i nr. 5	Årsmøtet godkjenner mottatt bud for salg av felles bod. Mottatt forslag fra Børre Melsom: «Da minstepris ikke er oppnådd i budrunden omdisponerer årsmøtet boden til felles beredskapslager for sameiet og sameierne. Styret utarbeider sameiets lagerbehov og regler for sameiernes bruk av lageret. Styret gis fullmakt til å anskaffe nødvendig innredning, innkjøp av beredskapsutstyr o.l.» Forslaget falt med 1 mot 20 stemmer.	Salg av felles bod i nr. 5 vedtatt med 20 mot 1 stemme. Årsmøtet godkjente mottatt bud på kr 60000,- eks omkostninger.
06	Salg av garasjeplass i nr. 7	Styret administrer salg av 1 garasjeplass i seksjon nr. 7. Evt. styret godkjenner salg av mottatt bud over utropspris. Forslag fra Børre Melsom: styret innhenter en takstrapport før et evt. salg av garasjeplass. Forslaget falt med 2 mot 19 stemmer.	Årsmøtet vedtok salg av garasjeplass og godkjente mottatt bud på kr 190000, -.eks omkostninger.
07	Styret - Budsjettforslag for 2025	Her kom det forslag om å ikke endre (redusere) månedlige fellesinnbetalinger, men øke post «diverse drift vedlikehold..» tilsvarende økt innbetaling. Årsmøtet godkjenner endring til budsjettforslag 2025.	Enstemmig vedtatt
08	Justering av felleskostnader 2025	Årsmøtet godkjenner at felleskostnader blir på ca. samme nivå som i budsjett 2024.	Enstemmig vedtatt
09	Valg av: Styreleder Styremedlem Varamedlem Valgkomite	Styreleder Merethe S Hamborg, velges for 2 år Styremedlem Roger Arntsen, velges for 2 år Varamedlem Laila Balstad, velges for 1 år Valgkomite: Julie Skjørland, velges for 1 år Per Egil Hegdalsaune, velges for 1 år	Enstemmig vedtatt

Stjørdal 09.04.2025

Eugenie Sørmo

Bjørn Ove Bjørningstad

HUSREGLER

SAMEIET HJELSENG TERRASSE

Ajourført pr. april 2021
(sist endret i årsmøtet 24.06.21)

1. Ansvar

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Ytterdør, dør til garasje og kjøreport skal til enhver tid være lukket og låst. Ukjente skal ikke slippes inn i bygget.

Kode kan brukes i tillegg til nøkkel på dører med porttelefon og dører ved garasjeporter. Kode skiftes hver 1. juni og 1. desember, samt at spredning og bruk begrenses til sameiere inkludert nærmeste familie (rett opp og nedgående linje) samt beboere i sameiet.

2. Trivsel

Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i sameiet. Det forventes at alle eiere deltar på utlyste møter og fellesarrangement i så stor grad som mulig.

3. Gjensidig hensyn

Samtidig som alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere eller nedsette andres glede ved å bo i sameiet Hjelseng Terrasse. Mellom kl 2300 og 0700 må det særlig vises hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningsmessige arbeider som medfører støy.

4. Framgangsmåte for styrets innlåsing i leiligheter/bruksenheter

Som hovedregel skal sameiere varsles på forhånd om vedlikeholdet, slik at sameiere selv kan velge å være til stede eller gi styret tillatelse til å låse seg inn.

Hvis sameier ikke kan kontaktes og vedlikeholdet/tiltak må gjøres for å unngå/begrense betydelige skader på bygget, kan styret låse seg inn ved at 2 styremedlemmer er til stede. Sameier skal så snart som mulig orienteres om og få en begrunnelse for innlåsingen.

5. Utvendig påbygg/endringer

Alle utvendige endringer som forandrer byggets utsende må søkes styret for godkjennelse. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter seksjonseier selv å sørge for dette. Vær oppmerksom på at dette også gjelder den enkeltes veranda.

6. Håndtering av avfall og søppel

Avfall skal plasseres i anviste beholdere eller fjernes. Stjørdal kommune praktiserer sortering av avfall. Bruksanvisning for dette er tilgjengelig i hvert avfallsrom. Avfall som her ikke er beskrevet, spesial avfall, er den enkeltes plikt og ansvar å ivareta.

7. Orden og parkering.

Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom og fellesarealer at fellesskapets trivsel respekteres. Biler, sykler og lignende parkeres i kjeller eller på anviste plasser. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering eller Sameiets arealer til lagring av båter, campingvogner, biler eller lignende.

8. Husdyr

Beboere må ikke ha husdyr som er til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren. Gule flekker i snøen skjules.

9. Klager

Klager på overtredelser av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

10. Utleie

Utleie av garasjeplass skal godkjennes av sameiets styre. Utleie av leilighet skal meddeles sameiets styre.

11. Grilling på terrasser

For grilling på terrasser må det bare nyttes elektriske eller gassdrevne griller.

12. Oppmåling av parkeringsplasser

- Hvis ikke annet er presisert i tinglysningsdokument for Sameiet Hjelseng Terrasse angående parkeringsplasser, gjelder følgende oppmåling:
    - Er grensen ved bærestolpe, går den vinkelrett fra bakvegg til midt på stolpens bredde
    - Er grensen mellom bærestoler, går den midt mellom grensene ved tilstøtende bærestoler
    - Er grensen mot vegg, er veggen grensen.
- Oppmåling og merking utføres av styret ved styreleder og ett styremedlem etter forespørsel fra sameiere

13. Bilvask i parkeringskjeller

Utvendig bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt.

