PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

RIKKE MOKSNES VEI 14B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311260010

Selger 1 navn
Andreas Berg

Gateadresse
Rikke Moksnes vei 14B

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

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: 311260010

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: Det er klart for å montere ladeboks på egen p-plass

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: 311260010

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: 311260010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 311260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Berg	b75303f1299caae5132323ea7b80966f2f99604e	29.01.2026 08:19:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311260010

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Rikke Moksnes vei 14 B

7506 STJØRDAL

5035/102/983/9/0/0

Rapportdato

27.02.2026

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Befaring utført den 29.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Gjetnes takst

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Rikke Moksnes vei 14 B , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/983/9/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Tomt: 2 156.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Andreas Berg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
Primærrom 46 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 46 m^2	**BTA** 49 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

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

1.etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Utvendig bod.			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Sum areal			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 4 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 50 m^2

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

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

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

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
29.01.2026

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

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 08.02.2008.

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

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

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefylloingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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 er fastmontert garderobeskap på baksiden av dusjsone.

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

5 Kjøkken

TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. 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?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

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:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006 er installert i benkeskap på kjøkken.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Sentralt avtrekk på kjøkken og bad. Aggregatet er installert i overskap på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny kurs til stekeovn og platetopp i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
QR-kode i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

RIKKE MØKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Bilde

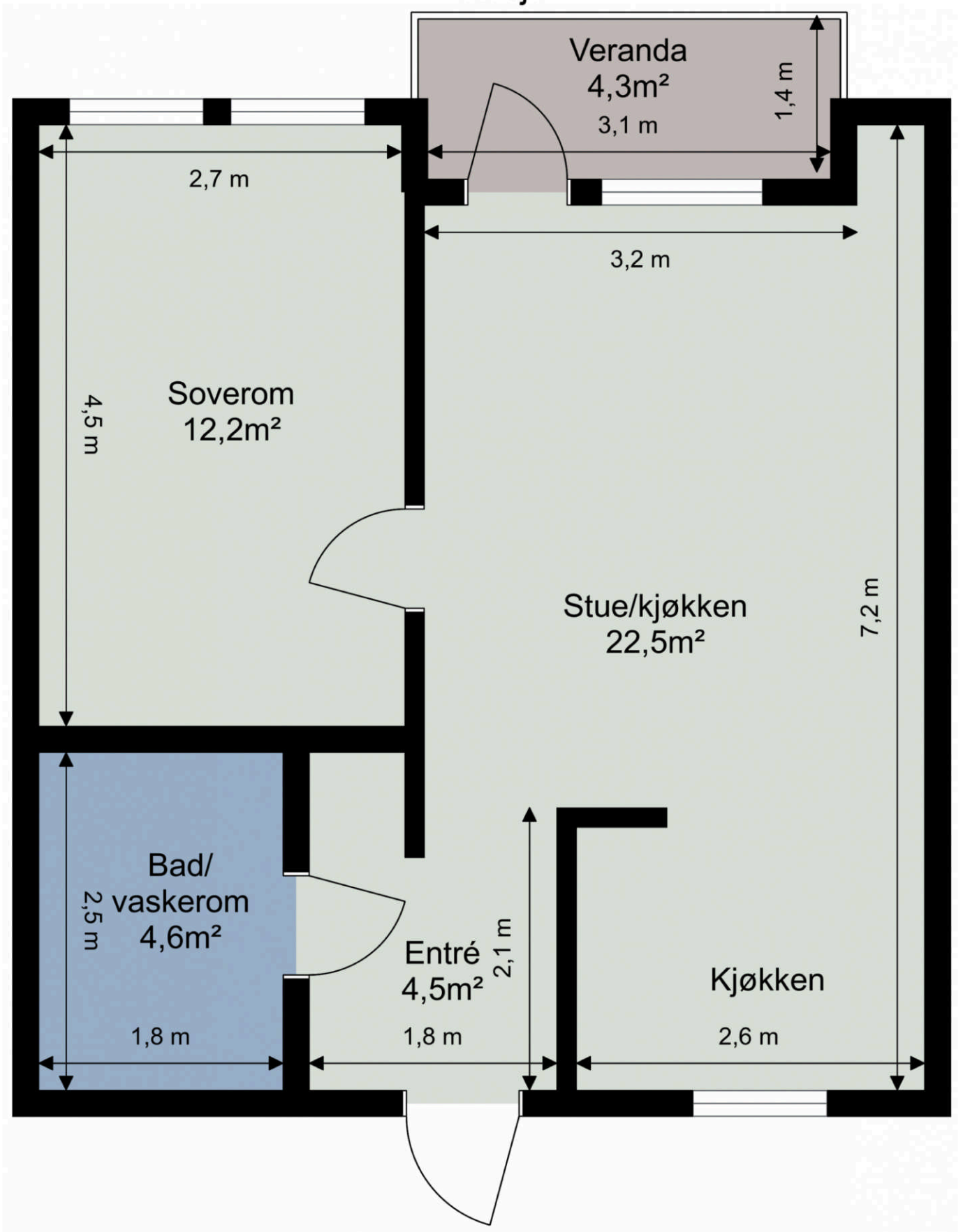


RIKKE MOKSNES VEI 14 B - 5035/102/983/9/0/0

Gjetnes takst

Rikke Moksnes vei 14 B

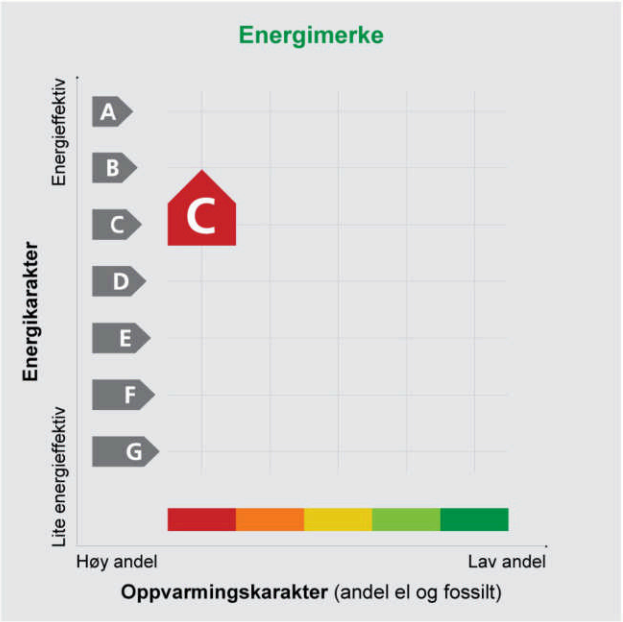
1. etasje



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

ENERGIATTEST

Adresse	Rikke Moksnes vei 14B
Postnr	7506
Sted	Stjørdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	983
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1011804
Dato	27.05.2019



Innmeldt av	Espen Wæren

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

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: 6 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Vedtatt i årsmøte den 08.03.07, endret i
årsmøte den 07.03.13, 24.03.14, 11.04.16, 17.04.18 og 17.06.2020.

---

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 2, (heretter sameiet) består av 22 seksjoner med leilighetsbebyggelse/småhusbebyggelse samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102 bnr. 983 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon.
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen eller ved bortfall av behov. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv ta arbeidet med å holde oversikt over tildelte bytter, eller sette bort jobben til forretningsfører.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESUTGIFTER

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

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader.

4. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett, kraner, koblinger og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Kjøkkeninnredning, skap, benker, innvendige dører med karmer
- Hvitevarer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler,
- Membran, fuktsperre og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer, karmer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong
- Sentralstøvsuger
- Avtrekksvifter

- Gasspeis med utvendig inntaksskap
- Skillevegger
- Listverk

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

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

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

5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

6. BRANNSIKKERHET

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

7. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, leder for to år, og hvert styremedlem for hhv. 1 og 2 år, tilsvarende for varamedlemmene. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

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

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

10. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møtet med fullmektig med gyldig fullmakt.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. FORRETNINGSFØRER

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

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

17. FORSIKRING

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

18. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

19. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

20. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

21. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

INNHOLD:

1.	**Bruk av fellesareal og fellesanlegg.....s**	**2**
2.	**Bruk av bolig .....s.**	**3**
3.	**Dyrehold .....s.**	**3**
4.	**Søppel .....s.**	**3**
5.	**Parkering .....s.**	**4**
6.	**Ansvar .....s.**	**4**
7.	**Diverse.....s.**	**4**

---

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

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

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.

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

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

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

1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV BOLIG

2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.

2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, event snømåking og lignende.

2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

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

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

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

4 SØPPEL

4.1 Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler. Det henvises til renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer.

5 PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.

2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

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

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Budsjett 2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	246 000	128 544	257 097	289 091	31 994	12,44 %
Kabel-TV/Bredbånd	110 616	64 944	130 000	134 904	4 904	Ny pris kr 511 pr mnd
Velforeningskontingent	60 192	30 096	60 192	60 192	0	0
Renovasjon	72 600	41 712	83 400	92 300	8 900	11 %
Andre inntekter	225 845	0	0	0	0	0
Vedlikehold gasspeis	22 032	11 232	22 500	22 000	-500	-2 %
El-bil	2 455	4 414	0	20 000	20 000	Faktureres de som lader
SUM INNTEKTER	**739 740**	**280 942**	**553 189**	**618 487**	**65 298**	**12 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	28 525	14 976	28 525	29 951	1 426	
Drifts- og serviceavtaler	0	11 837	0	13 400	13 400	
Forvaltningskostnader	61 670	30 525	63 100	65 600	2 500	
Revisjon	8 250	9 013	8 700	9 500	800	
Velforeningskontingent	60 192	30 096	60 192	60 192	0	
Forsikring	61 307	30 225	65 900	72 500	6 600	
Eiendomsavgifter	79 393	43 934	83 400	92 300	8 900	
Strøm	13 784	13 193	8 900	8 000	-900	
Kabel-TV/Bredbånd	120 523	65 300	130 000	134 904	4 904	
Vedlikehold	70 004	4 996	74 600	63 600	-11 000	
Kontorkostnader	6 328	3 300	7 700	10 900	3 200	
Andre kostnader	6 705	7 005	7 500	15 400	7 900	
Avskrivinger	20 928	11 121	14 672	22 240	7 568	
SUM KOSTNADER	**537 608**	**275 519**	**553 189**	**598 487**	**45 298**	
DRIFTSRESULTAT	**202 133**	**5 423**	**0**	**20 000**	**20 000**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	19 482	6 246	0	0	0	
SUM FINANS	**19 482**	**6 246**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**221 615**	**11 669**	**0**	**20 000**	**20 000**	

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Felleskostnader pr seksjon pr måned:											
Seksjonsnummer	**Drifts-kostnader**		**Kabel-tv/internett**		**Gasspeis**		**Renovasjon**		**Velforenings-kontingent**		**Totale felleskostnader**	
8, 9, 19,20	kr	723	kr	511	kr	-	kr	350	kr	228	**kr**	**1 812**
3, 4, 14, 15	kr	959	kr	511	kr	102	kr	350	kr	228	**kr**	**2 150**
10, 11, 21, 22	kr	1 069	kr	511	kr	102	kr	350	kr	228	**kr**	**2 260**
1, 2, 6, 7, 12, 13, 17, 18	kr	1 164	kr	511	kr	102	kr	350	kr	228	**kr**	**2 354**
5, 16	kr	1 887	kr	511	kr	102	kr	350	kr	228	**kr**	**3 077**
	kr	**24 091**	**kr**	**11 242**	**kr**	**1 833**	**kr**	**7 692**	**kr**	**5 016**	**kr**	**49 874**

	Endring pr seksjon pr måned:											
Seksjonsnummer	**Drifts-kostnader**		**Kabel-tv/internett**		**Gasspeis**		**Renovasjon**		**Velforenings-kontingent**		**Totale felleskostnader**	
8, 9, 19,20	kr	80	kr	19	kr	-	kr	34	kr	-	**kr**	**132**
3, 4, 14, 15	kr	106	kr	19	kr	-2	kr	34	kr	-	**kr**	**156**
10, 11, 21, 22	kr	118	kr	19	kr	-2	kr	34	kr	-	**kr**	**168**
1, 2, 6, 7, 12, 13, 17, 18	kr	129	kr	19	kr	-2	kr	34	kr	-	**kr**	**179**
5, 16	kr	209	kr	19	kr	-2	kr	34	kr	-	**kr**	**259**

Parkeringsvedtekter
Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 3.mai 2018

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Tid: 06.05.2025 – kl. 16.30
Sted: Stjørdal Bedehus

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

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

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisors beretning
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025
   d) Styret vil gi årsmøtet en muntlig orientering om året som har gått

3) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år	På valg Iselin Enget
Varamedlem for 1 år	På valg Malin Krogstad

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

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

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

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

Trondheim 23.04.2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2
for styret

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Husbyhagen Kvartal 2 Org.nr. 991067299

