PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

ANNE MARGRETHE BANGS G 21D

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommune

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Stjørdal

Oppdragsnr.
311260009

Selger 1 navn
Ida Kristine Johnsen

Gateadresse
Anne Margrethe Bangs g 21D

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

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: 311260009

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet rotormotor og kilereim på ventilasjonsanlegg 13.02.24

Arbeid utført av: Aircomfort

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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: Ikke ladeboks, men det er lagt opp strøm til å montere el-bil lader på privat p-plass tilhørende leilighet i p-kjeller

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

Document reference: 311260009

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 311260009

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: 311260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Kristine Johnsen	d793f73b0ee7a73b83e86 c3c652fcffbcdb121d3	25.01.2026 19:56:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 311260009

- 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

Anne Margrethe Bangs g 21 D

7506 STJØRDAL

5035/102/1056/24/0/0

Rapportdato

02.02.2026

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

Befaring utført den 29.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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.

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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.

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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.

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.

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

Om boligen

Adresse: Anne Margrethe Bangs g 21 D , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/1056/24/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Tomt: 2 769.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Ida Kristine Johnsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i 2 etasje. Grunnmur oppført i betong, veggkonstruksjon av bindingsverk med utvendig trekledning. Etasjeskiller av trebjelkelag. Tak i saltaksform som er tekket med betongtakstein. Vinduer av 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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.

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

2.etasje			
Primærrom 49 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 52 m^2	**BTA** 56 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

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

2.etasje			
BRA-i 52 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

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

Sum areal			
BRA-i 52 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 57 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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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?
25.01.2026

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 30.04.2014.

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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 hhv 15 og 20 mm fra underside terskler til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen rundt dusjsone.

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?
Nei

ANNE MARGRETHE BÅNGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone. 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.

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Garderobeskap i entrè.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2013 er installert bad/vaskerom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på bad/vaskerom. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

Levetid:

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

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?
Garderobeskap i entré.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

Bilde

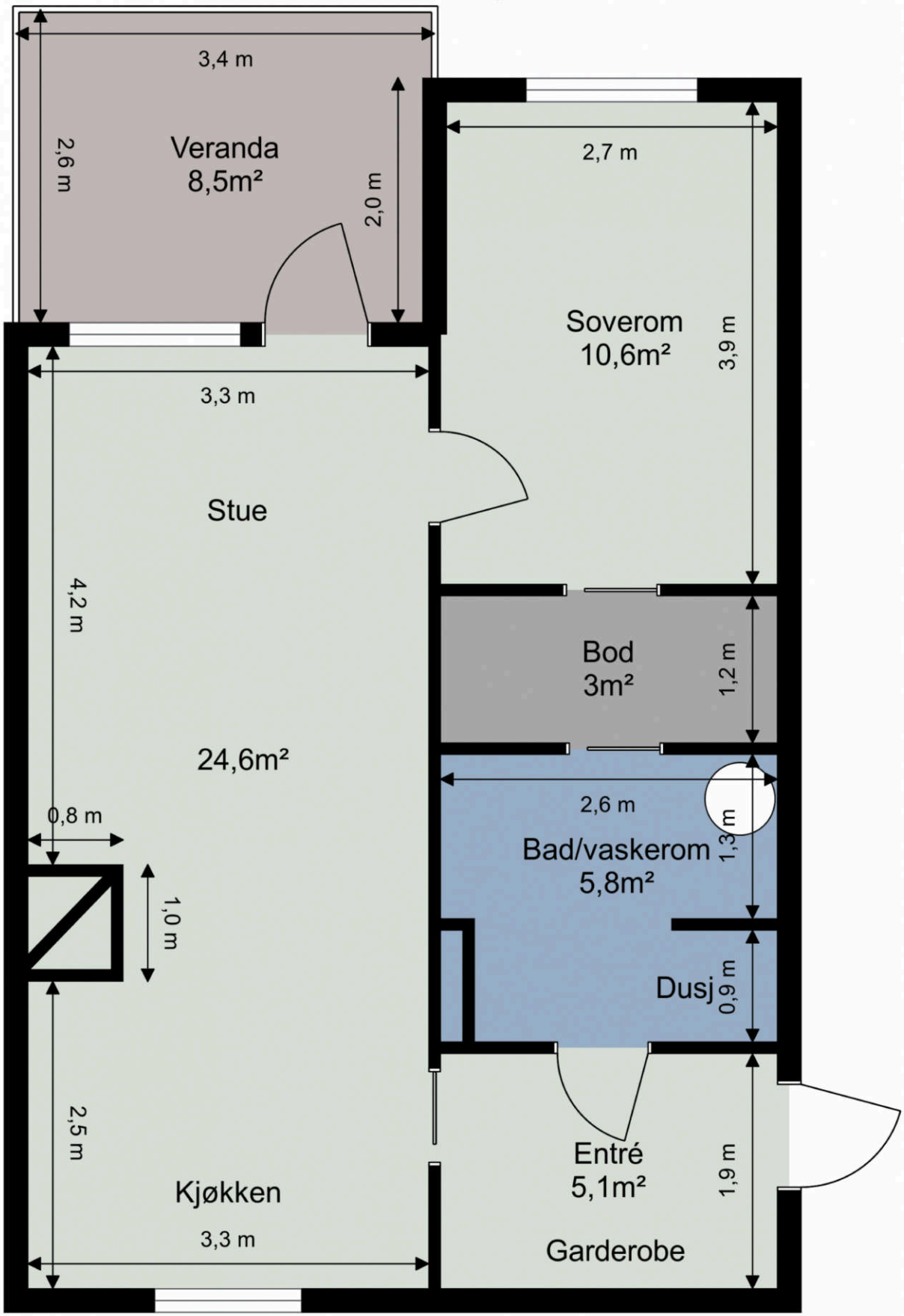


ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D - 5035/102/1056/24/0/0

Gjetnes takst

Anne Margrethe Bangs gate 21 D

2. Etasje



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

enova

Energiattest



Adresse	
Anne Margrethe Bangs g 21D, 7506 STJØRDAL	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250123**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300300198**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **1056**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
154,61 kWh/m²	**8 260 kWh**

Anne Margrethe Bangs g 21D, 7506 STJØRDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

V E D T E K T E R

For

Sameiet Husbyhagen kvartal 11

Sist revidert på ordinært årsmøte: 06.05.2025

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Husbyhagen kvartal 11

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 102, bnr 1056 i Stjørdal kommune ligger i sameie mellom de 26 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

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

5 Råderett

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.

6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes

7 Vedlikehold og påkostninger

7.1 Vedlikehold av bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, 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.

7.2 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

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.

7.3 Erstatningsansvar

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

8 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

9 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 31.

10 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

10.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

10.4. Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

10.5 Ugildhet i årsmøter

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

10.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3. Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

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

10.5 Representasjon
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

13 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 seksjonseieren 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.

14 Elektronisk kommunikasjon

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

15 Mindretallsvern

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

16 Forretningsfører og funksjonærer

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

17 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

18 Mislighold

18.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

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

19 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

-o0o-

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 11

Tid: 06.05.2025 – Kl. 19:00
Sted: Stjørdal Bedehus

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

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

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

3) **Budsjettforslag for 2025**
   Vedlagt følger budsjettforslag for 2025. Postene er indeksregulert og justert. Det foreslås en økning på mellom kr. 187 og 261 pr mnd pr seksjon avhengig av eierbrøk. Endringen i felleskostnader vil gjelde fra 01.07.2025.

4) **Forespørsel om fasadeendring**
   Beboer ønsker muligheten til å velge selv om sprosser skal brukes på egne vinduer eller ikke. Eventuelt at alle sprosser fjernes.

   Styrets innstilling: Fasadeendring godkjennes.

5) **Forespørsel om alternativ til dugnadsdeltakelse**
   Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer som ikke har mulighet til å delta på årets dugnad, og som derfor ønsker å bidra økonomisk i stedet. Beboer foreslår at det åpnes for en ordning hvor man kan betale et fastsatt beløp som kompensasjon for manglende dugnadsinnsats.

   Styrets innstilling:
   Sameiet er ikke et bøteorgan og har ikke hjemmel for å innkreve penger fra enkelte som ikke kan delta på dugnad. Riktig måte å gjøre dette på er å øke felleskostnadene for alle slik man må gjøre om man skulle kjøpt tjenesten hos en leverandør. Deretter kan det utbetales til de som deltar på dugnaden. Styret ber årsmøte ta stilling til om felleskostnadene bør økes for dette formålet.