14. Parabolantenner

Parabolantenner på byggets fasader og terrasser er ikke tillatt.

15. Betaling.

Betaling av felleskostnader og eget strømforbruk periodiseres over 12 måneder og betales forskuddsvis den 1. I hver måned. For sen betaling som utløser purregebyr og andre omkostninger belastes den enkelte.

De som har fryser i kjellerboden betaler en årlig fast avgift, som fastsettes av styret i samsvar med reelle kostnader, uoppfordret til bankkonto for fellesutgifter innen 30. juni. Styret kan også fastsette avgift for annen bruk av strøm i kjellerbodene. Sameiere plikter å rapportere slik strømbruk, unntatt kortvarig tilfeldig bruk, til styret.

16. Heis og garasjedører.

Alle heiser og garasjedører er montert og vedlikeholdes iht gjeldende standard. Alle avvik, feil og mangler må rapporteres umiddelbart til styret.

17. Brann og alarm.

Dersom det oppstår brann i bygningen eller brannalarm er utløst må hver beboer forholde seg til dette i henhold til brann instruks;

Ta på ytterklær

Varsle naboer

Forlat bygningen

Varsle brannvesen

Møt opp ved hovedinngang nord, mot gjesteparkering.

Avvent nærmere instruks fra brannvesen, eller skadestedsleder.

18. Vaktmester.

Sameiet har avtale med firma som utfører vaktmester tjenester for sameiet, som rengjøring, snørydding og generelt vedlikehold av sameiets eiendom. Vaktmester påtar seg også oppdrag etter forespørsel fra den enkelte eier/beboer. Dette er da et forhold som eier/beboer selv må bekoste.

19. Lading av elbil/plugin-hybrid.

Regler for lading av el-bil / plugin-hybrid i sameiet er:

- **Lading av elbil/plugin-hybrid skal skje via egnet ladestasjon på egen kurs, tilknyttet sameiers strømmåler**
- **Nye ladestasjoner skal sikres med type B-jordfeilsbryter og i sameiets sikringsskap ha maksimalt enfase 20A sikringsverdi pr leilighet.**
- **Lading med «kabel med styrekladd» er ikke tillatt. Kursen til ladestasjonen skal kun benyttes av ladestasjonen - andre stikk på kursen eller annen samtidig bruk er ikke tillatt.**
- **Sameier må selv bære kostnadene ved etablering, drift og vedlikehold av ladepunkt.**
- **Bestilling og installasjon gjøres av sameiet ved styret i tråd med sameiers ønske om lader-merke, ladekabel, plassering, installatør etc. Sameier refunderer sameiet for kostnaden.**

20. Markiser.

Regler for oppsett av markiser på terrassene i sameiet er:

- **Søknad om oppsett av terrassemarkise sendes til styret før iverksetting. Søknaden skal inneholde teknisk beskrivelse, duk-farge etc.**
- **Terrassemarkiser kan ikke monteres på steinvegger.**
- **Terrassemarkisen skal både i bredde og i dybde ikke nå lenger enn til gelender på terrassen.**
- **Terrassemarkisen skal ha en ensfarget duk med farge lik husets farge (bygget er beiset med Alvdal Royal Treolje, farge brun). Terrassemarkisens metalldeler kan være sort eller i samme farge som er brukt i overbygging av persienner og i rammer for glassvegger på terrasser - fargekode RAL7024.**
- **Eventuelt overbygg av terrassemarkisen skal være et aluminiums/ståltak i farge RAL7024.**

21. Vannrenner rundt terrasser.

Sameiere skal holde rennene rundt terrassene rene, slik at vann nedover veggene unngås. Feil på rennene varsles til styret.

(husregler slutt)

V E D T E K T E R
F O R
SAMEIET HJELSENG TERRASSE, STJØRDAL

(vedtatt på konstituerende sameiermøte 21.04.2009 - endret 13.04.2011, endret §5.5 årsmøtet 2019
endret av årsmøtet 2021 for tilpassing til Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65,)
endret årsmøte 2022; tillegg §9.6
endret ekstraordinært ÅM 2023 § 9.1.1

§ 1 FORMÅL

Sameiet Hjelseng Terrasse, Gnr: 95 Bnr: 83 i Stjørdal er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer innenfor de rammer Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 setter.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Hjelseng Terrasse består av 29 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Stjørdal. Eierseksjonene er nummerert fra 1 - 29. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjonene med enerett til bruk, er fellesarealer. Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §4 og §24

§ 3 EIERFORHOLD Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §24

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge eller leie ut sin seksjon til den sameier måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes hvis samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §4 og §54

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av års/sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §40-§53

§ 5.1 Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Sameiermøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene (3 stemmer), krever det , og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker som styret forelegger. 5) Innkomne forslag.
6) Valg på
    a) leder
    b) 3 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
    c) 1 varamedlem
    d) revisor
    e) 2 medlemmer til valgkomite

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier (seksjon) en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding. Hver sameier kan møte med 2 fullmakter.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov, Jmf Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §49-§53

§ 5.5 Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §55.
Bare fysiske myndige personer kan velges til styret. Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Valg under c) gjelder for ett år ad gangen. Revisor anses valgt inntil ny revisor velges.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiermøter skal:
- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte og fullmakter
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen. - Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §56

§ 6.1 Til å sørge for driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 3 styremedlemmer samt 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er nødvendig. Styret fører protokoll.