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		257 088	246 000	257 097	289 091
Kabel TV		129 888	110 616	130 000	134 904
Velforeningskontingent		60 192	60 192	60 192	60 192
Renovasjon		83 424	72 600	83 400	92 300
Andre inntekter		0	225 845	0	0
Service gasspeis		22 464	22 032	22 500	22 000
Strøm el-bil		10 009	2 455	0	20 000
Sum inntekter		**563 065**	**739 740**	**553 189**	**618 487**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	29 951	28 525	28 525	29 951
Drifts- og serviceavtaler		18 225	0	0	13 400
Forretningsførsel	2	61 050	61 670	63 100	65 600
Revisjon	3	12 746	8 250	8 700	9 500
Velforeningskontingent		60 192	60 192	60 192	60 192
Forsikring		68 247	61 307	65 900	72 500
Renovasjon		87 868	79 393	83 400	92 300
Strøm		25 692	13 784	8 900	8 000
Kabel-TV		132 755	120 523	130 000	134 904
Vedlikehold	4	51 030	70 004	74 600	63 600
Kontorkostnader		11 374	6 328	7 700	10 900
Andre kostnader	5	8 206	6 705	7 500	15 400
Avskrivinger		22 242	20 928	14 672	22 240
Sum kostnader		**589 578**	**537 608**	**553 189**	**598 487**
Driftsresultat		**-26 513**	**202 133**	**0**	**20 000**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		24 806	19 482	0	0
Sum finans	**6**	**24 806**	**19 482**	**0**	**0**
Resultat	**11**	**-1 707**	**221 615**	**0**	**20 000**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 707	221 615	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Infrastruktur elbil-lading		187 748	209 990
Sum anleggsmidler	**7**	**187 748**	**209 990**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 458	5 395
Forskuddsbetalte kostnader		91 759	81 946
Sum fordringer	**8**	**99 217**	**87 341**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**341 628**	**334 099**
Sum omløpsmidler		**440 845**	**421 440**
Sum eiendeler		**628 593**	**631 429**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		542 619	321 004
Årets resultat		-1 707	221 615
Sum opptjent egenkapital		**540 912**	**542 619**
Sum egenkapital		**540 912**	**542 619**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold		46 480	46 480
Sum avsetninger		**46 480**	**46 480**
Leverandørgjeld		0	3 064
Forskudd fra kunder		6 112	9 103
Påløpte kostnader	10	35 088	30 163
Sum kortsiktig gjeld		**41 200**	**42 330**
Sum egenkapital og gjeld		**628 593**	**631 429**

Stjørdal __/__ 2025,
Styret for Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Marie Welde	Iselin Enget	Andreas Berg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	25 000	25 000	0	26 250
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	0	3 701
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	1 426	0	28 525	0
Sum lønnskostnader	**29 951**	**28 525**	**28 525**	**29 951**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 29 951 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	61 050	58 250	61 100	64 100
Forvaltning utover avtale	0	3 420	2 000	1 500
Sum forvaltningshonorar	**61 050**	**61 670**	**63 100**	**65 600**

Note 3 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 746	8 250	8 700	9 500
Sum revisjonshonorar	**12 746**	**8 250**	**8 700**	**9 500**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	319	411	3 500	1 000
Vedlikehold bygning	22 372	36 514	26 000	20 600
Rep/vedl. heis	3 638	10 025	10 600	8 000
Utomhus	0	837	7 000	7 000
Beplantning/gartner	1 198	928	5 000	5 000
Snøbrøyting/strøing	0	260	0	0
Vedlikehold Gasspeis	23 503	21 029	22 500	22 000
Sum vedlikehold	**51 030**	**70 004**	**74 600**	**63 600**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	250	702	1 000	1 000
Årsmøte	5 600	3 769	4 000	5 900
Bankgebyrer	2 356	2 234	2 500	2 500
Annen kostnad	0	0	0	6 000
Sum andre kostnader	**8 206**	**6 705**	**7 500**	**15 400**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Sum renteinntekter	24 806	19 482	0	0
Sum finans	24 806	19 482	0	0

*Kundeutbytte Gjensidige inkludert kr 5 806,-

Note 7 Anleggsmidler

	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	222 417
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	222 417
Årets av- og nedskr. pr.31.12	22 242
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 670
Bokført verdi pr.31.12	187 747
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	8

Dokumentet er elektronisk signert

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	7 458	5 395
Sum kundefordringer	**7 458**	**5 395**
*Forskuddsbetalte kostnader	33 728	31 572
Forskuddsbetalt forsikring	58 031	50 374
Sum andre fordringer	**91 759**	**81 946**
Sum fordringer	**99 217**	**87 341**

*Kabel-TV/internett, velforeningskontingent og TKS heis

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

Note 9 Bank

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

Note 10 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
*Annen påløpt kostnad	5 137	1 638
Avsetning styrehonorar	29 951	28 525
Sum påløpte kostnader	**35 088**	**30 163**

*Velforeningskontingent

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**379 110**	**303 985**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 707	221 615
Årets avskrivninger	22 242	20 928
Årets investeringer	0	-167 418
B. Årets endring i disponible midler	20 535	75 125
C. Disponible midler 31.12	**399 645**	**379 110**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dokumentet er elektronisk signert

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Vedtatt i årsmøte den 08.03.07, endret i
årsmøte den 07.03.13, 24.03.14, 11.04.16, 17.04.18 og 17.06.2020.

---

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 2, (heretter sameiet) består av 22 seksjoner med leilighetsbebyggelse/småhusbebyggelse samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102 bnr. 983 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon.
Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen eller ved bortfall av behov. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv ta arbeidet med å holde oversikt over tildelte bytter, eller sette bort jobben til forretningsfører.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESUTGIFTER

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

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader.

4. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett, kraner, koblinger og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Kjøkkeninnredning, skap, benker, innvendige dører med karmer
- Hvitevarer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler,
- Membran, fuktsperre og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer, karmer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong
- Sentralstøvsuger
- Avtrekksvifter

- Gasspeis med utvendig inntaksskap
- Skillevegger
- Listverk

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

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

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

5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

6. BRANNSIKKERHET

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

7. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

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

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, leder for to år, og hvert styremedlem for hhv. 1 og 2 år, tilsvarende for varamedlemmene. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

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

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

10. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møtet med fullmektig med gyldig fullmakt.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. FORRETNINGSFØRER

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

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

17. FORSIKRING

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

18. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

19. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

20. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

21. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Tid: 06.05.2025 – kl. 16.30
Sted: Stjørdal Bedehus

Til stede fra styret: Marie Welde, Malin Krogstad Hell

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskap.

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

   Antall fremmøtte stemmeberettigede: 8
   Antall fullmakter: 0
   Totalt antall stemmer: 8

   Til sekretær ble valgt: Karianne W. Rippen

   Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Geir Skille

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

2. **Årsregnskap for 2024**

   a) Godkjenning av regnskap

   Vedtak: Godkjent

   b) Gjennomgang av revisors beretning

   Vedtak: Denne ble gjennomgått og tatt som orientering.

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

   Vedtak: 26250 + AGA

   d) Orientering om året som har gått fra styret
   Det er under arbeid med takrensing / fjerne mose på taket.
   Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år	På valg Iselin Enget
Varamedlem for 1 år	På valg Malin Krogstad

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år	På valg Marie Welde *(2024-2026)*
Styremedlem for 1 år	På valg Andreas Berg *(2024-2026)*
Styremedlem for 2 år:	Malin Krogstad Hell
Varamedlem for 1 år:	Nils Johan Aarbu

Møtet ble hevet kl. 17.11

Karianne W. Reppen

Geir K. Skulle

STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

Besøksadresse
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Block Watne AS avd Trondheim
Vestre Rosten 81, Trekanten

7075 TILLER

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/06/341-26/GE 102/0983 Bes oppgitt ved henvendelse.	08.02.2008

FERDIGATTEST - 102/983 HUSBYHAGEN BOLIGFELT KVARTAL 2

Saken er behandlet som saksnr. 77/08 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for kvartal 2 i Husbyhagen boligfelt, gnr/bnr 102/0983.

Tidligere saksnr.:	Fullmaktsak 80/06, 316/06, 452/06, 230/07, 277/07, 567/07, 585/07 og 751/07
Tiltakshaver:	Block Watne AS avd Trondheim
Søker:	Block Watne AS avd Trondheim
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Block Watne AS avd Trondheim Br. Halle Oras Trondheim A/S Søbstad AS Tks Heis AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved byggene og tiltaket i kvartalet.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
overingeniør

Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

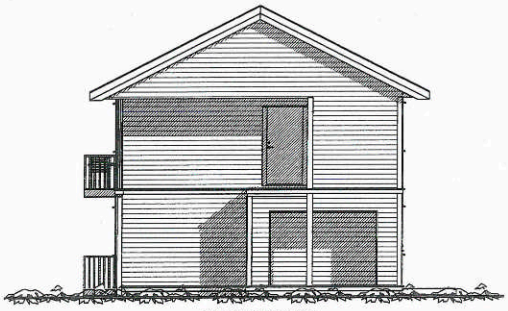
Saksbehandler: Ivar Skjelstad Tlf.: 74 83 39 03

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

E15



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent med forbehold
Dato: 2.2.06
Stjørdal kommune
Enh. Teknisk Drift

OMH

D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 23.08.04
BYGGERLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO. M
TEGN TYPE:	FASADER 1	GNR/BNR:	KONTROLLERT:

HUSTYPE: HUS 6 D	KONSULENT: Jarle Jessk	PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D	TEGN. NR: 102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

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

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

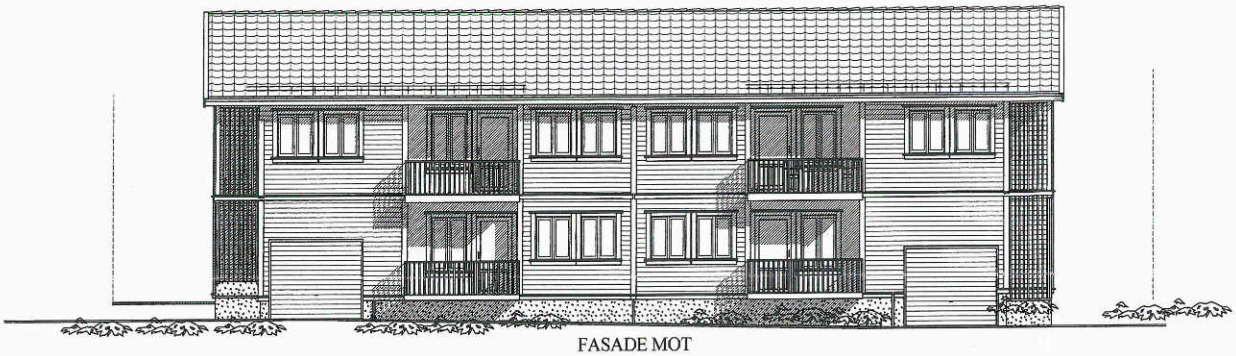
PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

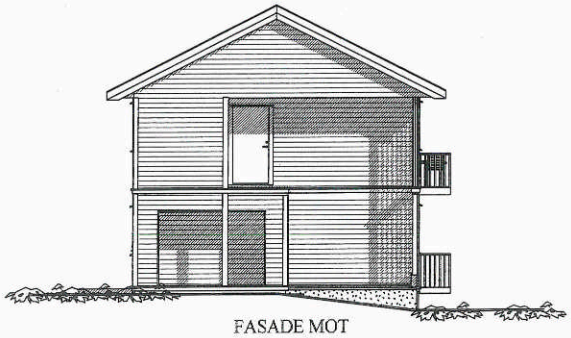
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

E16



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent med forbehold
Dato: 2.2.06
Stjørdal kommune
Enst Teig

SPROSSER	
VINDU	GJENNOMGÅENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

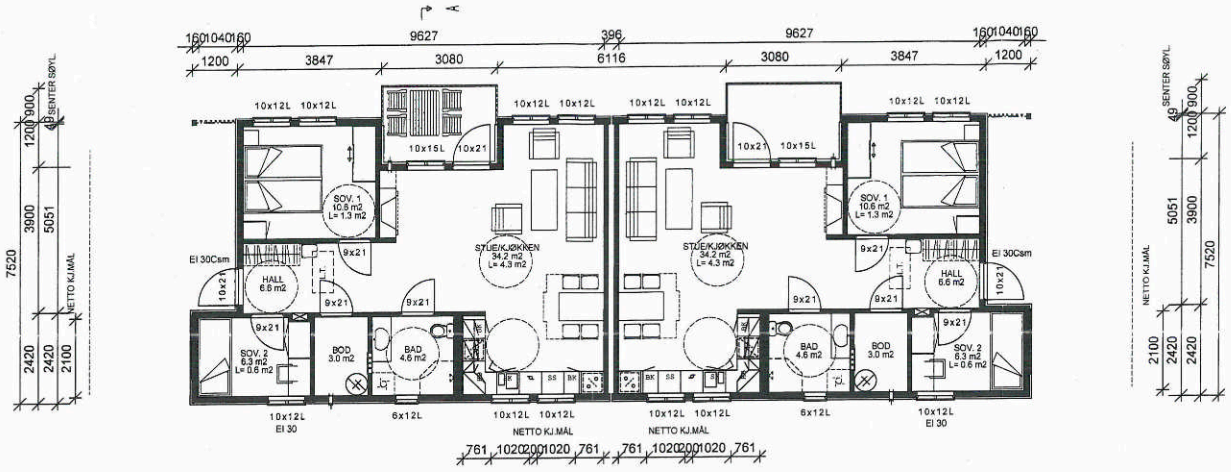
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO: 23.08.04
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO. M
TEGN. TYPE:	FASADER 1	GNR./BNR.		KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: HUS 6 D	KONSULENT: Jarle Jøsok	PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D	TEGN. NR.: 103
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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

E14



PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET NR. 10

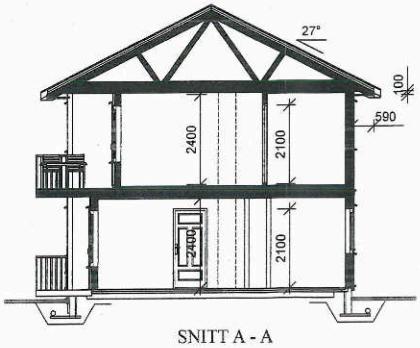
LEILIGHET NR. 11

Godkjent med forbehold
Dato: 2.2.06
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