6) **Vedtektsendring –** Krever 2/3 flertall av de fremmøtte
Det foreslås å endre vedtektenes «Årsmøter» pkt 10.1, første setning, til dagens lovkrav (rød tekst tas ut, blå tekst tas inn):
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Til ny ordlyd:
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

7) **Valg – det skal velges:**

Styrets leder for 2 år	På valg Ann Lena Witro
Styremedlem for 2 år	På valg Maria Korsnes
Varamedlem for 1 år	På valg Thor Aksel Hagen
Varamedlem for 1 år	På valg Henrik Mikalsen
Varamedlem for 1 år	På valg Ann Iren Gifstad

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

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

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

Trondheim, 25.04.2025
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 11
for styret

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Husbyhagen Kvartal 11 Org.nr. 912010171

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		343 464	341 784	358 228	358 228
Felleskostnader lik fordeling		114 972	100 152	125 424	125 424
Kabel TV		180 024	165 048	187 512	187 512
Velforeningskontingent		71 136	71 136	71 136	71 136
Parkering/Garasje		195 084	184 452	205 083	205 083
Andre inntekter	1	2 180	905	0	0
Leie bod		97 560	92 466	102 542	102 542
Strøm el-bil		69 107	63 037	0	0
Infrastruktur elbillading		205 140	189 360	189 360	189 360
Sum inntekter		**1 278 667**	**1 208 340**	**1 239 285**	**1 239 285**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	18 826	37 653	37 653	37 653
Drifts- og serviceavtaler	3	34 463	3 175	82 000	82 000
Forretningsførsel	4	95 945	91 275	95 700	95 700
Revisjon	5	12 746	8 250	11 200	11 200
Velforeningskontingent		71 136	71 136	71 136	71 136
Forsikring		129 405	108 567	103 600	103 600
Eiendomsavgifter		4 210	7 546	8 424	8 424
Renovasjon		116 844	106 828	117 000	117 000
Strøm		188 210	182 845	115 000	115 000
Vakthold/Alarm		10 970	10 121	10 800	10 800
Kabel-TV		185 072	170 616	187 512	187 512
Vedlikehold	6	68 519	151 401	160 000	160 000
Vedlikeholdsavsetning	13	17 362	-7 638	30 000	30 000
Kontorkostnader		29 288	7 922	9 400	9 400
Andre kostnader	7	8 392	8 400	10 500	10 500
Avskrivinger		250 852	229 998	0	0
Avdrag		0	0	202 498	202 498
Sum kostnader		**1 242 241**	**1 188 093**	**1 252 423**	**1 252 423**
Driftsresultat		**36 426**	**20 246**	**-13 138**	**-13 138**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		40 029	33 618	0	0
Rentekostnader		658	0	0	0
Sum finans	**8**	**39 371**	**33 618**	**0**	**0**
Resultat	**15**	**75 797**	**53 865**	**-13 138**	**-13 138**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		75 797	53 865	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Infrastruktur elbil-lading		459 996	689 995
Andre anleggsmidler		90 927	0
Sum anleggsmidler	**9**	**550 924**	**689 995**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		85 611	74 474
Sum fordringer	**10**	**85 611**	**74 474**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**851 423**	**893 540**
Sum omløpsmidler		**937 034**	**968 014**
Sum eiendeler		**1 487 958**	**1 658 009**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		312 492	258 627
Årets resultat		75 797	53 865
Sum opptjent egenkapital		**388 289**	**312 492**
Sum egenkapital		**388 289**	**312 492**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	371 246	573 744
Sum langsiktig gjeld		**371 246**	**573 744**
Avsetning vedlikehold	13	602 120	633 132
Sum avsetninger		**602 120**	**633 132**
Leverandørgjeld		46 002	77 651
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	3 666
Forskudd fra kunder		23 821	19 671
Påløpte kostnader	14	56 480	37 653
Sum kortsiktig gjeld		**126 303**	**138 641**
Sum egenkapital og gjeld		**1 487 958**	**1 658 009**

Stjørdal__/__ 2025,
Sameiet Husbyhagen Kvartal 11

Ann Lena Withbro
Styreleder

Sissel Håve Smørvik
Styremedlem

Maria Korsnes
Styremedlem

Hellen Arney Nyambache-Eggan
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen inntekt, viderefakturert nøkler	2 180	905	0	0
Sum andre inntekter	**2 180**	**905**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	16 500	26 000	33 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	2 326	3 666	4 653	3 666
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	7 987	0	0
Sum lønnskostnader	**18 826**	**37 653**	**37 653**	**29 666**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 37 653 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sommervedlikehold	0	3 175	0	0
Serviceavtale Heis	0	0	5 000	0
Serviceavtale Port	0	0	24 000	0
Serviceavtale ventilasjon	15 697	0	23 000	0
Serviceavtale Brann	18 766	0	10 000	0
Serviceavtale renhold garasje	0	0	20 000	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**34 463**	**3 175**	**82 000**	**0**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	95 660	91 275	95 700	91 300
Forvaltning utover avtale	285	0	0	0
Sum forvaltningshonorar	**95 945**	**91 275**	**95 700**	**91 300**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 746	8 250	11 200	11 200
Sum revisjonshonorar	**12 746**	**8 250**	**11 200**	**11 200**

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

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	1 441	3 500	0	0
Vedlikehold bygning	4 960	0	150 000	120 000
Rep/vedl. heis	14 163	4 675	5 000	10 000
Utomhus	0	15 935	0	0
Beplantning/gartner	6 282	2 578	0	0
Parkeringskjeller/garasje	21 994	60 909	2 000	40 000
Nøkler, sylindre mm	2 618	0	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	3 095	46 092	2 000	15 000
Vedlikehold nødlys, brannalarm	13 968	17 712	1 000	16 000
Sum vedlikehold	**68 519**	**151 401**	**160 000**	**201 000**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	0	301	0	0
Årsmøte	3 325	2 187	0	0
Bankgebyrer, inkl. korrigering fra 2023	-1 267	5 912	3 000	3 000
Annen kostnad, unødig utrykning	6 334	0	7 500	7 500
Sum andre kostnader	**8 392**	**8 400**	**10 500**	**10 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	40 029	33 618	0	0
Sum rentekostnader	658	0	0	0
Sum finans	39 371	33 618	0	0

Note 9 Anleggsmidler

	Infrastruktur Elbil	Lysarmatur
Anskaffelseskost pr.01.01	1 149 990	0
Årets tilgang	0	111 781
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 149 990	111 781
Årets av- og nedskr. pr.31.12	229 998	20 853
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	689 994	20 853
Bokført verdi pr.31.12	459 996	90 927
Anskaffelsesår	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	2	5

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddsbetalte kostnader	85 611	72 255
Forskuddsbetalt forsikring	0	2 219
Sum andre fordringer	**85 611**	**74 474**
Sum fordringer	**85 611**	**74 474**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Bank

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

Note 12 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Infrastruktur elbil, nedbetalingsavtale med NTE	573 744	776 241
Årets avbetaling	202 498	202 498
Sum gjeld til NTE ved årets slutt	**371 246**	**573 744**

Infrastruktur elbil nedbetales med fast månedsbeløp over 5 år.

Note 13 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bolig		
IB per 01.01.	450 625	425 000
Årets avsetning	30 000	30 000
Bruk av avsetning, beising	-48 375	-4 375
Sum avsetning bolig	**432 250**	**450 625**
Garasje		
IB per 01.01.	182 508	222 904
Årets avsetning	0	0
Bruk av avsetning	0	-2 758
Årets resultat garasje	-12 638	-37 638
Sum avsetning garasje	**169 870**	**182 508**
Sum avsetning	**602 120**	**633 132**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad, avsatt for innkjøp av PC	18 827	0
Avsetning styrehonorar	37 653	37 653
Sum påløpte kostnader	**56 480**	**37 653**

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01.	**829 374**	**762 780**
B. Endring disponible midler:		
Årets resultat	75 797	53 865
Årets investeringer	-111 781	0
Årets avskrivninger	250 852	229 998
Årets avbetaling NTE	-202 498	-202 498
Vedlikeholdsavsetning	30 000	30 000
Bruk av vedlikeholdsavsetning	-48 375	-7 133
Resultat garasje (ovf. vedlikeholdsavsetning)	-12 638	-37 638
B. Årets endring disponible midler:	-18 643	66 594
C. Disponible midler 31.12	**810 731**	**829 374**

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

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		**Boligdel**			
Felleskostnader drift		343 464	341 784	358 228	358 228
Felleskostnader lik fordeling		114 972	100 152	125 424	125 424
Kabel TV		180 024	165 048	187 512	187 512
Velforeningskontingent		71 136	71 136	71 136	71 136
Andre inntekter	1	2 085	0	0	0
Sum inntekter		**711 681**	**678 120**	**742 300**	**742 300**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	15 061	30 122	30 122	30 122
Drifts- og serviceavtaler	3	0	3 175	0	0
Forretningsførsel	4	79 634	75 758	79 431	79 431
Revisjon	5	10 197	6 600	8 960	8 960
Velforeningskontingent		71 136	71 136	71 136	71 136
Forsikring		120 219	99 976	94 700	94 700
Eiendomsavgifter		4 210	7 546	8 424	8 424
Renovasjon		116 844	106 828	117 000	117 000
Kabel-TV		185 072	170 616	187 512	187 512
Vedlikehold	6	15 301	39 725	95 115	95 115
Vedlikeholdsavsetning	13	30 000	30 000	30 000	30 000
Kontorkostnader		25 522	7 922	9 400	9 400
Andre kostnader	7	2 058	8 400	10 500	10 500
Sum kostnader		**675 255**	**657 804**	**742 300**	**742 300**
Driftsresultat		**36 426**	**20 316**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		40 029	33 548	0	0
Rentekostnader		658	0	0	0
Sum finans	**8**	**39 371**	**33 548**	**0**	**0**
Resultat	**15**	**75 797**	**53 865**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		75 797	53 865	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 11