§ 6.4 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede (3 medlemmer). Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 6.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold som gjelder eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.6 Årsmøte/sameiermøte kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.7 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte budsjett i henhold til årsmøtets vedtak.

§ 7 FELLESUTGIFTER Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65m §29

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen eller senere fastsatte fordeling av et årsmøte. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet til dekning av disse utgifter.

Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon faktureres sameiet og fordeles på den enkelte seksjon som en del av fellesutgiftene.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i års/sameiermøte, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, fordeles likt eller utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon iht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

§ 7.5 Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sin respektive seksjon/bruksenhet (leilighet, boder og parkeringsplasser). Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§8.2 Seksjonseiere har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§8.3 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, i tråd med lov og vedtekter

§ 84 Årsmøte/sameiermøte setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.5 Ved utleie kan forpliktelser og rettigheter etter lov og vedtekter ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.6 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommende sin leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.7 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.8 Eierskifte skal meldes til sameiets styre og/eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §32-33

§ 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen. Den enkelte seksjonseier har ansvar for egne vann- og avløpsledninger samt sterk- og svakstrøms kabler fram til avgreining på felles ledninger.

Utvendige arealer vedlikeholdes av sameiet.

§ 9.1.1 Ved skade/ punktering av vinduer i fasaden hvor det er mulig å skifte bare ruten, bekostes dette av den enkelte sameier.

§ 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot tas hånd om og bekostes av sameiet.

§ 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5 Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av års/sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken. Likeledes fastsettes størrelsen på vedlikeholdsfondet av års/sameiermøtet.

§ 9.6 Oppgradering, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, vedtas på det ordinære årsmøtet med 2/3 flertall. Kostnaden dekkes gjennom ekstraordinær innbetaling eller lån, og fordeles likt mellom eierseksjonene.

§ 10 MISLIGHOLD

§ 10.1 Pålegg om salg av seksjonen: Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §38
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter vedtektenes §10.2

§ 10.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) Jfr. Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 §39
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 11 SÆRLIGE FORHOLD

Seksjoner i Sameiet Hjelseng Terrasse har pliktig medlemskap i Velforeningen Hjelseng Gård gjennom sitt eierforhold i sameiet. Betaling av velforeningsavgift skjer gjennom betaling av fellesutgifter til sameiet.

Velforeningens hovedoppgave er å forvalte fellesarealer som blir overført til velforeningen ved avslutning av prosjektet Hjelseng Gård. Bilveier, gangveier, lekeplasser og andre arealer som inngår i velforeningens eie, skal vedlikeholdes, brøytes, strøs etc. Gatebelysning skal følges opp slik at disse fungerer tilfredsstillende.

Bygg som inngår i velforeningen er alle terrassehus, rekkehus og eneboliger som oppføres i henhold til reguleringsplan. Unntatt fra pliktig medlemskap i velforeningen er nåværende og framtidige bygg som måtte bli oppført på Gnr 95 Bnr 1, Hjelseng Gård i Stjørdal kommune.

§ 12 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 12.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 13.1

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 eller andre offentlige bestemmelser.

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: ~~Hjelseng Eiendom AS~~
Adresse: ~~Fagerlia 34~~
Postnr. / Poststed: ~~7500 Stjørdal~~
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: ~~989 828 347~~
Ref.nr.: ~~83-0227/07~~

Doknr: 234813 Tinglyst: 01.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1714	Stjørdal	95	83		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
01.12.55 [redacted]	Ola Hjelseng	1/2
03.07.57 [redacted]	May Elin Teveldal Hjelseng	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	107	B	13	B	148	B	25	B	85	B	37				49			
2	B	99	B	14	B	196	B	26	B	84	B	38				50			
3	B	88	B	15	B	141	B	27	B	80	B	39				51			
4	B	77	B	16	B	134	B	28	B	122	B	40				52			
5	B	97	B	17	B	90	B	29	B	115	B	41				53			
6	B	80	B	18	B	130	B	30				42				54			
7	B	70	B	19	B	114	B	31				43				55			
8	B	62	B	20	B	113	B	32				44				56			
9	B	94	B	21	B	108	B	33				45				57			
10	B	81	B	22	B	120	B	34				46				58			
11	B	77	B	23	B	121	B	35				47				59			
12	B	137	B	24	B	87	B	36				48				60			

Sum tellere: 3.057 = nevner: 3.057

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.

r 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [X] 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) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] 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 m v

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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stjørdal, 9/3-09	HJELSENG EIENDOM AS I HHT. FULLMAKT	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