	BRA
LEILIGHET NR. 10	67,80 m2
LEILIGHET NR. 11	67,80 m2
	m2
	m2
GRUNNFLATE =	m2
BYA =	m2



SNITT A - A

D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

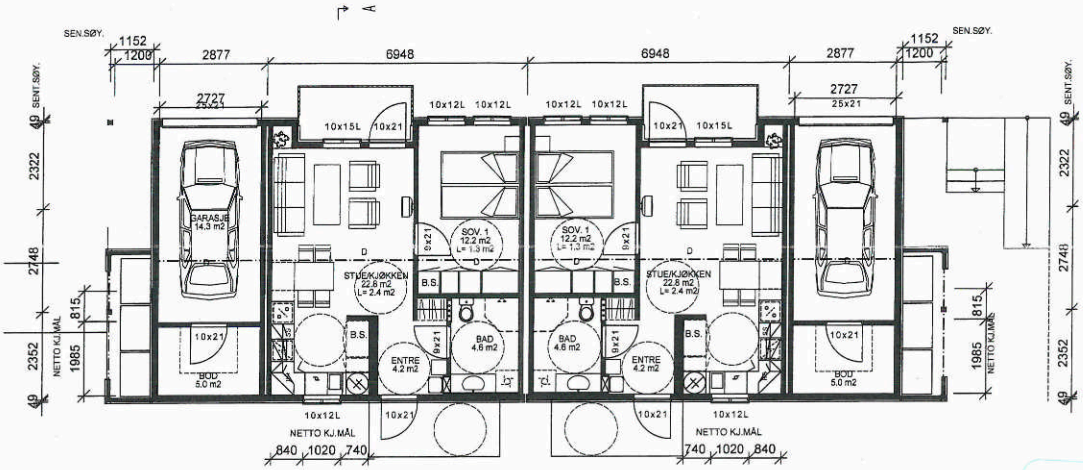
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN 2. ETG.-SNITT
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO. M
G.NR./B.NR.:
KONTROLLERT:
HUSTYPE: HUS 6 D
KONSULENT: Jarle Jasok
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D
TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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

E13



PLAN 1. ETASJE

LEILIGHET NR. 8

LEILIGHET NR. 9

Godkjent med forbehold
Dato: 2.2.06
Stjørdal kommune
Enhet Teknisk Drift

	BRA		BRA
UTVENDIG BOD/GARASJE	19,6 m2	UTVENDIG BOD/GARASJE	19,6 m2
LEILIGHET NR. 8	45,50 m2	LEILIGHET NR. 9	45,50 m2
	m2		m2
	m2		m2
GRUNNFLATE =	162,60 m2	GRUNNFLATE =	m2
BYA =	171,10 m2	BYA =	m2

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO: 23.08.04
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO. M
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	GÅR./BR.NR.:	KONTROLLERT:

HUSTYPE: HUS 6 D	KONSULENT: Jarle Jasok	PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D	TEGN. NR.: 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

Eiendomskart for eiendom 5035 - 102/983//9

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	1 870,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7039849,41	**Øst**	597094,06	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7039819,41	597084,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,98	
2	7039850,62	597125,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,98	
3	7039879,4	597104,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,98	
4	7039848,19	597062,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,98	

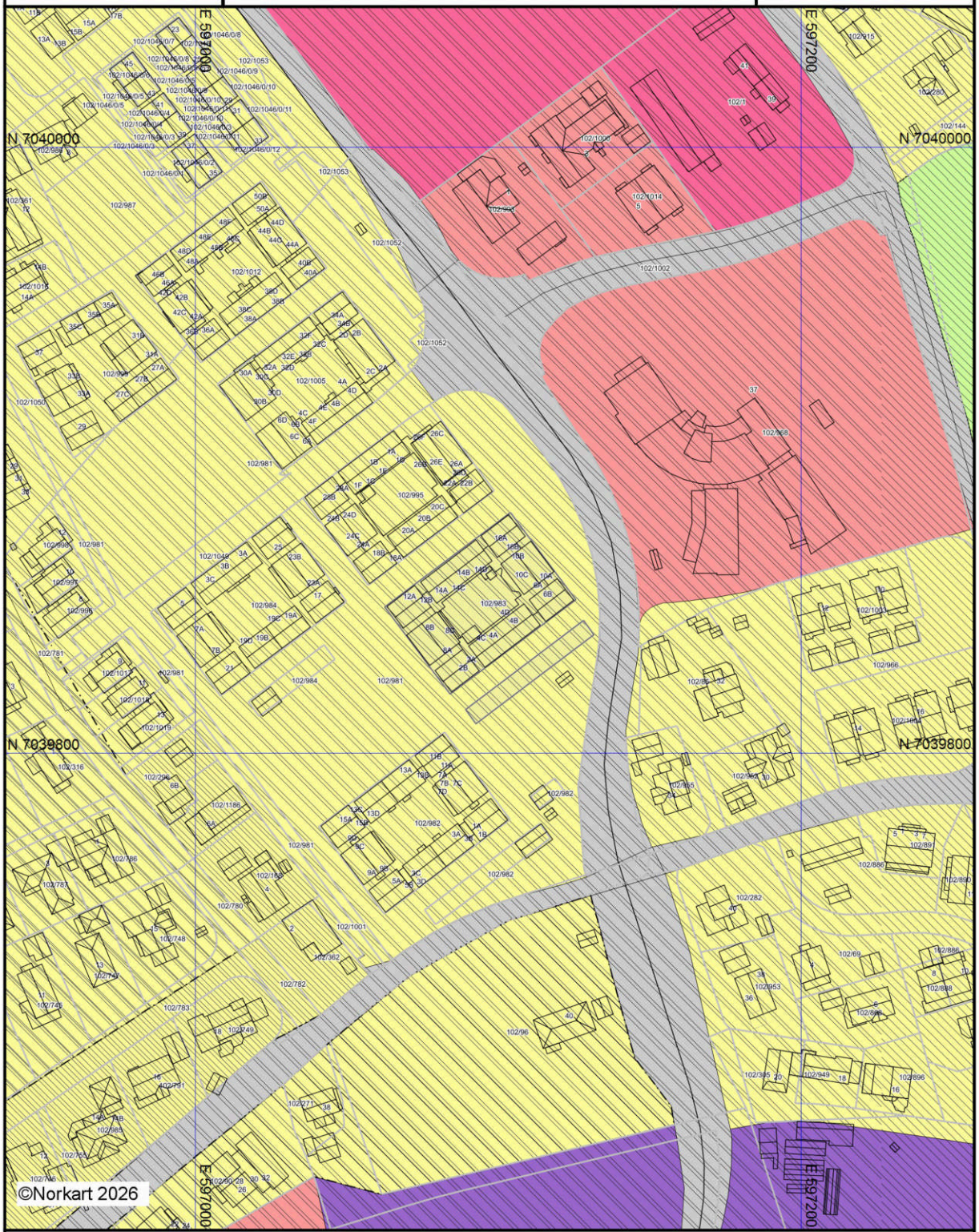
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/983/0/9
Adresse: Rikke Moksnes vei 14B
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Omforming
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - nytt
- Veg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

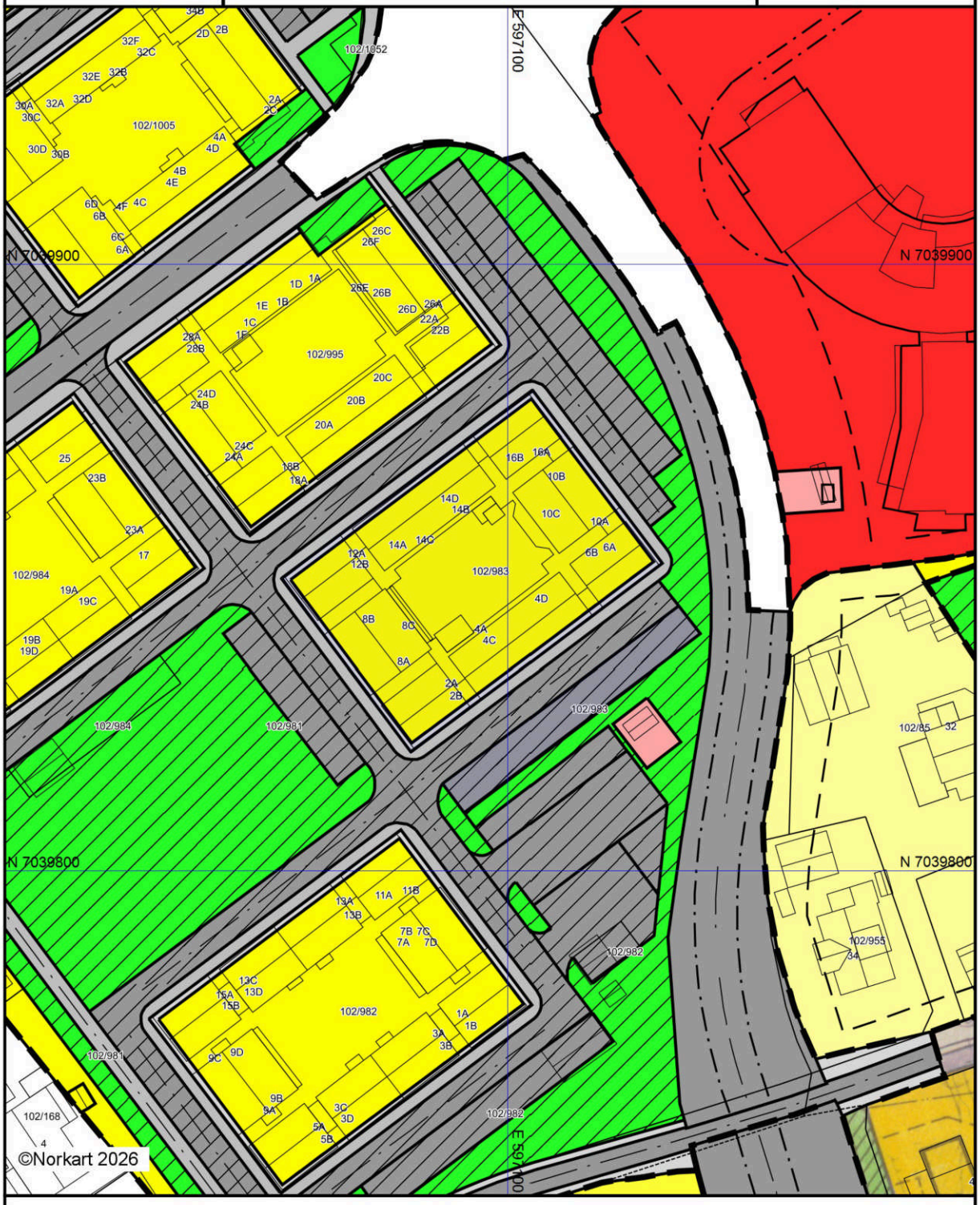
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/983/0/9
Adresse: Rikke Moksnes vei 14B
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Returneres til
Block Watne AS
Vestre Rosten 81
7075 Tiller

TINGLYST
19 APR. 2007
STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4195

Skjøte [1]

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

Rett gjenpart bekreftes
Fokus Bank

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1714	Stjørdal kommune	102	983		9	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [x] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.354.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 120.000,00

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

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
968 757 954	Block Watne AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
080981 [redacted]	Lena Guldseth	[x] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i områdets velforening.

Doknr: 4195 Tinglyst: 19.04.2007 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
29.03.07	LARS NILSEN

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato
Stjørdal	26/3-07
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
lena Guldseth	Lena Guldseth

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Oslo	29.03.07
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
for BLOCK WATNE AS Lars Nilsen 968 757 954	Block Watne AS, org.nr. 968757954

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Marianne Thorslund	MARIANNE THORSLUND TORSTADSKOGEN 64 A 1395 HVALSTAD
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Mette B Eriksen	Mette Eriksen R. Amundsensv. 19A 1472 Fjellhamar
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift	
29.03.07		LARS NILSEN

Løkke Bank
Bergen Bergen

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato
Oslo	29.03.07

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Block Watne AS, i hht. fullmakt
	Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer) 968 757 954

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Audun Hansen Marianne Thorslund	MARIANNE THORSLUND
Adresse	TORSTADSKOGEN 64 A 1395 HVALSTAD

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Mette B Eriksen	Mette Eriksen
Adresse	R. Amundsensv. 19A 1472 Fjellhamar

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
29.03.07	LARS NILSEN

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
29.03.07	LARS NILSEN

Returneres etter tinglysing til

Block Watne As
Vestre Rosten 81
7075 Tiller

TINGLYST
20 APR. 2006
STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4057

Begjæring[1] om
[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1714	Stjørdal kommune	102	983		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
141246[redacted]	Olav Jarle Saue	1/1

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	74	BG	13	B	74	BG	25				37				49			
2	B	74	BG	14	B	61	BG	26				38				50			
3	B	61	BG	15	B	61	BG	27				39				51			
4	B	61	BG	16	B	120	BG	28				40				52			
5	B	120	BG	17	B	74	BG	29				41				53			
6	B	74	BG	18	B	74	BG	30				42				54			
7	B	74	BG	19	B	46	BG	31				43				55			
8	B	46	BG	20	B	46	BG	32											
9	B	46	BG	21	B	68	BG	33											
10	B	68	BG	22	B	68	BG	34											
11	B	68	BG	23				35											
12	B	74	BG	24				36											

Doknr: 4057 Tinglyst: 20.04.2006 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 1532 = nevner: 1532

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.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
28.02.2006	

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 avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått 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 mv

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 28.02.2006	MATS HUSEBY KETIL KVALVIK Block Watne AS Org.nr. 968 757 954	

8. Styrets samtykke mv 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

☐ 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	Festenr	Snr	kommune
102	983			Stjørdal kommune

Dato	Stempel og underskrift
4/4-2006	Jan Engell STJØRDAL KOMMUNE Etat teknisk drift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for 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 skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
28.02.2006	