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter			**Garasjedel**		
Parkering/Garasje		195 084	184 452	205 083	205 083
Andre inntekter	1	95	905	0	0
Leie bod		97 560	92 466	102 542	102 542
Strøm el-bil		69 107	63 037	0	0
Infrastruktur elbillading		205 140	189 360	189 360	189 360
Sum inntekter		**566 986**	**530 220**	**496 985**	**496 985**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	3 765	7 531	7 531	7 531
Drifts- og serviceavtaler	3	34 463	0	82 000	82 000
Forretningsførsel	4	16 311	15 517	16 269	16 269
Revisjon	5	2 549	1 650	2 240	2 240
Forsikring		9 186	8 591	8 900	8 900
Strøm		188 210	182 845	115 000	115 000
Vakthold/Alarm		10 970	10 121	10 800	10 800
Vedlikehold	6	53 219	111 676	64 885	64 885
Vedlikeholdsavsetning	13	-12 638	-37 638	0	0
Kontorkostnader		3 765	0	0	0
Andre kostnader	7	6 334	0	0	0
Avskrivinger		250 852	229 998	0	0
Avdrag		0	0	202 498	202 498
Sum kostnader		**566 986**	**530 290**	**510 123**	**510 123**
Driftsresultat		**0**	**-70**	**-13 138**	**-13 138**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		0	70	0	0
Sum finans	**8**	**0**	**70**	**0**	**0**
Resultat	**15**	**0**	**0**	**-13 138**	**-13 138**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 1.7.2025
Sameiet Husbyhagen Kvartal 11

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	343 464	358 228	394 799	36 571	10 %
Felleskostnader lik fordeling	114 972	125 424	125 424	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	180 024	187 512	210 912	23 400	12 %
Velforeningskontingent	71 136	71 136	75 504	4 368	6 %
Parkering/Garasje	195 084	205 083	211 702	6 619	3 %
Andre inntekter	2 180	0	0	0	
Driftsinntekt bod	97 560	102 542	105 851	3 309	3 %
El-bil	69 107	0	0	0	
Infrastuktur lading EL-bil	205 140	189 360	189 360	0	0 %
SUM INNTEKTER	**1 278 667**	**1 239 285**	**1 313 552**	**74 267**	**6,0 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	18 826	37 653	37 653	0	
Drifts- og serviceavtaler	45 432	92 800	97 100	4 300	
Forvaltningskostnader	95 945	95 700	105 500	9 800	
Revisjon	12 746	11 200	12 400	1 200	
Velforeningskontingent	71 136	71 136	75 504	4 368	
Forsikring	129 405	103 600	146 400	42 800	
Eiendomsavgifter	121 054	125 424	125 424	0	
Strøm	188 210	115 000	115 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	185 072	187 512	210 912	23 400	
Vedlikehold	68 519	160 000	150 000	-10 000	
Vedlikeholdsavsetning	17 362	30 000	30 000	0	
Kontorkostnader	29 288	9 400	4 500	-4 900	
Andre kostnader	8 392	10 500	13 800	3 300	
Avskrivinger	250 852	0	0	0	
Avdrag	0	202 498	202 498	0	
SUM KOSTNADER	**1 242 241**	**1 252 423**	**1 326 691**	**74 268**	
DRIFTSRESULTAT	**36 426**	**-13 138**	**-13 139**	**-1**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	40 029	0	0	0	
Rentekostnader	658	0	0	0	
SUM FINANS	**39 371**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**75 797**	**-13 138**	**-13 139**	**-1**	

Se side 4 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

Boligdel

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	343 464	358 228	394 799	36 571	10 %
Felleskostnader lik fordeling	114 972	125 424	125 424	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	180 024	187 512	210 912	23 400	12 %
Velforeningskontingent	71 136	71 136	75 504	4 368	6 %
Andre inntekter	2 085	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**711 681**	**742 300**	**806 639**	**64 339**	**8,7 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	15 061	30 122	30 122	0	
Forvaltningskostnader	79 634	79 431	87 565	8 134	
Revisjon	10 197	8 960	9 920	960	
Velforeningskontingent	71 136	71 136	75 504	4 368	
Forsikring	120 219	94 700	136 800	42 100	
Eiendomsavgifter	121 054	125 424	125 424	0	
Kabel-TV/Bredbånd	185 072	187 512	210 912	23 400	
Vedlikehold	15 301	95 115	82 092	-13 023	
Vedlikeholdsavsetning	30 000	30 000	30 000	0	
Kontorkostnader	25 522	9 400	4 500	-4 900	
Andre kostnader	2 058	10 500	13 800	3 300	
SUM KOSTNADER	**675 255**	**742 300**	**806 639**	**64 339**	
DRIFTSRESULTAT	**36 426**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	40 029	0	0	0	
Rentekostnader	658	0	0	0	
SUM FINANS	**39 371**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**75 797**	**0**	**0**	**0**	

Garasjedel

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Parkering/Garasje	195 084	205 083	211 702	6 619	3 %
Andre inntekter	95	0	0	0	
Driftsinntekt bod	97 560	102 542	105 851	3 309	3 %
El-bil	69 107	0	0	0	
Infrastuktur lading EL-bil	205 140	189 360	189 360	0	0 %
SUM INNTEKTER	**566 986**	**496 985**	**506 913**	**9 928**	**2,0 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	3 765	7 531	7 531	0	
Drifts- og serviceavtaler	45 432	92 800	97 100	4 300	
Forvaltningskostnader	16 311	16 269	17 935	1 666	
Revisjon	2 549	2 240	2 480	240	
Forsikring	9 186	8 900	9 600	700	
Strøm	188 210	115 000	115 000	0	
Vedlikehold	53 219	64 885	67 908	3 023	
Vedlikeholdsavsetning	-12 638	0	0	0	
Kontorkostnader	3 765	0	0	0	
Andre kostnader	6 334	0	0	0	
Avskrivinger	250 852	0	0	0	
Avdrag	0	202 498	202 498	0	
SUM KOSTNADER	**566 986**	**510 123**	**520 052**	**9 929**	
DRIFTSRESULTAT	**0**	**-13 138**	**-13 139**	**-1**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
RESULTAT	**0**	**-13 138**	**-13 139**	**-1**	

		Felleskostnader pr seksjon pr mnd:											
Hus/Seksjonsnummer	**Brøk**	**Fellesutgifter**	**Kabel-TV/ internett**	**Renov. og komunale avg.**	**Velforening**	**Parkerings-plass**	**Infrastruktur**	**Bod**	**Totale felleskostnader**
Hus A/sn 1	64	kr 1 281	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 269
Hus A/sn 2	65	kr 1 301	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 289
Hus B/sn 3	62	kr 1 241	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 229
Hus B/sn 4	62	kr 1 241	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 229
Hus B/sn 5	62	kr 1 241	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 229
Hus B/sn 6	62	kr 1 241	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 229
Hus C/sn 7	64	kr 1 281	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 269
Hus C/sn 8	65	kr 1 301	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 289
Hus D/sn 9	86	kr 1 721	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 709
Hus D/sn 10	86	kr 1 721	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 709
Hus D/sn 11	86	kr 1 721	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 709
Hus D/sn 12	86	kr 1 721	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 709
Hus E/sn 13	64	kr 1 281	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 269
Hus E/sn 14	65	kr 1 301	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 289
Hus F/sn 15	60	kr 1 201	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 189
Hus F/sn 16	60	kr 1 201	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 189
Hus F/sn 17	60	kr 1 201	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 189
Hus F/sn 18	60	kr 1 201	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 189
Hus G/sn 19	64	kr 1 281	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 269
Hus G/sn 20	65	kr 1 301	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 289
Hus H/sn 21	51	kr 1 021	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 009
Hus H/sn 22	46	kr 921	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 2 909
Hus H/sn 23	51	kr 1 021	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 009
Hus H/sn 24	51	kr 1 021	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 009
Hus H/sn 25	46	kr 921	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 2 909
Hus H/sn 26	51	kr 1 021	kr 676	kr 402	kr 242	kr 289	kr 263	kr 116	kr 3 009
26	**1644**	**kr 32 900**	**kr 17 576**	**kr 10 452**	**kr 6 292**	**kr 7 519**	**kr 6 838**	**kr 3 018**	kr 84 595