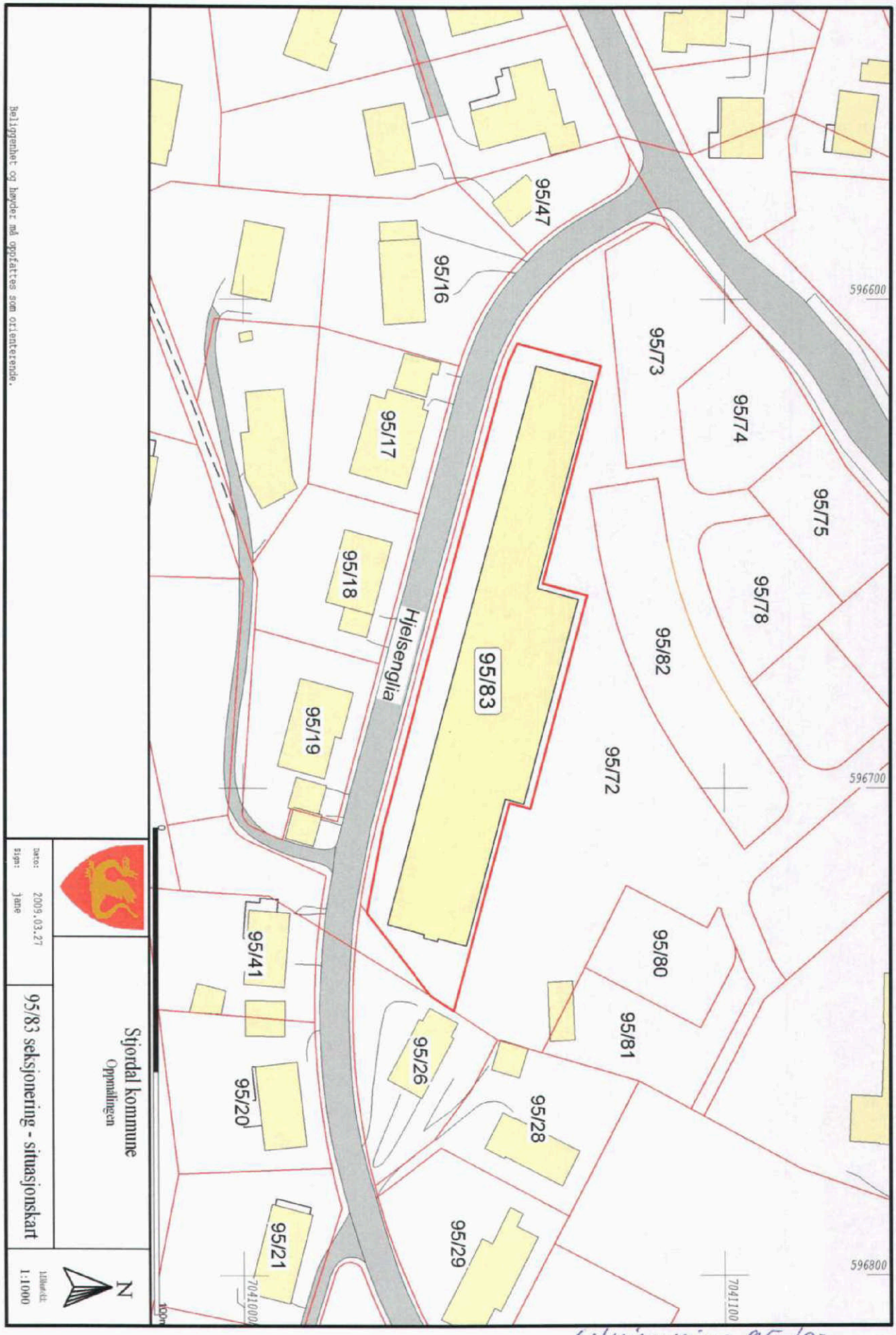
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
95	83			Stjørdal kommune

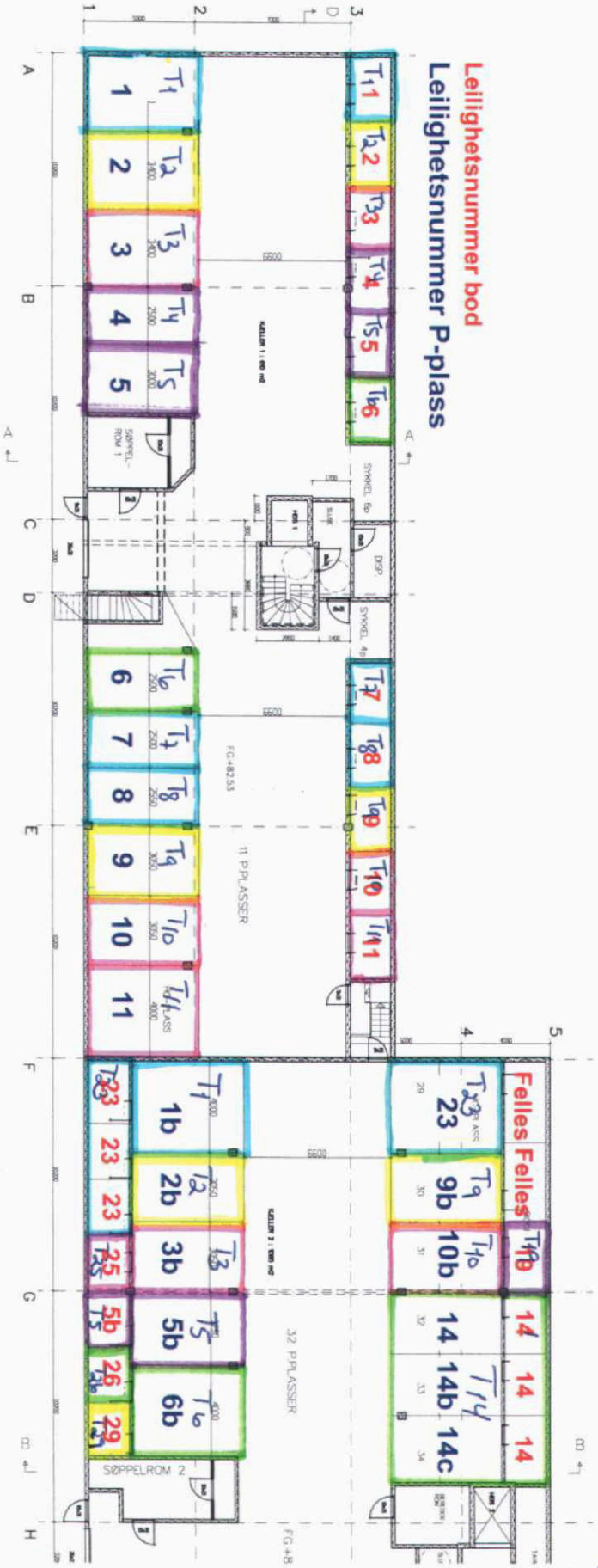
Dato	Stempel og underskrift
30/3-2009	Jan Engell STJØRDAL KOMMUNE Enhet Arealforvaltning

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.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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.