Stjørdal kommune
Oppmålingen

Oversiktskart

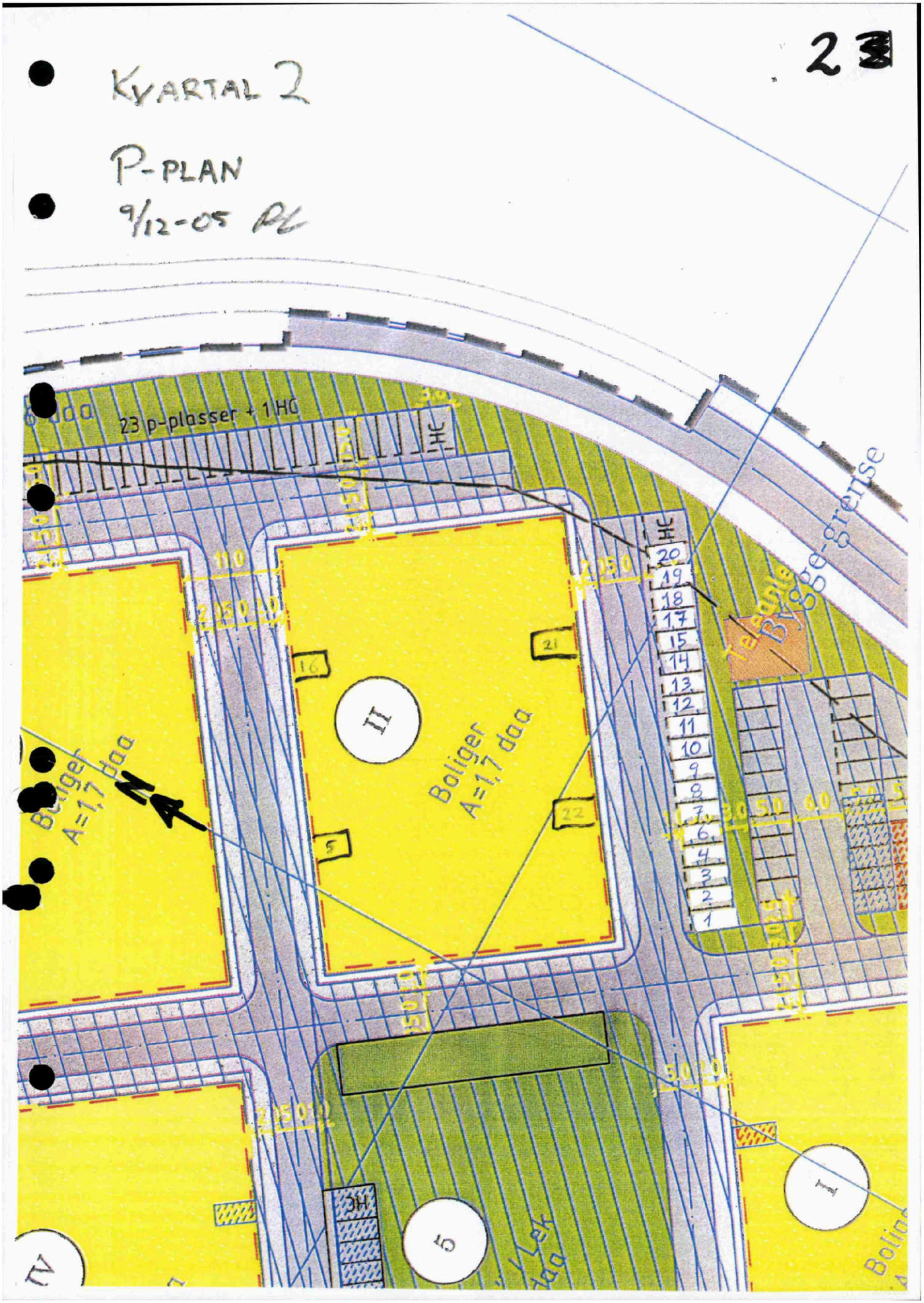
Dato: 2006.04.04
Sign: jane

Seksjonering 102/983

N

Målestokk
1:1000

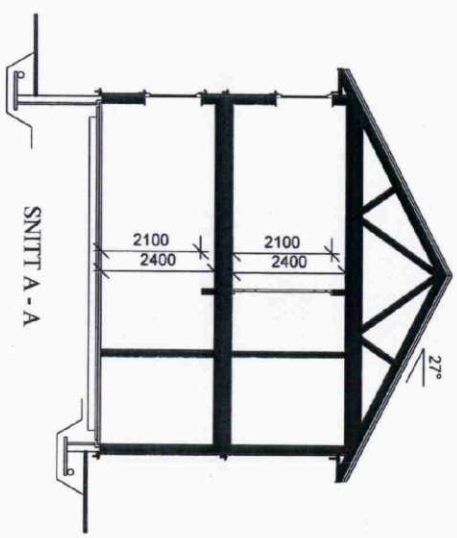
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.


KVARTAL 2
P-PLAN
9/12-05 PL
23
23 p-plasser + 1HC
HC
Boliger
A=1,7 daa
II
Boliger
A=1,7 daa
Bygge-grense
5
Lek

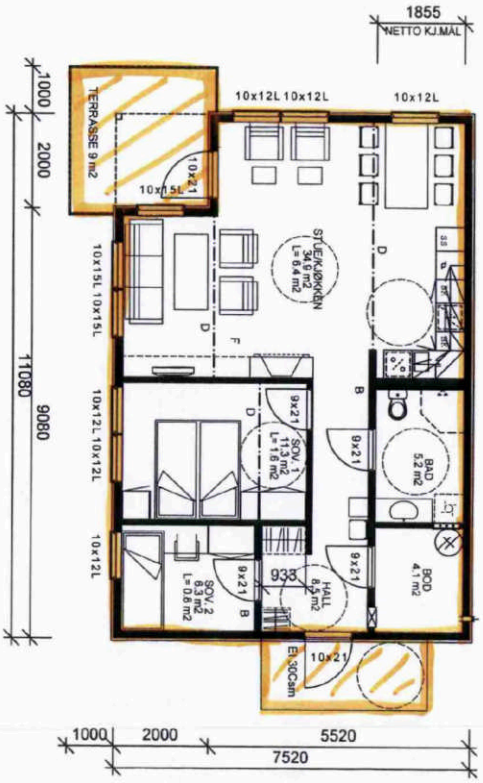
3

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

	BRA
LEILIGHET NR. 1	73,50 m2
LEILIGHET NR. 2	73,50 m2
	m2
GRUNNFLATE =	79,30 m2
BYA =	84,90 m2



SNITT A - A



PLAN 1. ETASJE

LEILIGHET NR. 1



PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET NR. 2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M. 07.09.05
C	REV.	M.M. 29.08.05
B	REV.	M.M. 18.08.05
A	REV.	M.M. 04.04.05

REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEADRESSE: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT
GNR./BNR.:
HUSTYPE: HUS I
A
KONSULENT: Jørle Jåsok
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: M.M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-A
TEGN. NR.: 100

ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF. 22340000 FAX 22340001

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

4

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

SNITT A - A

D BYGGEMELDINGSTEGNINGER M.M. 07.09.05
C REV. M.M. 29.08.05
B REV. M.M. 18.08.05
A REV. M.M. 08.08.05

REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

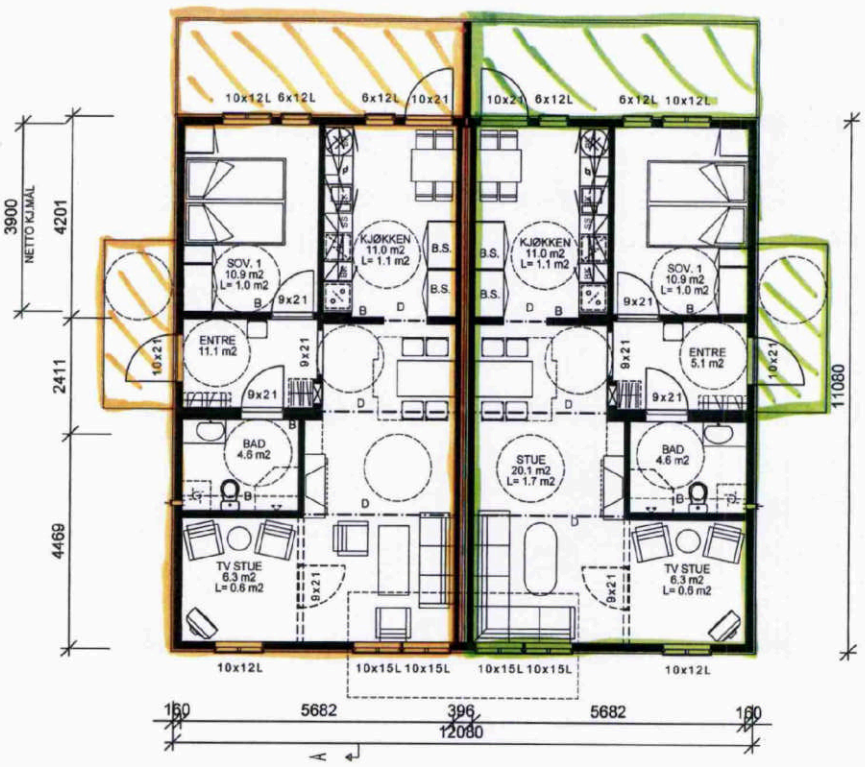
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN BODER - SNITT
GNR./BNR.
HUSTYPE: HUS 3 B
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
KONSULENT: Jarle Jåsvik
MÅL: 1:100 DATO 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR. 101

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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

Side 8 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07
Kartverket

6



PLAN 1 ETASJE

LEILIGHET NR. 4

LEILIGHET NR. 3



PLAN 2 ETASJE

LEILIGHET NR. 5

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

	BRA
LEILIGHET NR. 3	61,1 m2
LEILIGHET NR. 4	61,1 m2
LEILIGHET NR. 5	120,4 m2
	m2
GRUNNFLATE =	133,8 m2
BYA =	136,1 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	08.08.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
G.NR.B.NR.
KONTROLLERT:
HUSTYPE: HUS 3 B
KONSULENT: Jarle Jøsok
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR.: 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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

6

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

SNITT A - A

D BYGGEMELDINGSTEGNINGER
C REV.
B REV.
A REV.

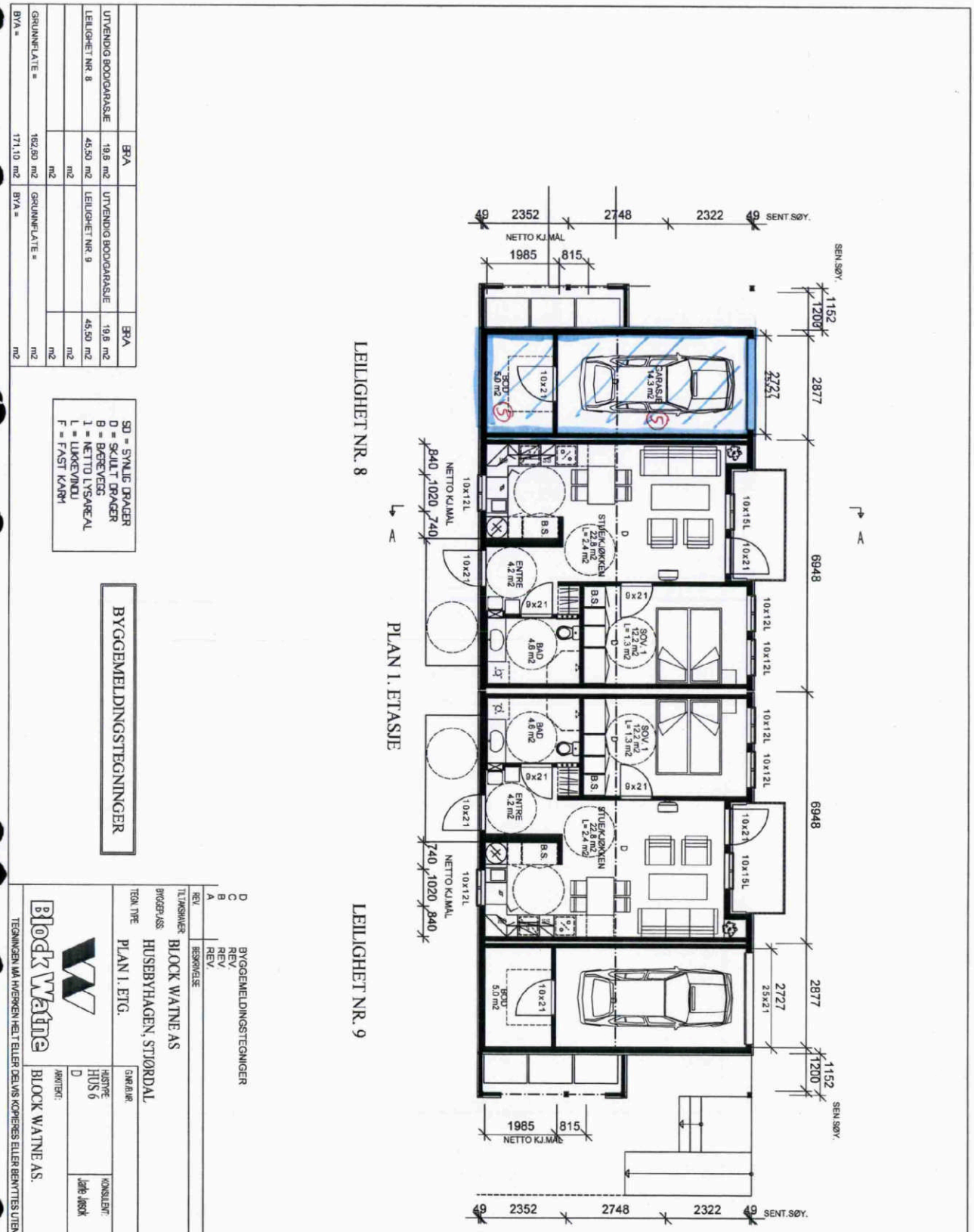
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
		M.M.	07.09.05
		M.M.	29.08.05
		M.M.	18.08.05
		M.M.	08.08.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEFELT/GNR: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN BODER - SNITT
GNR./BNR.
HUSTYPE: HUS 3 B
KONSULENT: Jarle Jåsvik
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR.: 101

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF: 23246000 FAX 23246001

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

7



	BRA		BRA
UTVENDIG BOD/GARASJE	19,8 m2	UTVENDIG BOD/GARASJE	19,8 m2
LEILIGHET NR. 8	45,50 m2	LEILIGHET NR. 9	45,50 m2
	m2		m2
	m2		m2
GRUNNFLATE =	162,50 m2	GRUNNFLATE =	m2
BYA =	171,10 m2	BYA =	m2