		Endring pr seksjon pr mnd:											
Hus/Sekjs nr	**Brøk**	**Fellesutgifter**	**Kabel-TV/ internett**	**Renov. og komunale avg.**	**Velforening**	**Parkeringsplass**	**Infrastruktur**	**Bod**	**Totale felleskostnader**
Hus A/sn 1	64	**kr 119**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 220
Hus A/sn 2	65	**kr 120**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 222
Hus B/sn 3	62	**kr 115**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 217
Hus B/sn 4	62	**kr 115**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 217
Hus B/sn 5	62	**kr 115**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 217
Hus B/sn 6	62	**kr 115**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 217
Hus C/sn 7	64	**kr 119**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 220
Hus C/sn 8	65	**kr 120**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 222
Hus D/sn 9	86	**kr 159**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 261
Hus D/sn 10	86	**kr 159**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 261
Hus D/sn 11	86	**kr 159**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 261
Hus D/sn 12	86	**kr 159**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 261
Hus E/sn 13	64	**kr 119**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 220
Hus E/sn 14	65	**kr 120**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 222
Hus F/sn 15	60	**kr 111**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 213
Hus F/sn 16	60	**kr 111**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 213
Hus F/sn 17	60	**kr 111**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 213
Hus F/sn 18	60	**kr 111**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 213
Hus G/sn 19	64	**kr 119**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 220
Hus G/sn 20	65	**kr 120**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 222
Hus H/sn 21	51	**kr 95**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 196
Hus H/sn 22	46	**kr 85**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 187
Hus H/sn 23	51	**kr 95**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 196
Hus H/sn 24	51	**kr 95**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 196
Hus H/sn 25	46	**kr 85**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 187
Hus H/sn 26	51	**kr 95**	**kr 75**	**kr -**	**kr 14**	**kr 9**	**kr -**	kr 4	kr 196

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 11

Tid: 06.05.2025 – Kl. 19:00
Sted: Stjørdal Bedehus

Til stede fra styret: Ann Lena Withbro, Maria Korsnes, Sissel Håve Smørvik, Ann Lena Gifstad

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Karianne W Reppen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 9
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 9

Til sekretær ble valgt: Maria Korsnes

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ann Iren Gifstad

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 tas til etterretning.

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

Vedtak: 35000 + aga

3) Budsjettforslag for 2025
Vedlagt følger budsjettforslag for 2025. Postene er indeksregulert og justert. Det foreslås en økning på mellom kr. 187 og 261 pr mnd pr seksjon avhengig av eierbrøk. Endringen i felleskostnader vil gjelde fra 01.07.2025

Vedtak: Budsjettforslaget godkjennes

4) **Forespørsel om fasadeendring**
Beboer ønsker muligheten til å velge selv om sprosser skal brukes på egne vinduer eller ikke. Eventuelt at alle sprosser fjernes.

Styrets innstilling: Fasadeendring godkjennes.

Vedtak: Ingen endring.

5) **Forespørsel om alternativ til dugnadsdeltakelse**
Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer som ikke har mulighet til å delta på årets dugnad, og som derfor ønsker å bidra økonomisk i stedet. Beboer foreslår at det åpnes for en ordning hvor man kan betale et fastsatt beløp som kompensasjon for manglende dugnadsinnsats.

Styrets innstilling:
Sameiet er ikke et bøteorgan og har ikke hjemmel for å innkreve penger fra enkelte som ikke kan delta på dugnad. Riktig måte å gjøre dette på er å øke felleskostnadene for alle slik man må gjøre om man skulle kjøpt tjenesten hos en leverandør. Deretter kan det utbetales til de som deltar på dugnaden. Styret ber årsmøte ta stilling til om felleskostnadene bør økes for dette formålet.

Vedtak: Ingen økning vedtatt

6) **Vedtektsendring** – Krever 2/3 flertall av de fremmøtte
Det foreslås å endre vedtektenes «Årsmøter» pkt 10.1, første setning, til dagens lovkrav (rød tekst tas ut, blå tekst tas inn):
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Til ny ordlyd:
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Vedtak: Alle stemmer for.

7) **Valg – det skal velges:**

Styrets leder for 2 år	På valg Ann Lena Witro
Styremedlem for 2 år	På valg Maria Korsnes
Varamedlem for 1 år	På valg Thor Aksel Hagen
Varamedlem for 1 år	På valg Henrik Mikalsen
Varamedlem for 1 år	På valg Ann Iren Gifstad

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år: Ann Lena Withbro

Styremedlem for 1 år: Sissel Håve Smørvik (ikke på valg)

Styremedlem for 1 år: Hellen Arney Nyambache-Eggan (ikke på valg)

Styremedlem for 1 år: Maria Korsnes

Varamedlem for 1 år: Ann Iren Gifstad

Varamedlem for 1 år: Henrik Mikalsen

Møtet ble hevet kl. 20:05

Ann Iren Gifstad

Karianne W. Rygg

Vedtekter ordensregler

for Parkeringskjeller og Boder
i Husbyhagen, Kvartal 11

Parkeringskjelleren er kun for biler, motorsykler og sykler.

- Biler og motorsykler parkeres på egen p-plass.
- Sykler parkeres på anviste plasser.
- Det er ikke tillatt med oppheng på vegger, dragere, tak eller søyler.
- Gulvareal skal ikke brukes til oppbevaring av dekk o.l.

Arealet utenfor bodene er ikke til fri bruk

- Beboere kan ikke lagre noe utenfor egen bod.
- Sameiene kan sette fellesutstyr på anviste plasser.

* Parkeringskjelleren skal ha god sikt og fremkommelighet.
* Kjøretøy skal parkeres innenfor egen p-plass.
* Parkeringskjelleren kan brukes til dekkskifte, men ikke til vedlikeholdsarbeid på kjøretøy.
* Alle som har p- plasser og boder har ansvar for at vedtekter blir overholdt.
* Gjenstander kan bli fjernet på eiers regning.

Styret i Husbyhagen, Kvartal 11

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 11.

Vedtatt av sameiermøtet:

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere ved heishus i kvartal 11. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

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

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

Bruk av bolig.

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl: 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl:20:00.

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSER

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

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

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

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

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

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

NO 939 958 851 MVA

STJØRDAL KOMMUNE

Block Watne AS
Vegamot 8, Inngang A
7048 TRONDHEIM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2011/3852-39 Bes oppgitt ved henvendelse.	Ivar Skjelstad	30.04.2014

102/1056 Husbyhagen kvartal 11 - nybygg boliger, parkeringskjeller og utomhusanlegg - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 284/14 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 21-10, ferdigattest for nybygg boliger i kvartal 11 samt parkeringskjeller og utomhusanlegg på eiendommen gnr 102 bnr 1056 i Husbyhagen boligområde, 26 leiligheter i Anne Margrethe Bangs gate 1 A og B, 3 A og B, 5 A og B, 7 A og B, 9 A og B, 11 A og B, 13 A og B, 15 A og B, 17 A og B, 19 A og B, 21 A til F.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 842/11, 887/11, 113/12, 373/12, 3/13, 222/13, 340/13, 505/13, 641/13, 739/13, 923/13, 951/13, 133/14
Tiltakshaver: Block Watne AS, Vegamot 8, Inngang A, 7048 TRONDHEIM
Søker: Block Watne AS, Vegamot 8, Inngang A, 7048 TRONDHEIM
Ansvarlig for utførelsen: Block Watne AS, Brødr. Halle AS, Oras AS, Buvik Elektro AS, Mestertak Trondheim AS, Teknobygg Anlegg AS

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved byggene.
Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

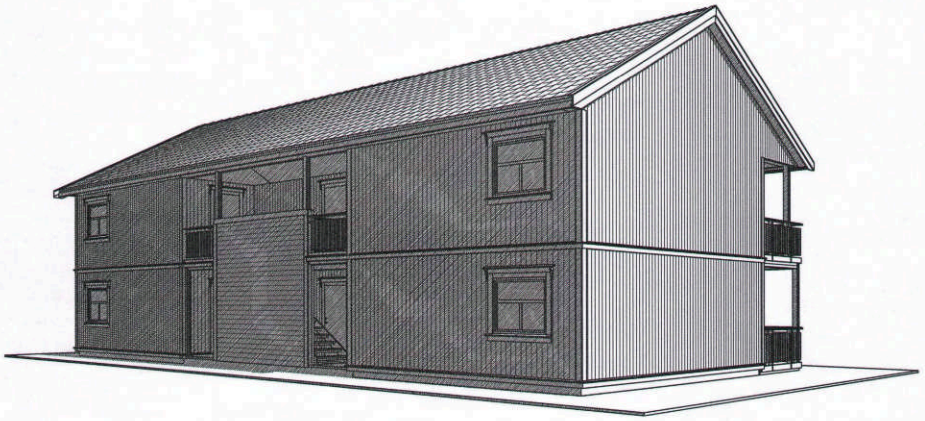
Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