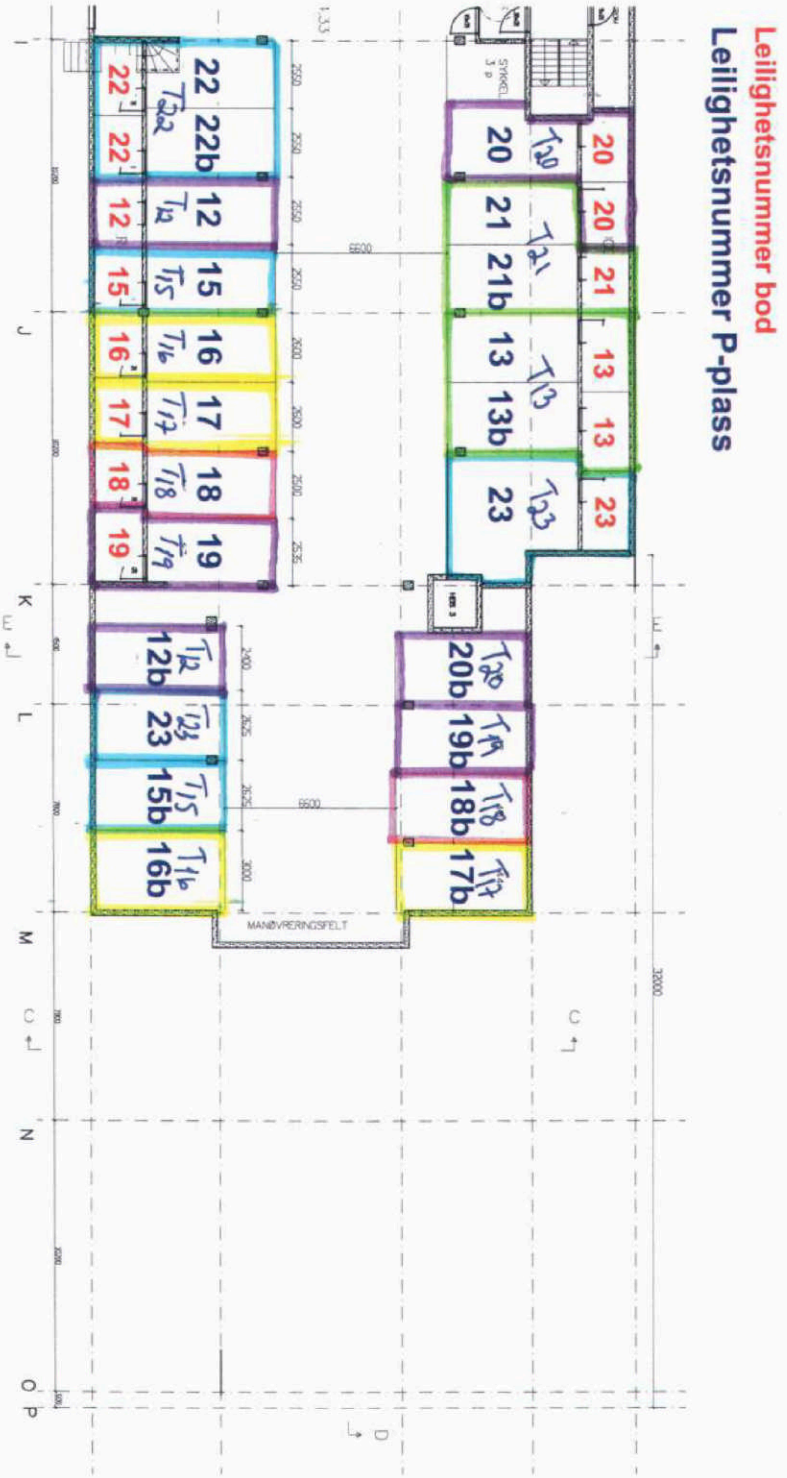


seksjonering 95/83
side 1



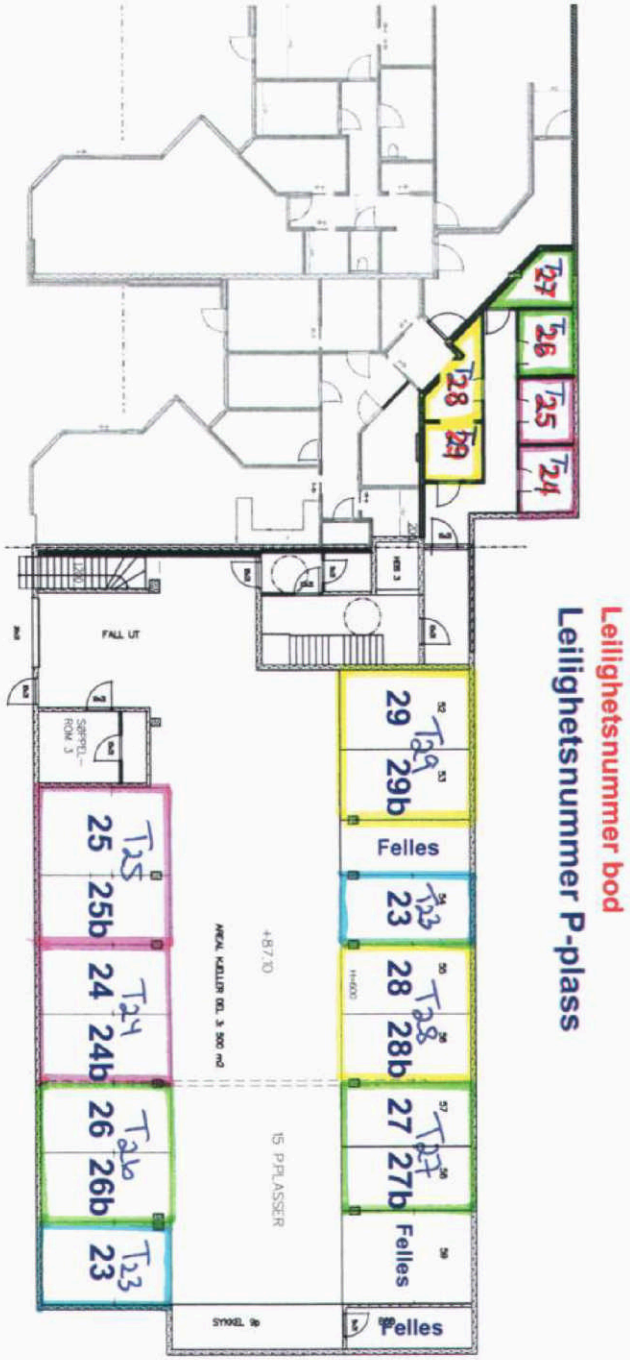
P-plan

Seksjonering 95/83
Side 2



P-plan

Seksjonering 95/83
side 3



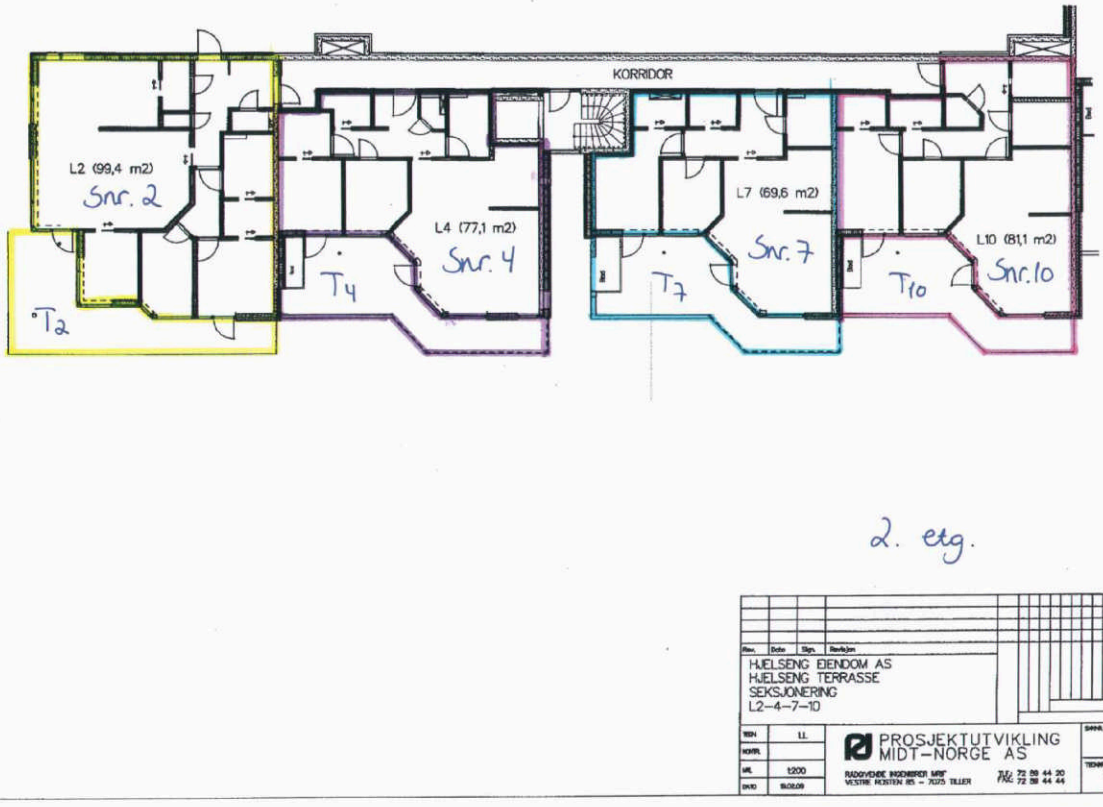
Leilighetsnummer bod

Leilighetsnummer P-plass

P-plan

seksjonering 95/83
side 4

Side 10 av 15
Attestert kopi av dok.nr. 2009/234813/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 08:30
Kartverket