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

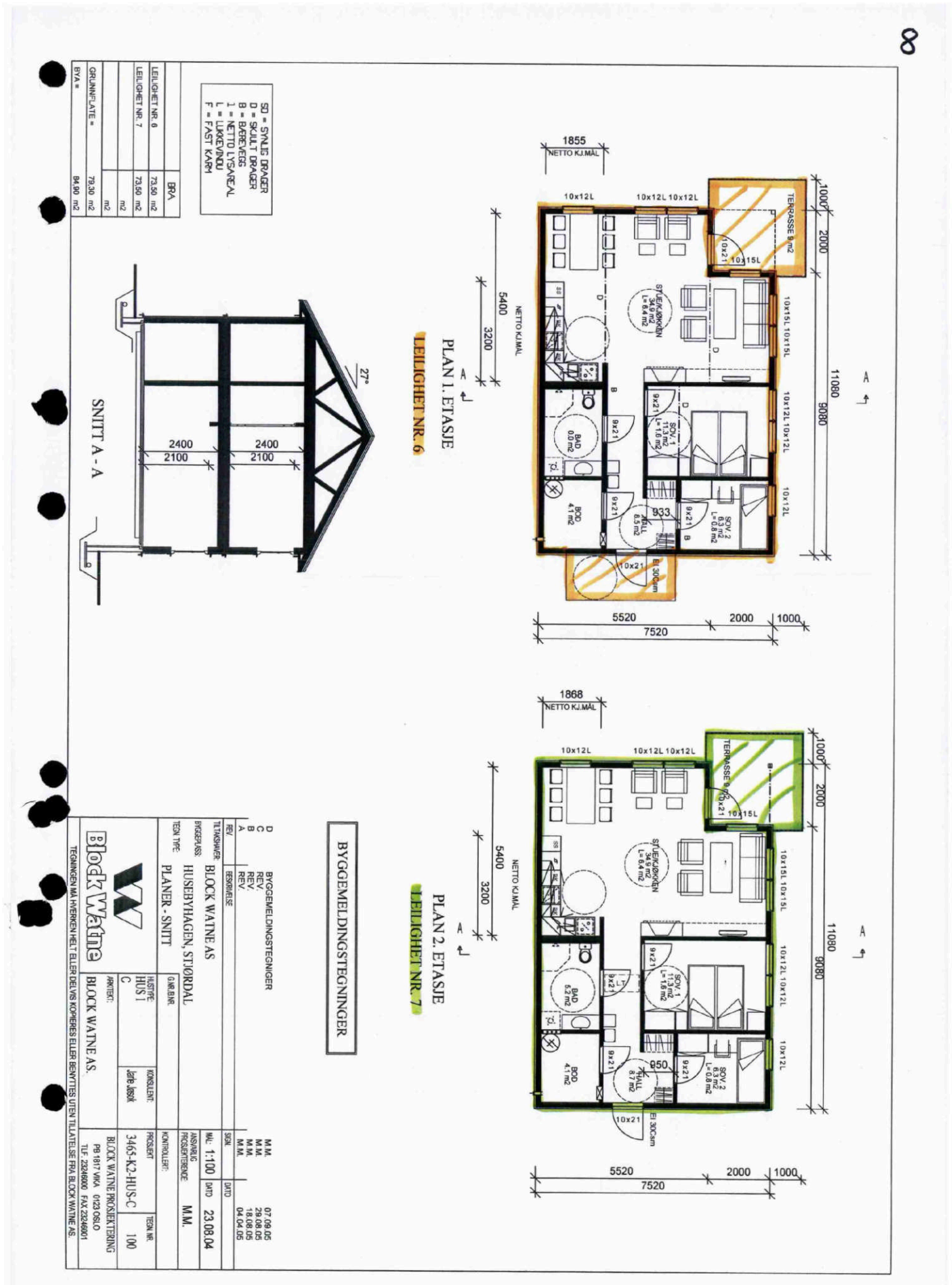
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05

TILHØRIGHET: BLOCK WATNE AS
BYGGEP.ÅSS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
GNR./B.NR.
HUSTYPE: HUS 6 D
KONSULENT: Jarle Vrålok
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJ.ERTERENDE: MATO. M
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D
TEGN. NR.: 100

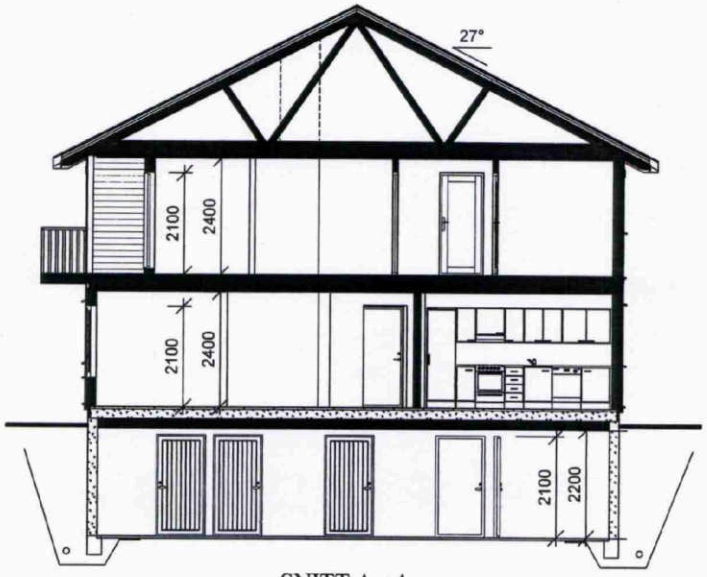
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF: 22246000 FAX: 22246001

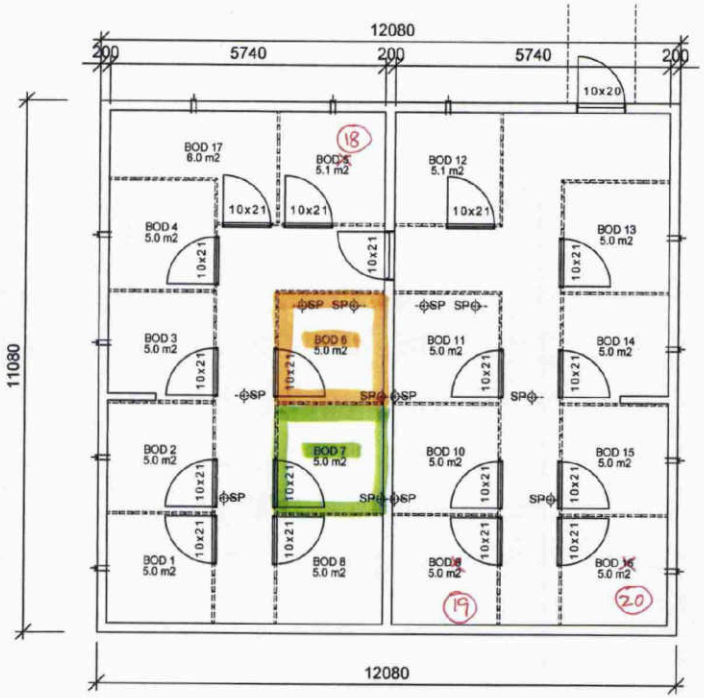

8
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
BRA
LEILIGHET NR. 6 73,50 m2
LEILIGHET NR. 7 73,50 m2
m2
GRUNNFLATE = 79,30 m2
BYA = 84,90 m2
SNITT A - A
27°
2400
2100
2400
2100
PLAN 1. ETASJE
LEILIGHET NR. 6
1855
NETTO KJ.MÅL
10x12L
10x12L 10x12L
TERRASSE 9 m2
10x21
10x15L
STUE/KJØKKEN
34.9 m2
L= 6.4 m2
10x15L 10x15L
SOV. 1
11.3 m2
L= 1.6 m2
9x21
BAD
6.0 m2
BOD
4.1 m2
HALL
8.5 m2
SOV. 2
8.3 m2
L= 0.8 m2
10x12L 10x12L
10x12L
933
EL 300cm
5400
3200
NETTO KJ.MÅL
1000
2000
11080
9080
5520
2000
1000
7520
PLAN 2. ETASJE
LEILIGHET NR. 7
1868
NETTO KJ.MÅL
TERRASSE 9 m2
SOV. 1
11.3 m2
L= 1.6 m2
BAD
5.2 m2
HALL
8.7 m2
950
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER M.M. 07.09.05
REV: M.M. 29.08.05
REV: M.M. 18.08.05
REV: M.M. 04.04.05
REV BESKRIVELSE SIGN. DATO
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGESTED: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT
GNR./BNR.
MÅL: 1:100 DATO 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: M.M.
KONTROLLERT:
HUSTYPE: HUS I C
KONSULENT: Jarle Jåsvik
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-C
TEGN. NR. 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 12 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07
Kartverket

9



SNITT A - A



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

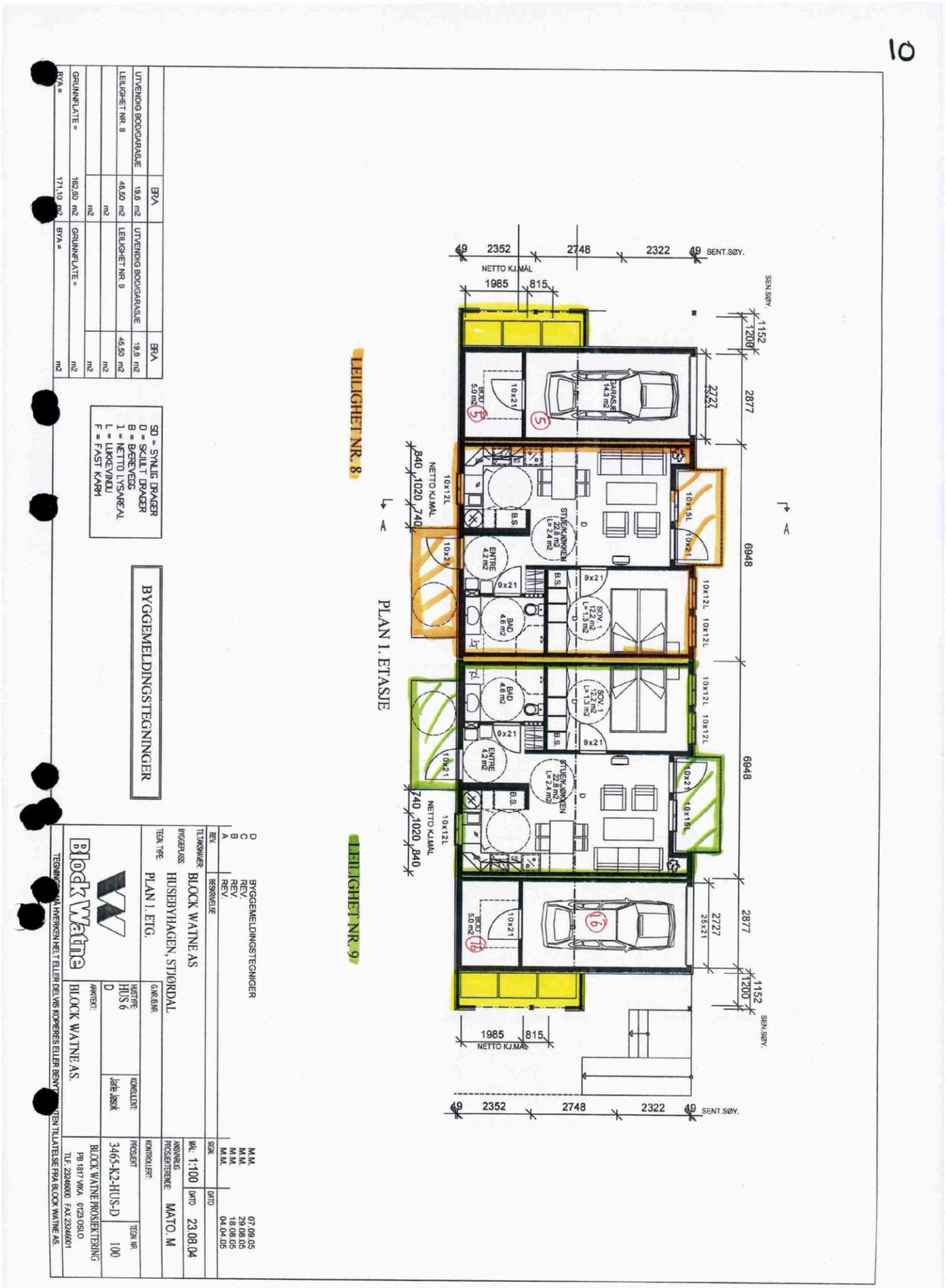
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	08.08.05

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 23.08.04
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO M.
TEGN. TYPE:	PLAN BODER - SNITT	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

Block Watne	HUSTYPE: HUS 3 B	KONSULENT: Jarle Jøsok	PROSJEKT 3465-K2-HUS-B	TEGN. NR. 101
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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

10



	BRA		BRA
UTVENDIG BOD/GARASJE	19,6 m2	UTVENDIG BOD/GARASJE	19,6 m2
LEILIGHET NR. 8	45,50 m2	LEILIGHET NR. 9	45,50 m2
	m2		m2
	m2		m2
GRUNNFLATE =	182,60 m2	GRUNNFLATE =	m2
BYA =	171,10 m2	BYA =	m2