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

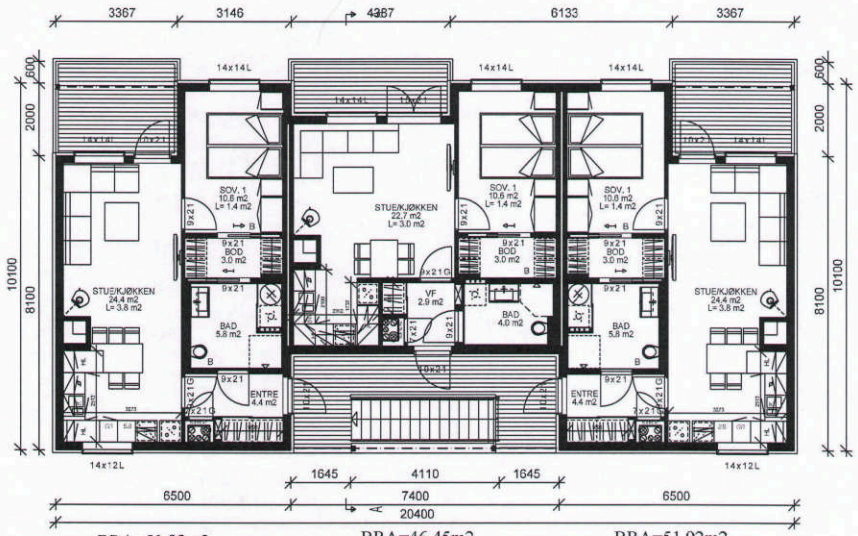
Kopi til:

Etatsadministrasjonen	v/Beate Berg
Enhet kommunalteknikk	v/Bjørnar Fossen





KV.11
HUS-H

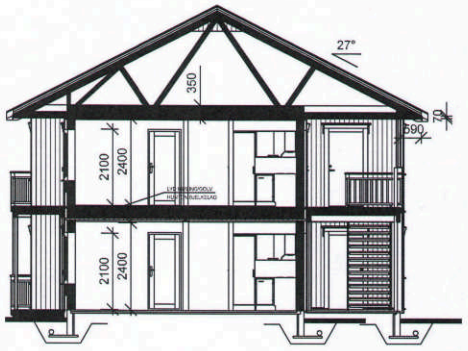


BRA=51,92m2
P-ROM=46,55m2

BRA=46,45m2
P-ROM=41,15m2

BRA=51,92m2
P-ROM=46,55m2

PLAN 2. ETASJE



SNITT A - A

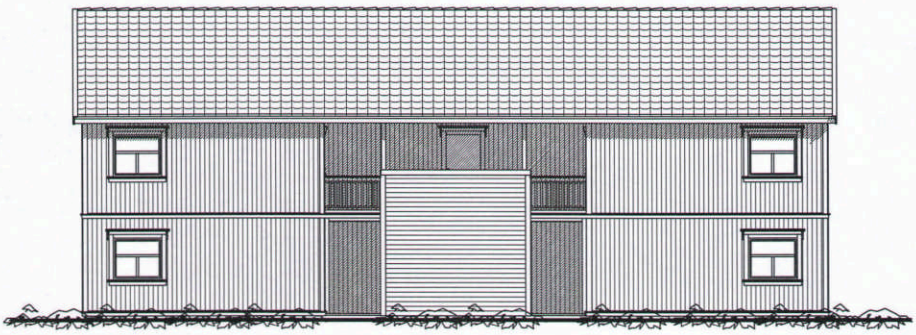
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

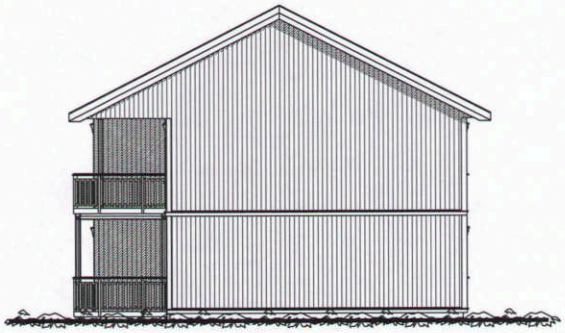
BYA=216,60m2

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:100	DATO 02.06.11
BYGGEPLASS:	HUSBY HAGEN KV.11, STJØRDAL		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
		HUSTYPE: H	KONSULENT: Håkon Westad	PROSJEKT: 3465-KV.11-HUS-H
				TEGN. NR.: 101
Block Watne		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

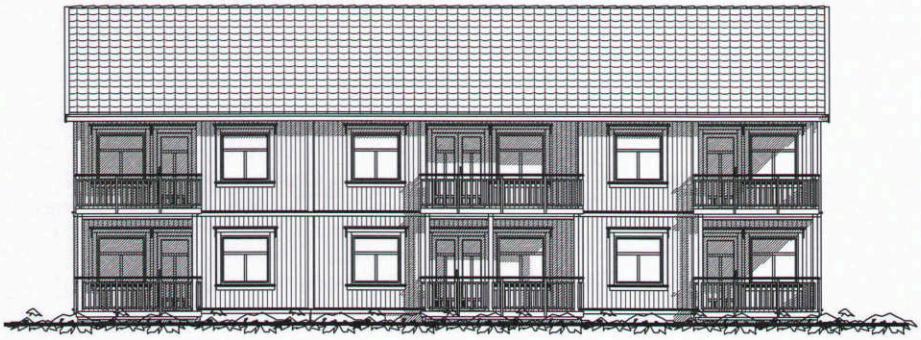
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

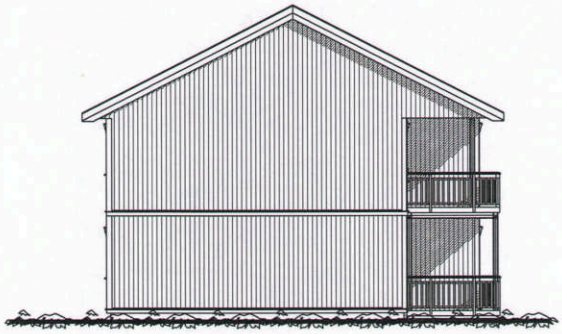
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:100	DATO 02.06.11
BYGGEPLASS:	HUSBY HAGEN KV.11, STJØRDAL		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
		HUSTYPE: H	KONSULENT: Håkon Westad	PROSJEKT: 3465-KV.11-HUS-H
				TEGN. NR. 102
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001