Seksjonering 95/83
Side 7

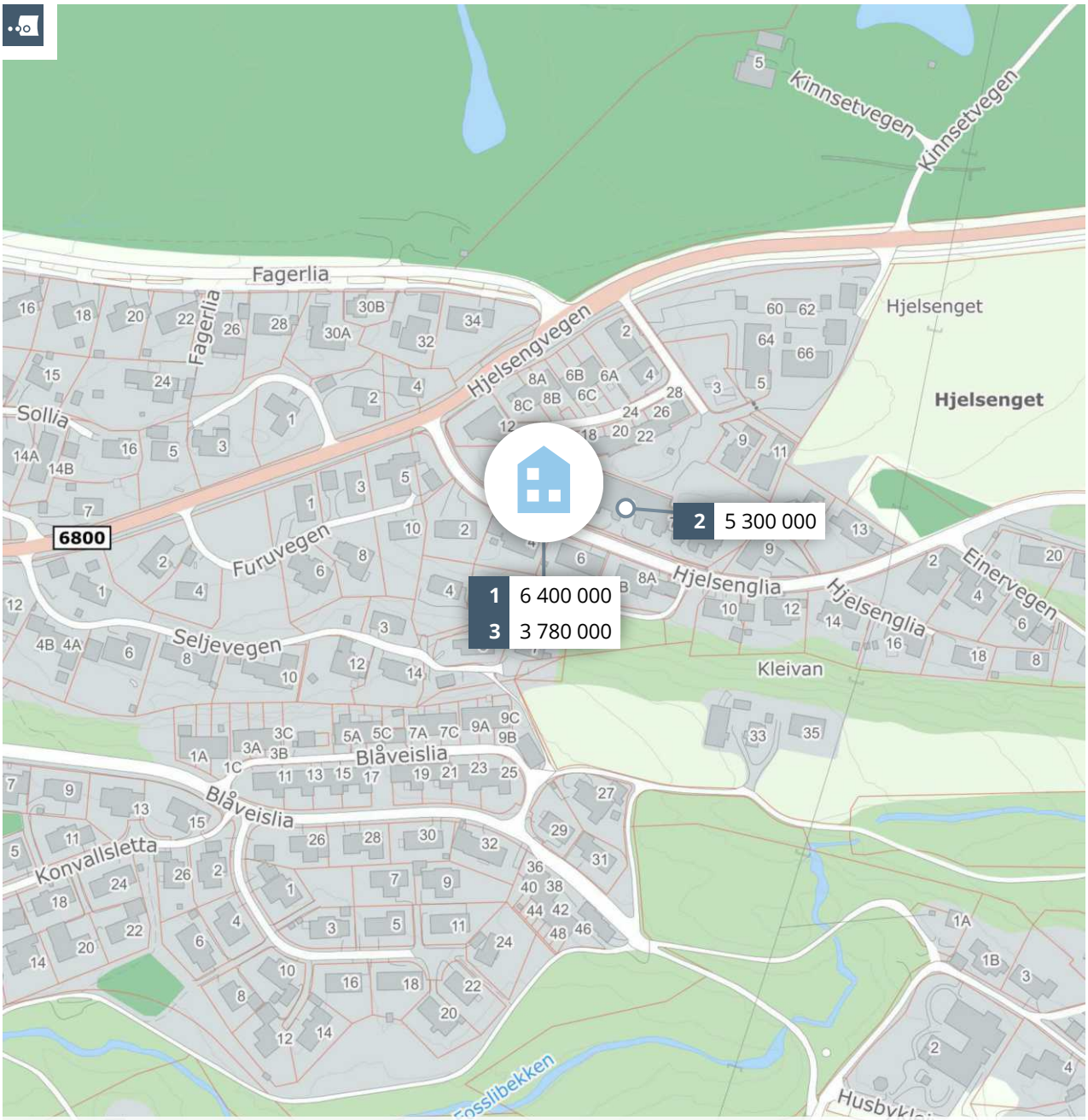
2. etg.

HJELSENG EIENDOM AS
HJELSENG TERRASSE
SEKSJONERING
L2–4–7–10

PROSJEKTUTVIKLING MIDT–NORGE AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER MRIF
VESTRE ROSTEN 85 – 7075 TILLER
TLF. 72 89 44 20
FAX 72 89 44 44

TEGN. LL
KONTR.
MÅL 1:200
DATO 16.08.09

SAKSNR. 06.077
TEGNR. 103
REV.



Meglers verdivurdering

HJELSENGLIA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 03.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hjelsenglia 3, 7509 STJØRDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 95 BNR 83 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS HJELSENG

Verdivurdert til

3 790 000

0	3 790 000	55 735
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	7 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	5 045
Formue	15 635
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hjelsenglia 3 92 m² 2009 3. etg 3 sov	01.02.2023	5 990 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**69 565**
2 Hjelsenglia 5 93 m² 2009 3. etg 2 sov	25.04.2025	5 190 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**56 989**
3 Hjelsenglia 3 69 m² 2009 3. etg 2 sov	27.04.2022	3 690 000	**3 780 000**	0	3 780 000	**54 783**