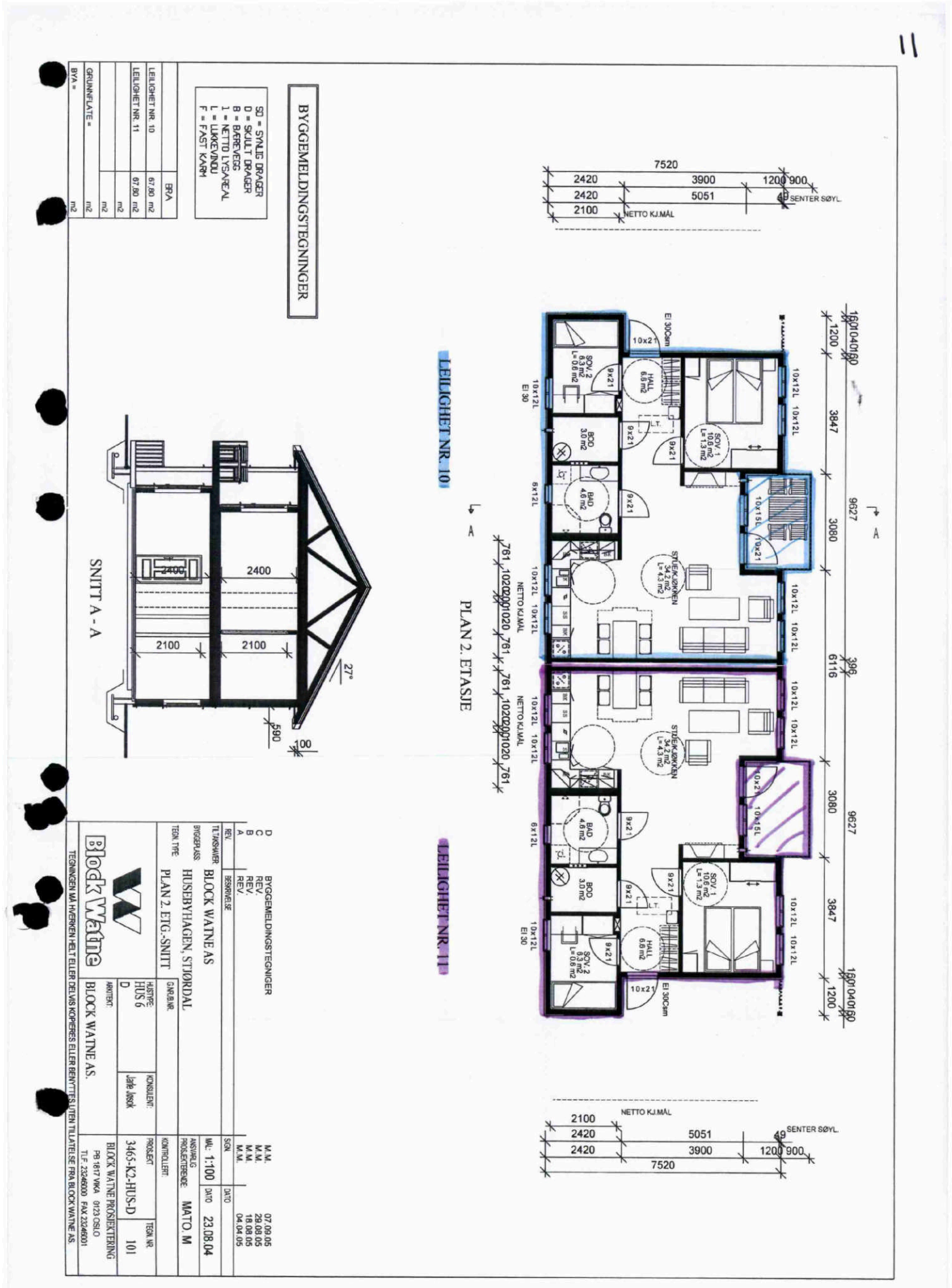
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV.	M.M.	07.09.05
B	REV.	M.M.	29.06.05
C	REV.	M.M.	18.06.05
D	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.	04.04.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
GNR./BNR.:
HUSTYPE: HUS 6
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
KONSULENT: JØRB. JØSNK
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D
TEGN NR.: 100
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: MATO. M
KONTROLLERT:

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


11
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LEILIGHET NR. 10
LEILIGHET NR. 11
BRA
LEILIGHET NR. 10 67.80 m2
LEILIGHET NR. 11 67.80 m2
GRUNNFLATE = m2
BYA = m2
PLAN 2. ETASJE
SNITT A - A
7520
2420
2420
2100
3900
5051
1200
900
NETTO KJ.MÅL
SENTER SØYL.
9627
3847
3080
6116
396
1200
1600
1040
160
10x12L
10x21
10x15L
9x21
6x12L
EI 30
EI 30Csm
SOV. 1 10.6 m2 L= 1.3 m2
SOV. 2 6.3 m2 L= 0.6 m2
HALL 6.6 m2
BOD 3.0 m2
BAD 4.6 m2
STUE/KJØKKEN 34.2 m2 L= 4.3 m2
761
1020
2400
2100
27°
590
100
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
REV.
REV.
REV.
BESKRIVELSE
SIGN
DATO
M.M.
M.M.
M.M.
07.09.05
29.08.05
18.08.05
04.04.05
TILTAKSHAVER
BLOCK WATNE AS
BYGGER/ASS
HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE
PLAN 2.ETG.-SNITT
MÅL: 1:100
DATO 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
MATO. M
GNR./BNR.
HUSTYPE:
HUS 6
D
KONSULENT:
Jarle Jenok
KONTROLLERT:
PROSJEKT
3465-K2-HUS-D
TEGN. NR.
101
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

12

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

SNITT A - A

D BYGGEMELDINGSTEGNINGER
C REV.
B REV.
A REV.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
		M.M.	07.09.05
		M.M.	29.08.05
		M.M.	18.06.05
		M.M.	08.06.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN BODER - SNITT
GÅRD/E.NR.
HUSTYPE: HUS 3
B
KONSULLERT:
Jarle Jørsvik
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR. 101
MÅL: 1:100
DATO 23.08.04

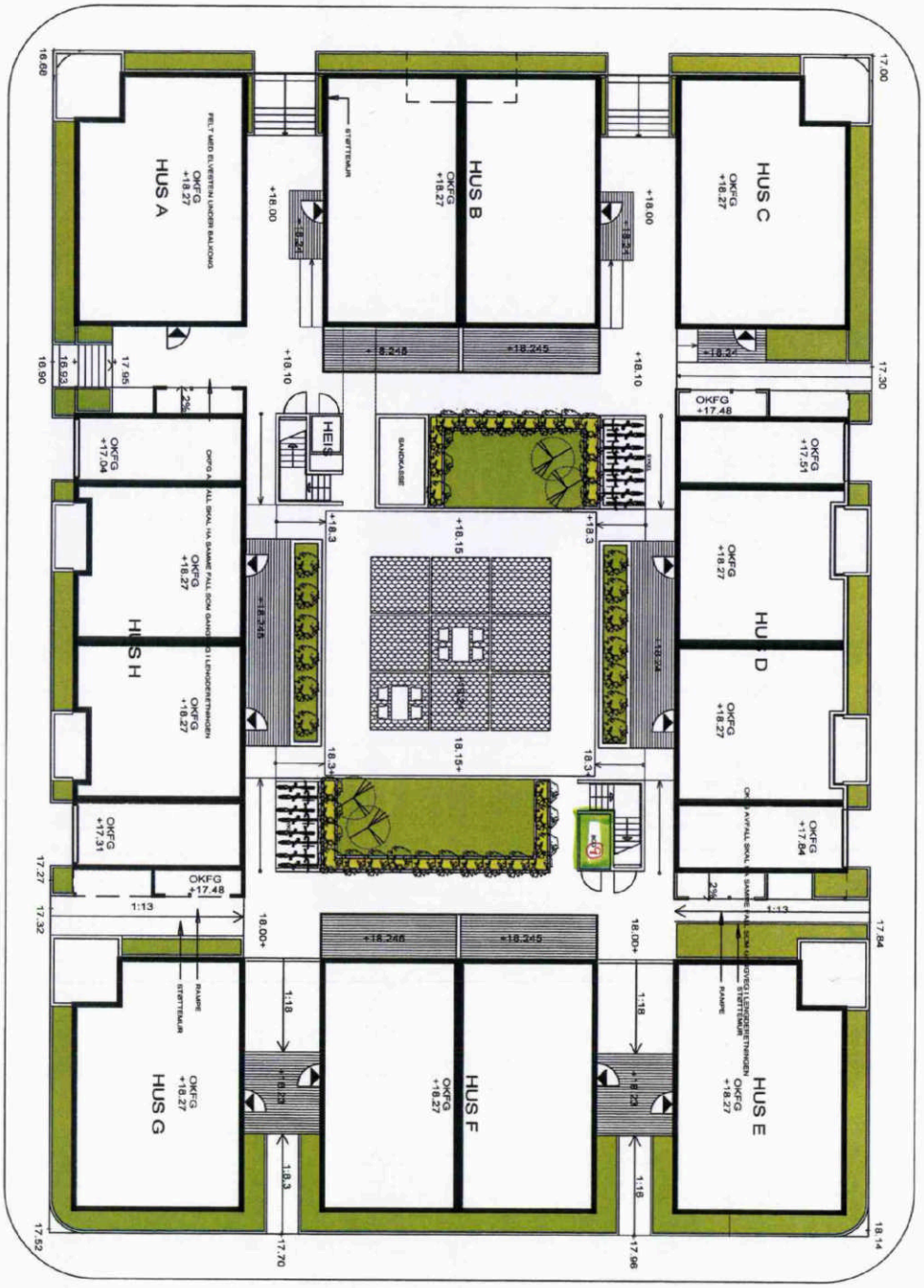
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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

13

ILUSTRASJONSPLAN

HUSBYHAGEN KV. 2



ASFALT
BLOMSTER KASSE
TREMMER
BELEGNINGSSTEIN
PLEN
LAVE BUSKER
LAVE BUSKER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:200	DATO 06.09.05
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	ILUSTRASJONSPLAN	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
KVARTAL 2 A,B,C,D,E,F,E,G	Jarle Jøsok	3465-KV.-2	100

Block Watne

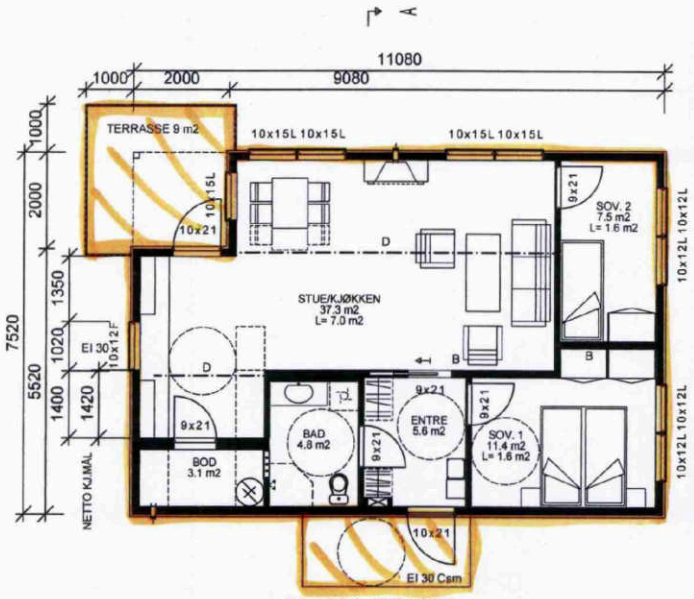
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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

Side 17 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07
Kartverket

14



PLAN 1. ETASJE

LEILIGHET NR. 12

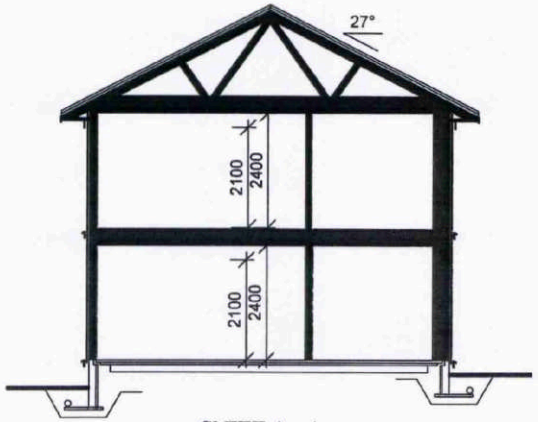


PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET NR. 13

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

	BRA
LEILIGHET NR. 12	73,50 m2
LEILIGHET NR. 13	73,50 m2
	m2
	m2
GRUNNFLATE =	79,30 m2
BYA =	84,90 m2



SNITT A - A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
MÅL: 1:100 DATO 23.08.04
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: M.M.
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT
G.NR./B.NR.
KONTROLLERT:

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
HUS E	Jarle Jessok	3465-K2-HUS-E	100

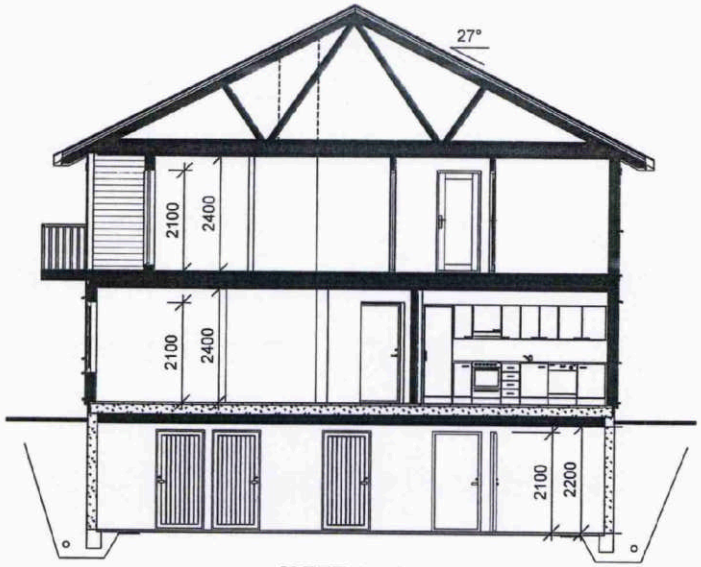
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