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



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

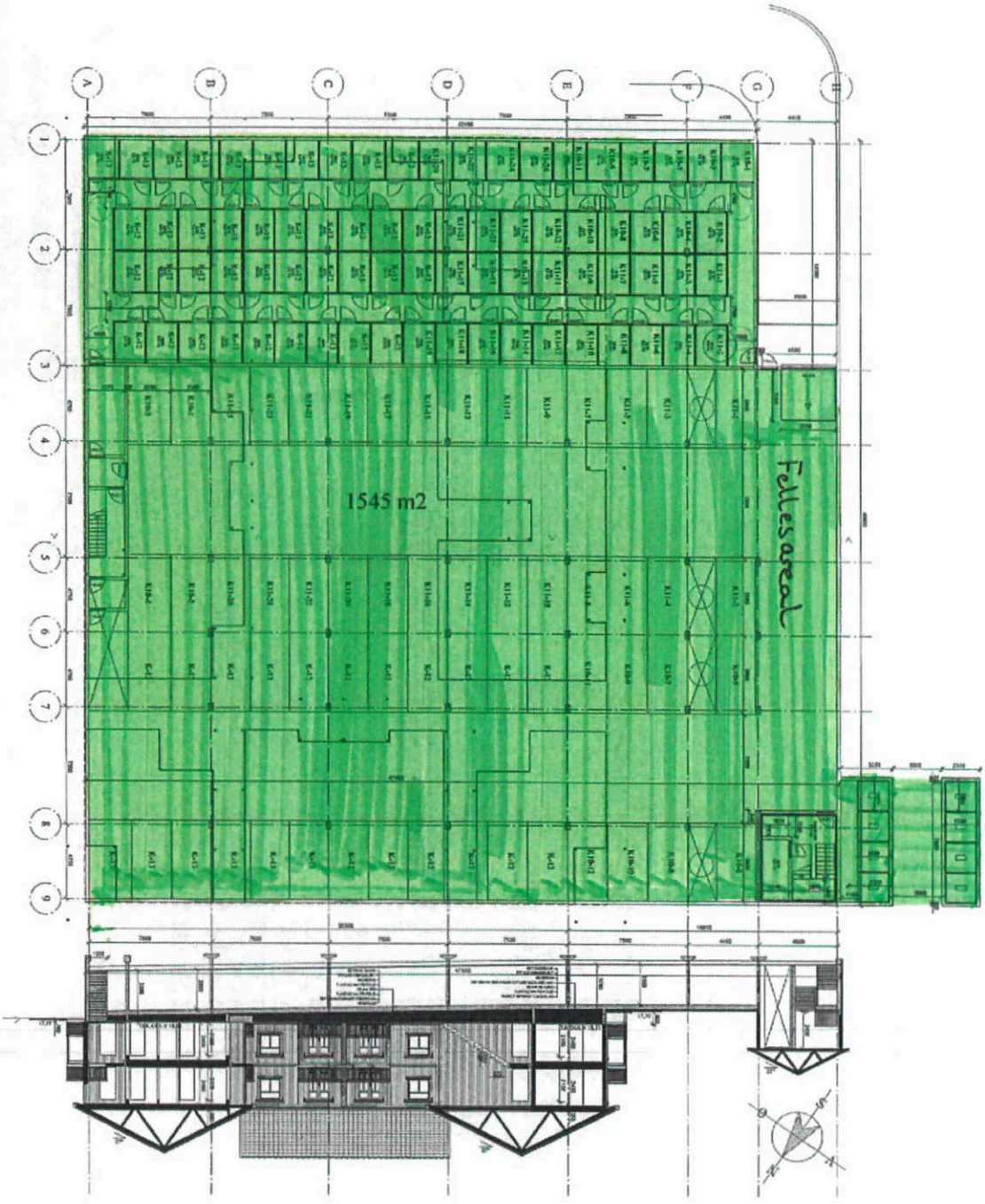
PLANERT TERRENG

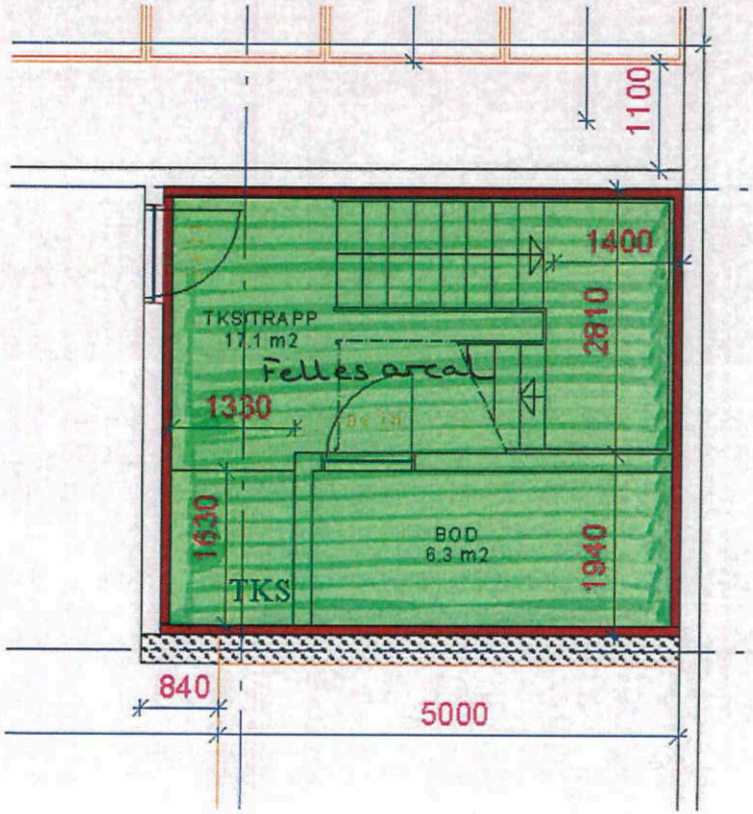
NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

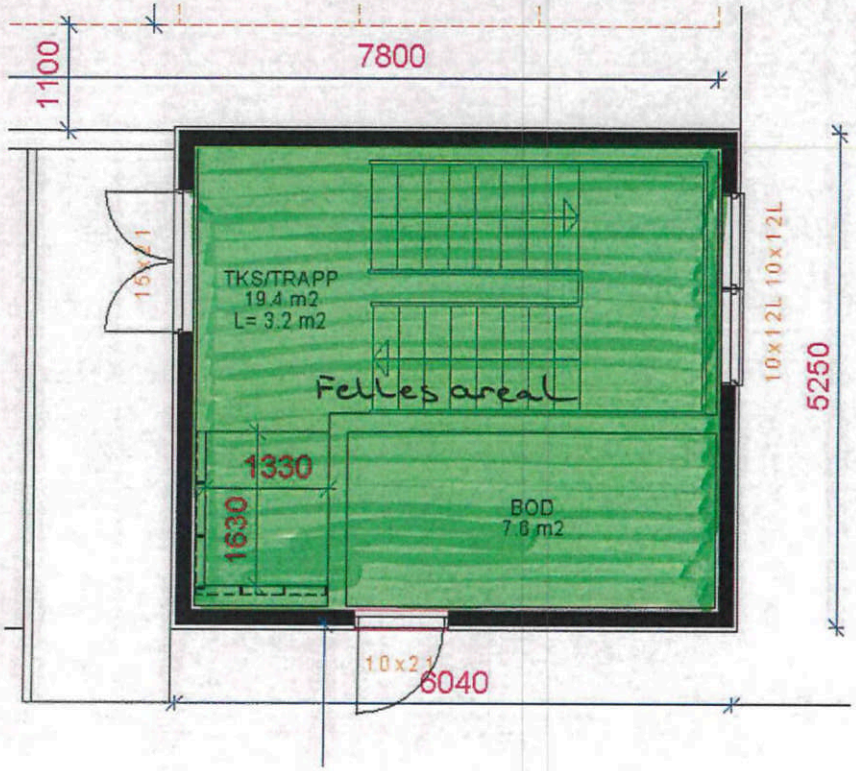
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS			MÅL: 1:100	DATO 02.06.11
BYGGEPLASS:	HUSBY HAGEN KV.11, STJØRDAL			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.		KONTROLLERT:	
		HUSTYPE: H	KONSULENT: Håkon Westad	PROSJEKT 3465-KV.11-HUS-II	TEGN. NR. 103
Block Watne		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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


1545 m2
Fellesareal



UNDERETASJE



1. ETASJE

Heishus

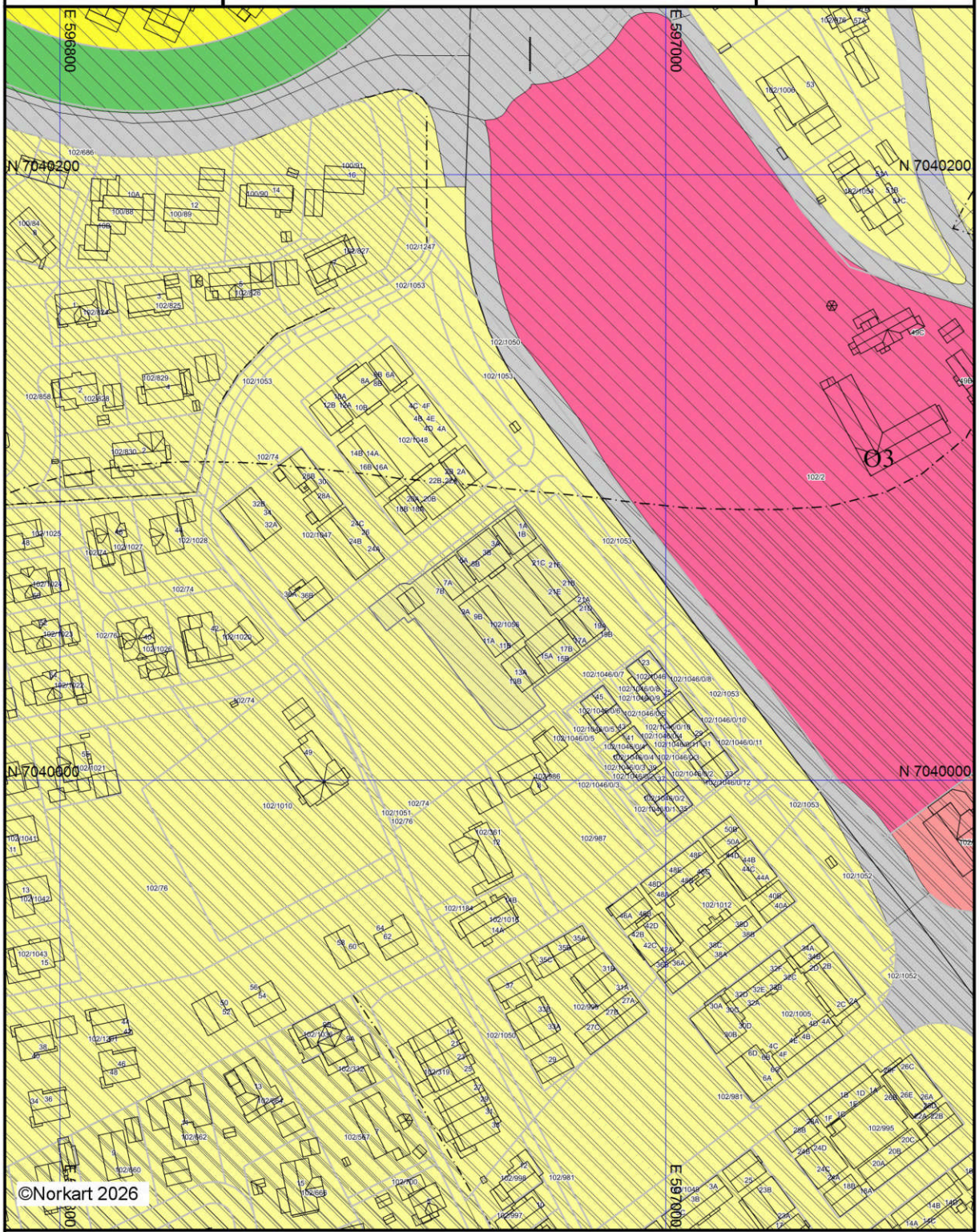
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/1056/0/24
Adresse: Anne Margrethe Bangs g 21D
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