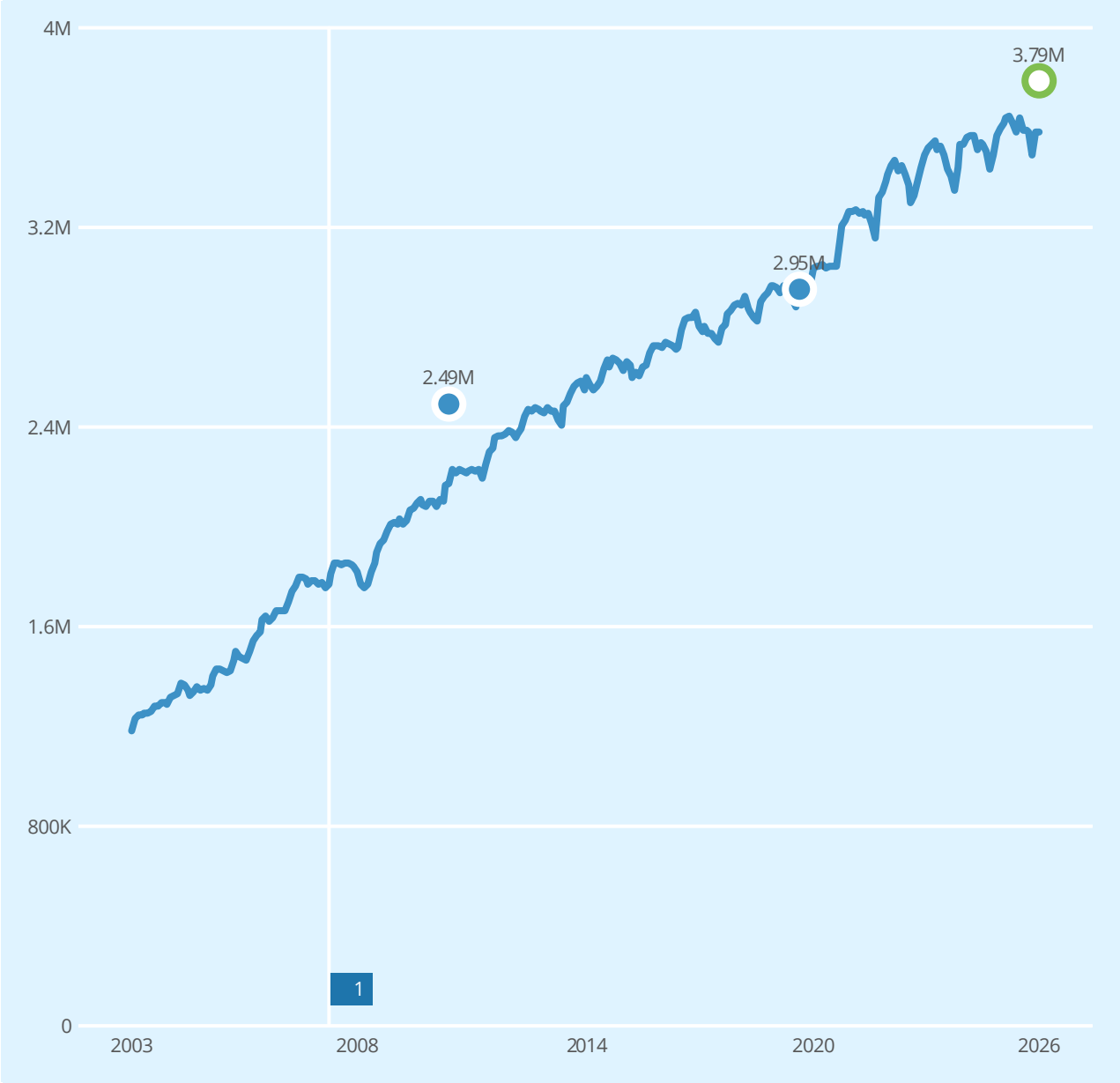
Hjelseng Terrasse - Delikat 3-roms leilighet. Solrik veranda på 24 kvm med utsikt. Heis og p-kjeller med elbil-lader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.2019	08.01.2020	29.01.2020	2 990 000	2 950 000	0	2 950 000	
25.12.2010	02.02.2011	07.03.2011	2 490 000	2 490 000	0	2 490 000	
02.07.2009		02.07.2009	-	2 296 800	-	2 296 800	2

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

Leiligheter til salgs i STJØRDAL kommune nå

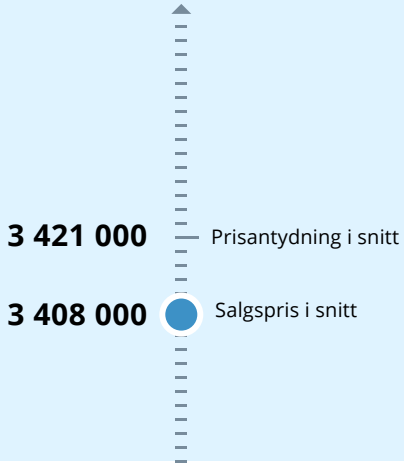
52
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Leiligheter solgt i STJØRDAL kommune siste 3 mnd

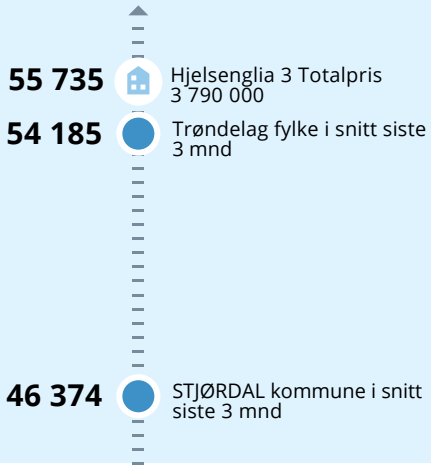
49
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
131
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Hjelsenglia 3, 7509 Stjørdal
Gnr. 95, Bnr. 83, Snr. 7, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311251170

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.