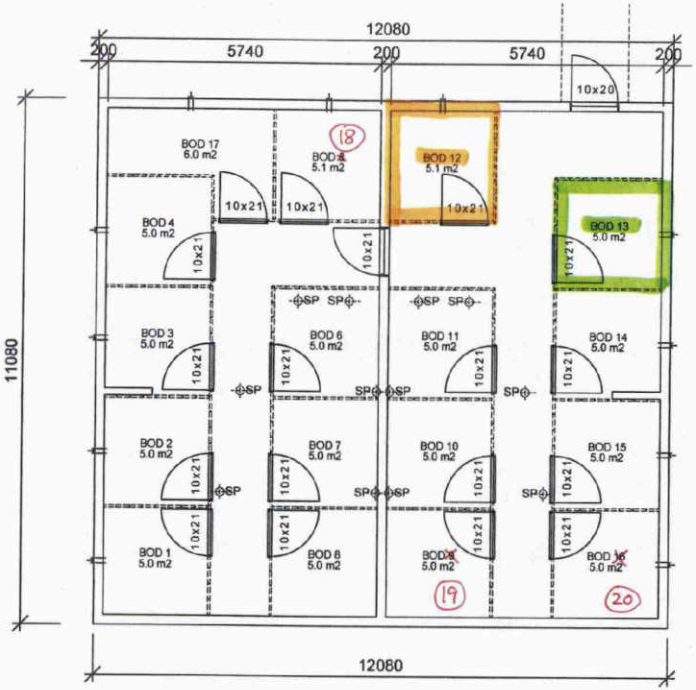
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Side 18 av 26
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07
Kartverket

15



SNITT A - A



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

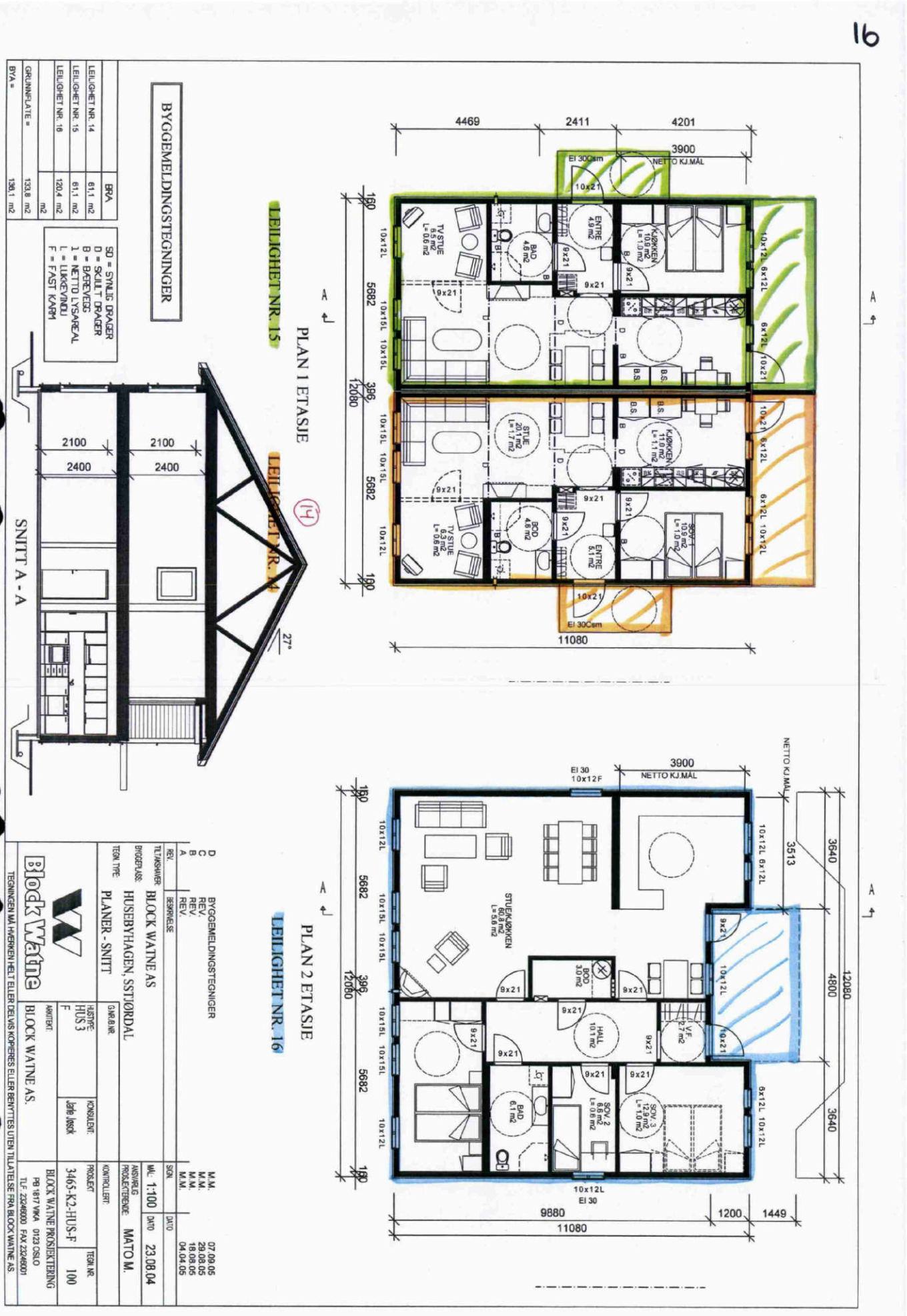
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	08.08.05

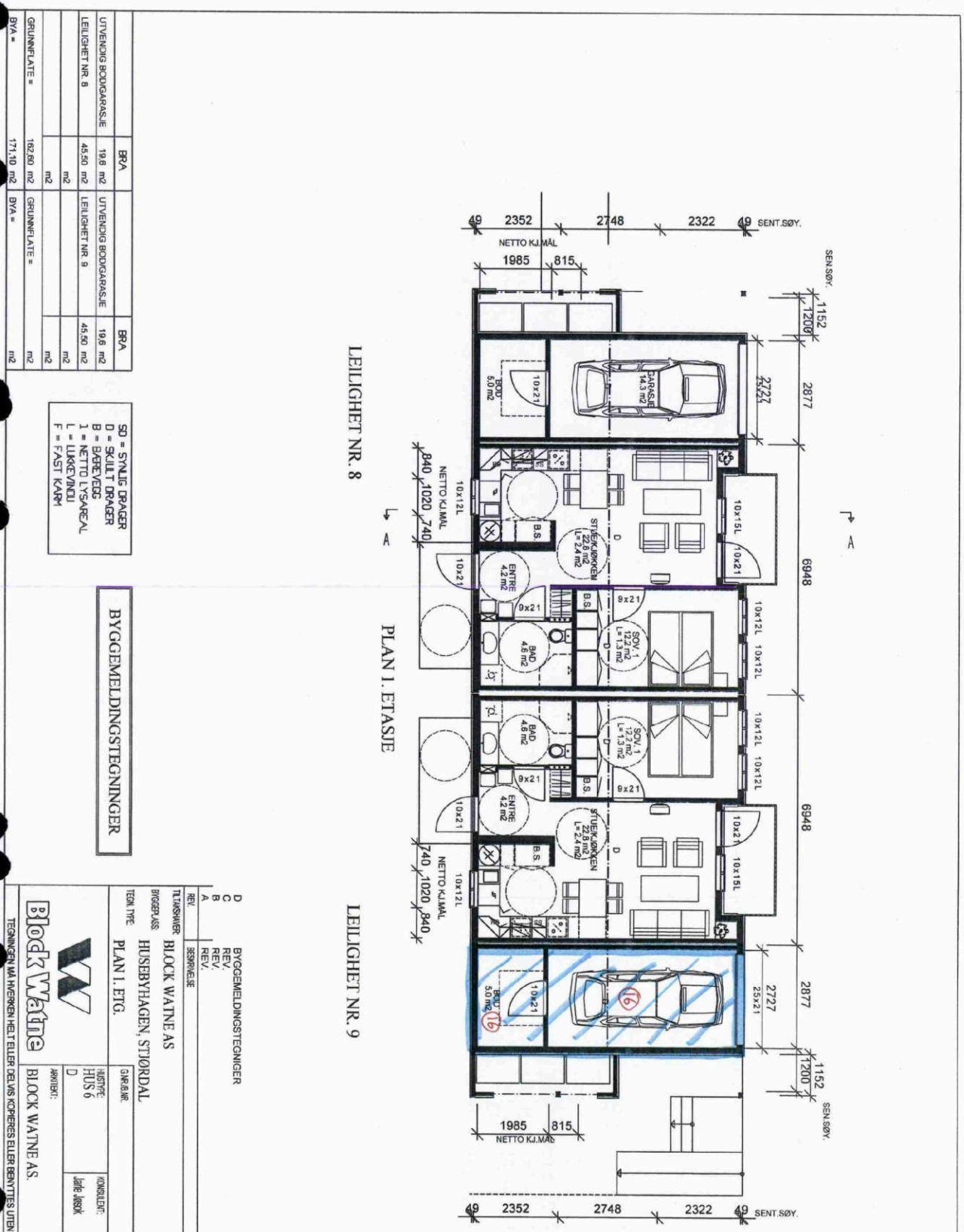
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
TEGN. TYPE: PLAN BODER - SNITT
G.NR./B.NR.:
KONTROLLERT:
HUSTYPE: HUS 3 B
KONSULENT: Jarle Jøsok
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
Block Watne
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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

16


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
LEILIGHET NR. 15
PLAN 1 ETASJE
LEILIGHET NR. 14
LEILIGHET NR. 16
SNITT A - A
PLAN 2 ETASJE
LEILIGHET NR. 16
BRA
LEILIGHET NR. 14 61,1 m2
LEILIGHET NR. 15 61,1 m2
LEILIGHET NR. 16 120,4 m2
GRUNNFLATE = 133,8 m2
BYA = 138,1 m2
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEFELT/GÅS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT
HUSTYPE: HUS 3
F
GNR./B.NR.
KONSULENT: Jarle Jåsvik
ANVENDT: BLOCK WATNE AS.
PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-F
TEGN.NR. 100
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04
SIGN.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1617 VIKA 0123 OSLO
TLF: 22246000 FAX 22246001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

17



	BRA		BRA
UTVENDIG BODIGARASJE	19.6 m2	UTVENDIG BODIGARASJE	19.6 m2
LEILIGHET NR. 8	45.50 m2	LEILIGHET NR. 9	45.50 m2
	m2		m2
	m2		m2
GRUNNFLATE =	162.80 m2	GRUNNFLATE =	m2
BYA =	171.10 m2	BYA =	m2

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D BYGGEMELDINGSTEGNINGER M.M. 07.09.05
C REV: M.M. 29.06.05
B REV: M.M. 18.06.05
A REV: M.M. 04.04.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN.TYPE: PLAN 1. ETG.
GNR./BNR.:
HUSTYPE: HUS 6
ARKITEKT: D
KONSULENT: Jarle Jåsvik
ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: MATO. M
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-D
TEGN.NR: 100
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04

BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF: 22946000 FAX 22946001

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

18

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

SNITT A - A

D BYGGEMELDINGSTEGNINGER
C REV.
B REV.
A REV.

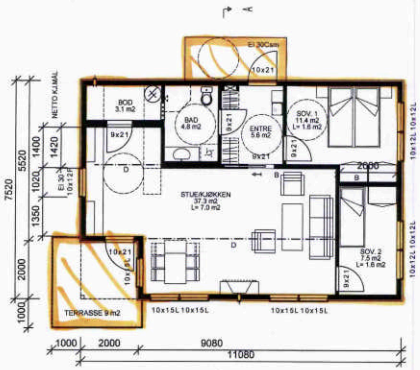
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
		M.M.	07.09.05
		M.M.	29.06.05
		M.M.	18.06.05
			08.06.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN BODER - SNITT
GÅRD.&NR.
HUSTYPE: HUS 3
B
KONSULENT: Jatte Jørgck
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
M/L: 1:100
DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR.: 101

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

19



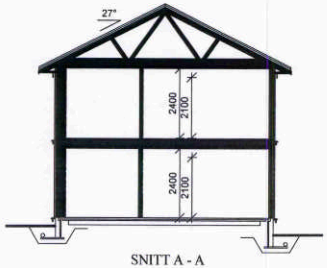
PLAN 1. ETASJE

LEILIGHET NR. 17



PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET NR. 18



SNITT A - A

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

	BRA
LEILIGHET NR. 17	73,50 m2
LEILIGHET NR. 18	73,50 m2
	m2
	m2
GRUNNFLATE =	79,30 m2
BYA =	84,90 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: PLANER - SNITT
GNR./BNR.:
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: M.M.
KONTROLLERT:
HUSTYPE: HUS G
KONSULENT: Jarle Jasuk
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-G
TEGN. NR.: 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23240000 FAX.23240001

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

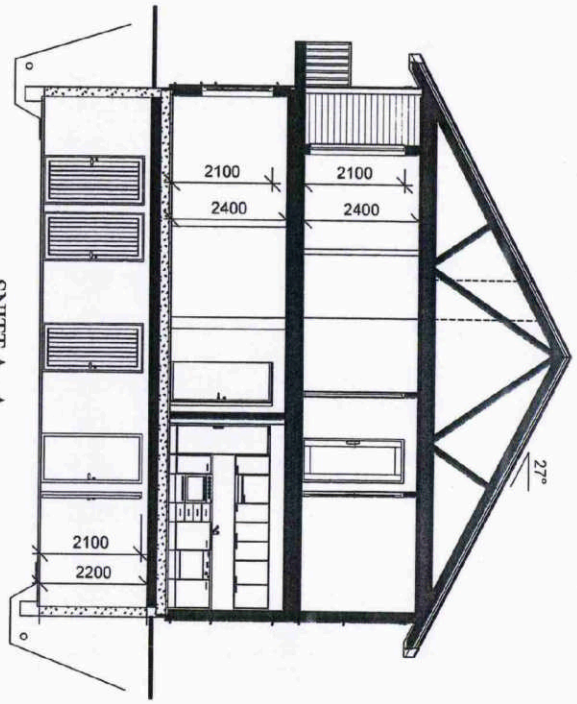
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07