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

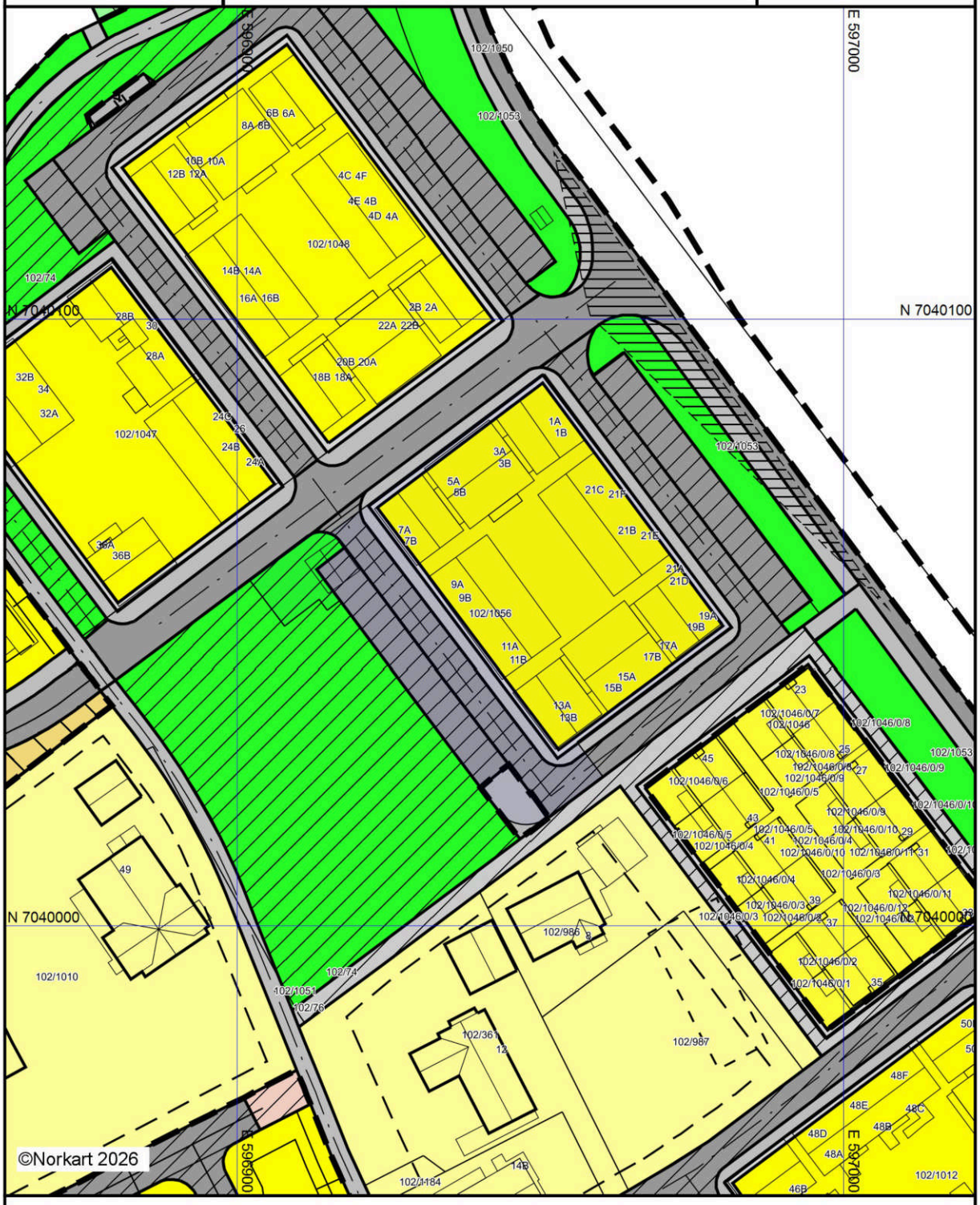
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/1056/0/24
Adresse: Anne Margrethe Bangs g 21D
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- område for særskilte anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Parkering
- Parkeringshus eller -anlegg
- Naturområde
- Friområde
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601422743
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939958851	STJØRDAL KOMMUNE	Postboks 133, 7501 STJØRDAL

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1714	102	1056

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1714	102	1056	0	1	64 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	2	65 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	3	62 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	4	62 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	5	62 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	6	62 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	7	64 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	8	65 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	9	86 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	10	86 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	11	86 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	12	86 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	13	64 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	14	65 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	15	60 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	16	60 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	17	60 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	18	60 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	19	64 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 173179 Tinglyst: 28.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/173179/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 14:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1714	102	1056	0	20	65 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	21	51 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	22	46 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	23	51 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	24	51 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	25	46 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei
1714	102	1056	0	26	51 / 1644	Boligseksjon	Ja	Nei

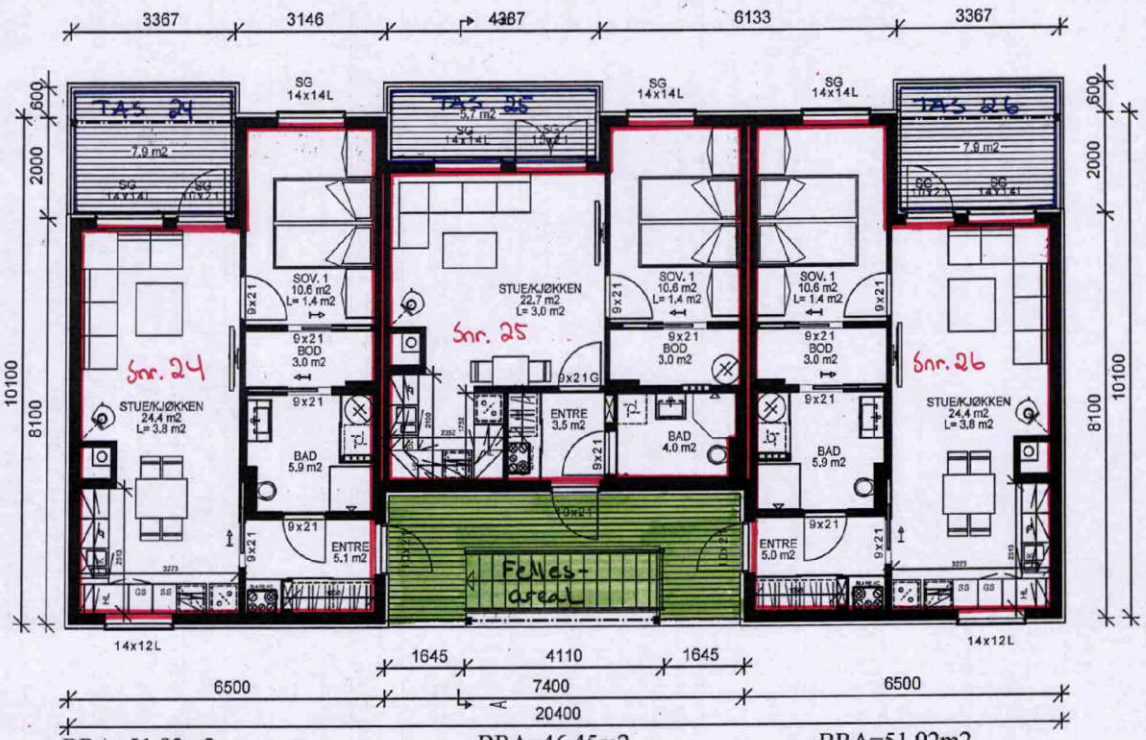
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