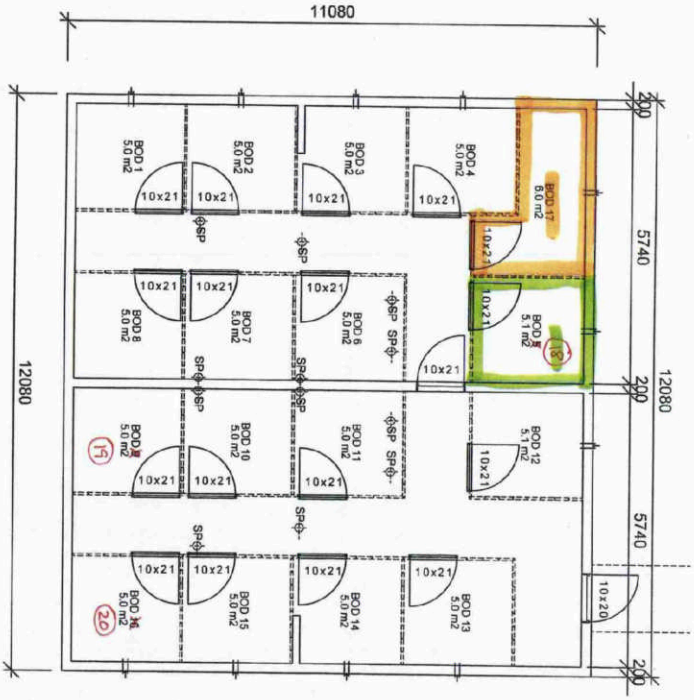
20

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

SNITT A - A





REV	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.	07.09.05
B	REV.	M.M.	20.09.05
C	REV.	M.M.	19.09.05
D	REV.	M.M.	08.09.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN TYPE: PLAN BODER - SNITT
GNR/BNR:
HUSTYPE: HUS 3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
KONSULENT: Jarle Jensvik
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR.: 101

Block Watne

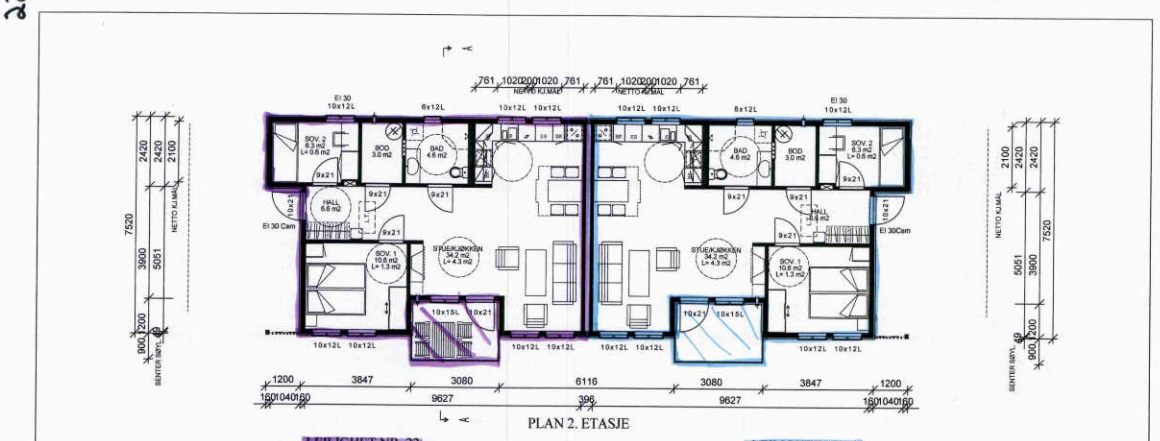
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1917 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07

21

22



PLAN 2. ETASJE

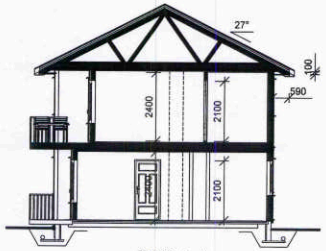
LEILIGHET NR. 22

LEILIGHET NR. 21

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

	BRA
LEILIGHET NR. 21	87,80 m2
LEILIGHET NR. 22	87,80 m2
	m2
	m2
GRUNNFLATE =	m2
BYA =	m2



SNITT A - A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO. M
TEGN. TYPE: PLAN 2. ETG.-SNITT
GÅRDS/BR.:
KONTROLLERT:
HUSTYPE: HUS 6 H
KONSULENT: Jarle Jacob
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-H
TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

Block Watne

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/4057/67
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 15:07

23

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

SNITT A - A

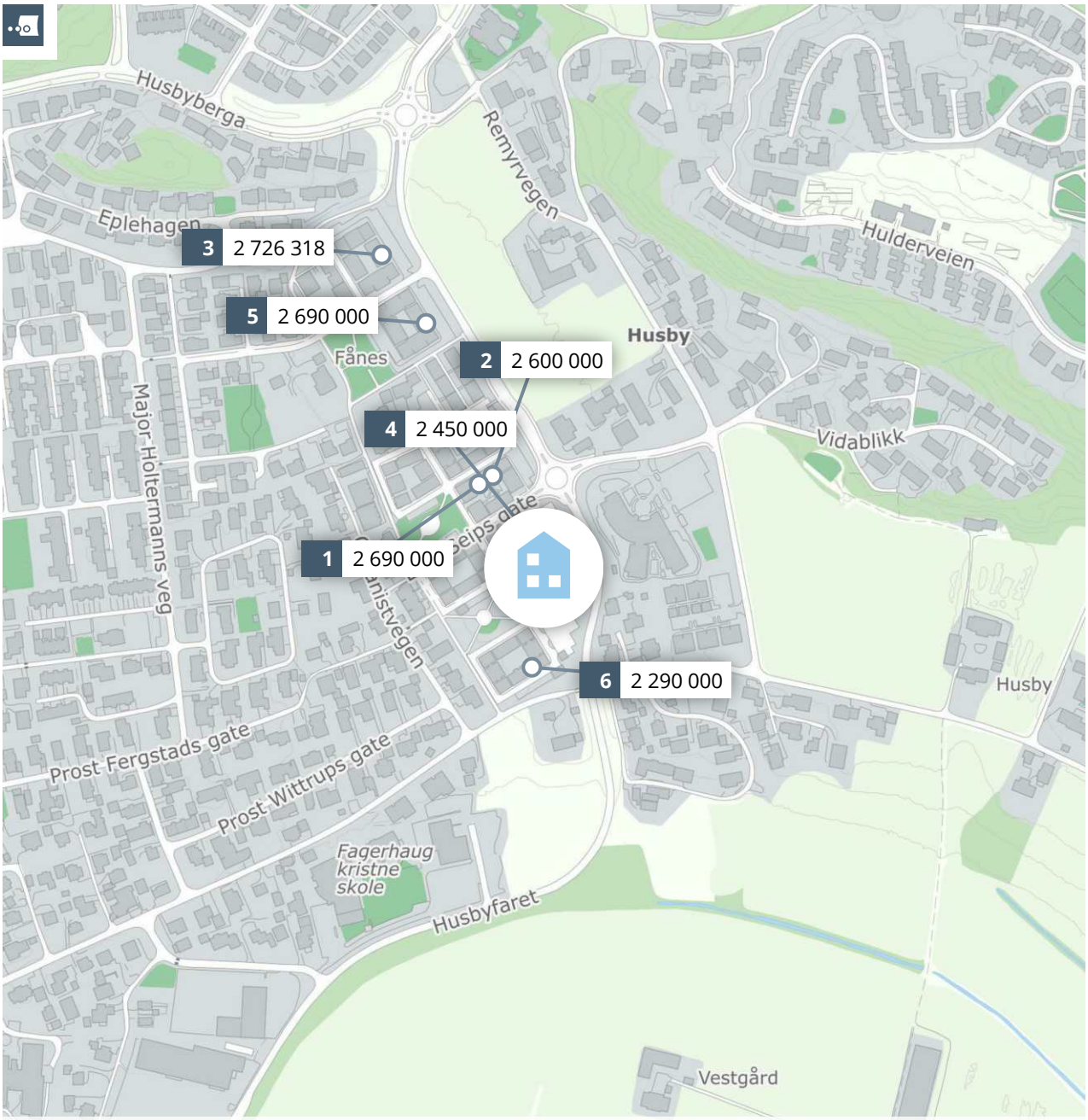
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	BYGGEMELDINGSTEGNIGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.06.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	08.08.05

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE: PLAN BODER - SNITT
GNR./BNR.
HUSTYPE: HUS 3
ARKITEKT: B
KONSULENT: Jarle Ansok
MÅL: 1:100
DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 3465-K2-HUS-B
TEGN. NR.: 101

BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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



Meglers verdivurdering

RIKKE MOKSNES VEI 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 14.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rikke Moksnes vei 14 B, 7506 STJØRDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 102 BNR 983 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS HUSBY

Verdivurdert til

2 390 000

0	2 390 000	51 957
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	4 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	1 812
Formue	12 000
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rikke Moksnes vei 32 D 47 m² 2009 2. etg 2 sov	09.04.2026	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**57 234**
2 Rikke Moksnes vei 32 C 46 m² 2009 1. etg 2 sov	26.03.2026	2 590 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**56 522**
3 Anne Margrethe Bangs g 4 D 53 m² 2013 2. etg 1 sov	28.11.2025	2 690 000	**2 690 000**	36 318	2 726 318	**51 440**
4 Elen Seips gate 1 D 47 m² 2007 2. etg 1 sov	12.08.2024	2 450 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**52 128**
5 Anne Margrethe Bangs g 21 D 52 m² 2014 2. etg 1 sov	10.03.2026	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**51 731**
6 Rikke Moksnes vei 3 A 46 m² 2005 1. etg 1 sov	28.06.2024	2 290 000	**2 290 000**	0	2 290 000	**49 783**

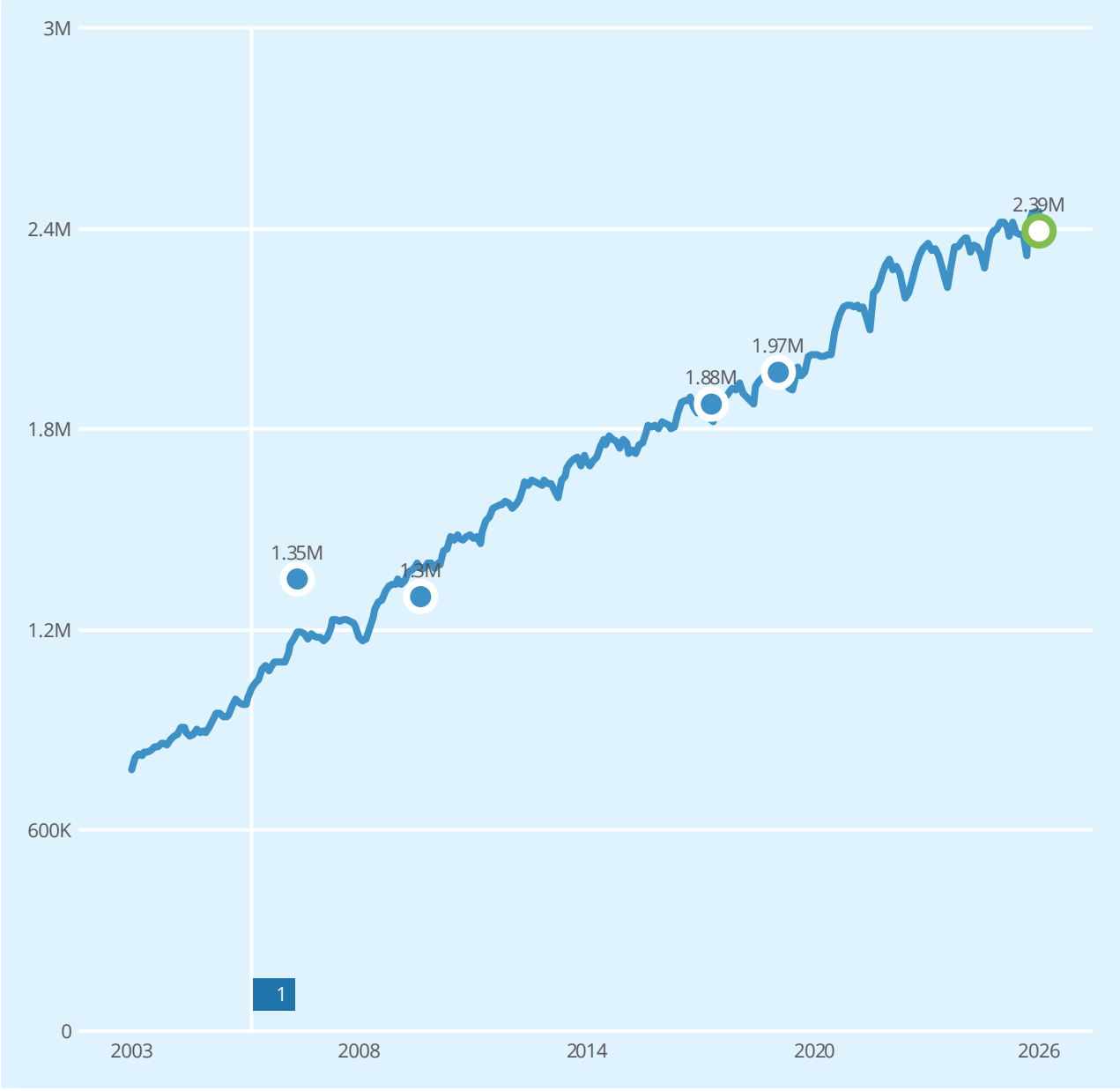
Fin 2-romsleilighet i Husbyhagen.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.05.2019	09.08.2019	06.09.2019	1 990 000	1 970 000	0	1 970 000
01.11.2017	09.11.2017	19.01.2018	1 890 000	1 875 000	0	1 875 000
28.04.2010	24.06.2010	16.08.2010	1 375 000	1 300 000	-	1 300 000
19.04.2007		19.04.2007	-	1 354 000	-	1 354 000

Leiligheter til salgs i HUSBY grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

2.9M
2.8M
2 682 000 Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i HUSBY grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

2 668 000 Prisantydning i snitt
2 662 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 957 Rikke Moksnes vei 14 B
Totalpris 2 390 000

49 425 STJØRDAL kommune i snitt siste 9 mnd

47 518 HUSBY grunnkrets i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rikke Moksnes vei 14B, 7506 Stjørdal
Gnr. 102, Bnr. 983, Snr. 9, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: John Espen Jullumstrø

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

E-post: john.espen.jullumstro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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