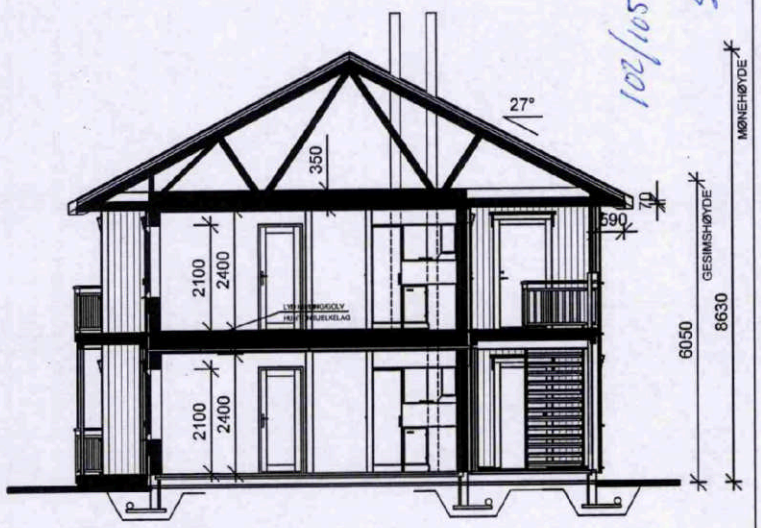
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/173179/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 14:58


Park 3
Fellesareal
Heishus Fellesareal
Kvartal 11
102/1056
850
Snr. 13+14
Snr. 15+17
Snr. 16+18
Snr. 19+20
Snr. 23+26
Snr. 22+25
Snr. 21+24
Snr. 10+12
Snr. 9+11
Snr. 7+8
Snr. 4+6
Snr. 3+5
Snr. 1+2
STJØRDAL KOMMUNE
Enhet Arealforvaltning
26/2-2013 JE
102/1986/10
Prosjektnr 11049
Filnavn LA_11049_06_C_01
Godkjent NVE
Konstr./Tegnet AVE
Dato 13.09.2012
Rev. dato 19.10.2012
Målestokk A3
1:250
BLOCK WATNE
HUSBYHAGEN, KVARTAL 11
FRADELINGSPLAN
102/1056 seksjonering
SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
side 1 av 13

Side 29 av 34
Attestert kopi av dok.nr. 2013/173179/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 14:58
Kartverket





SNITT A - A

102/1056 seksjonering
Sidt 11 av 13

BRA=51,92m2
P-ROM=46,55m2
LEILIGHET NR 24
Anne Margrethe Bangs gt. 21D

BRA=46,45m2
P-ROM=41,15m2
LEILIGHET NR 25
Anne Margrethe Bangs gt. 21E

BRA=51,92m2
P-ROM=46,55m2
LEILIGHET NR 26
Anne Margrethe Bangs gt. 21F

PLAN 2.ETASJE

STJØRDAL KOMMUNE
Enhet Arealforvaltning
26/2-2013 JE

Snr = eierseksjon
TAS = tilleggsareal til eierseksjon
= fellesareal

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

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

BYA=216,60m2

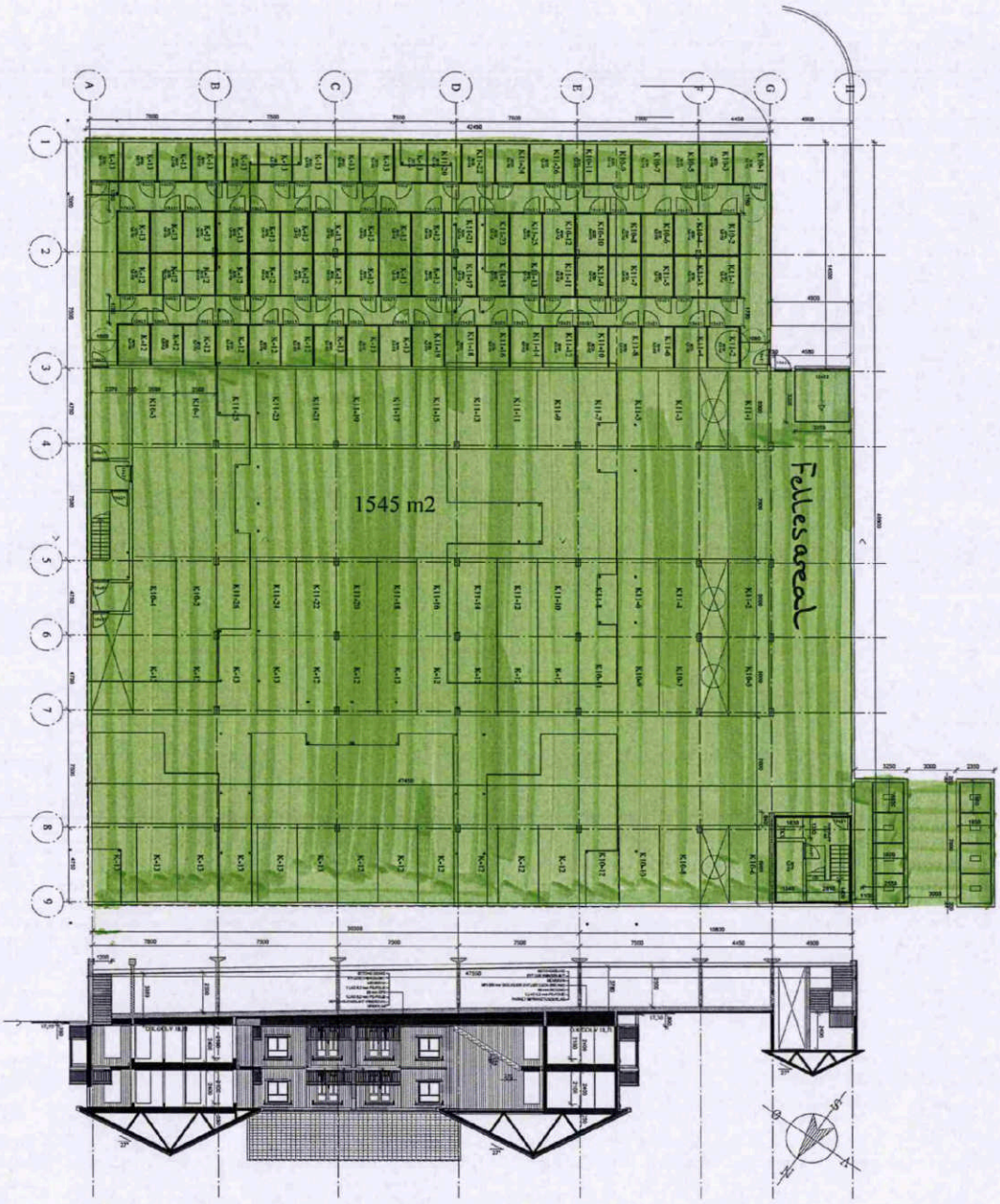
REV.	BESKRIVELSE	P.BL. / W.CH.	SIGN.	DATO
B	REV.	P.BL.		23.03.12
A	REV.	W.CH.		14.03.12

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 02.06.11
BYGGEPLASS:	HUSBY HAGEN KV.11, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	GJ.NR./LNR.	KONTROLLERT:
HUSTYPE:	H	KONSULENT: Håkon Westad	PROSJEKT 3465-KV.11-HUS-H
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS.		TEGN. NR. 101

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.

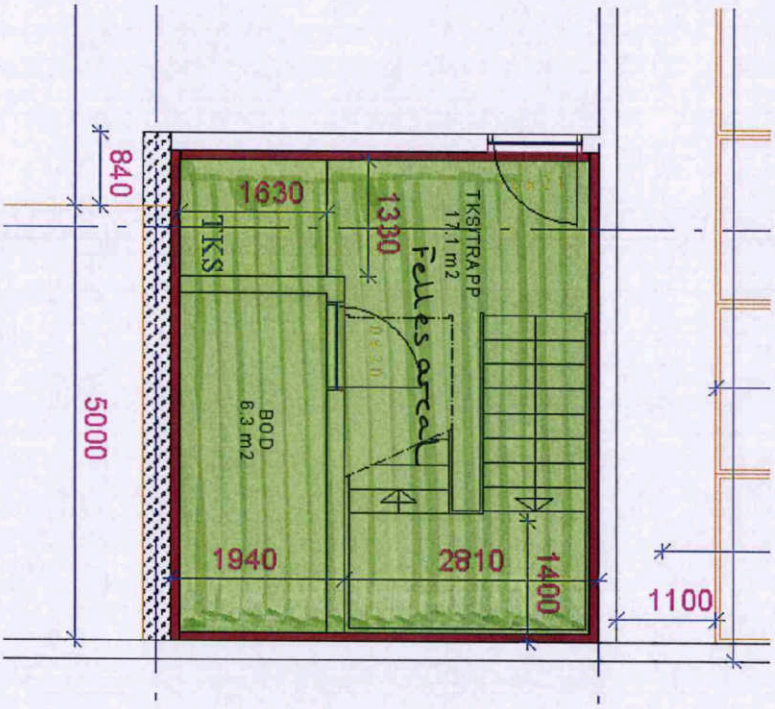


STJØRDAL KOMMUNE
Enhet Arealforvaltning
26/2-2013 JE

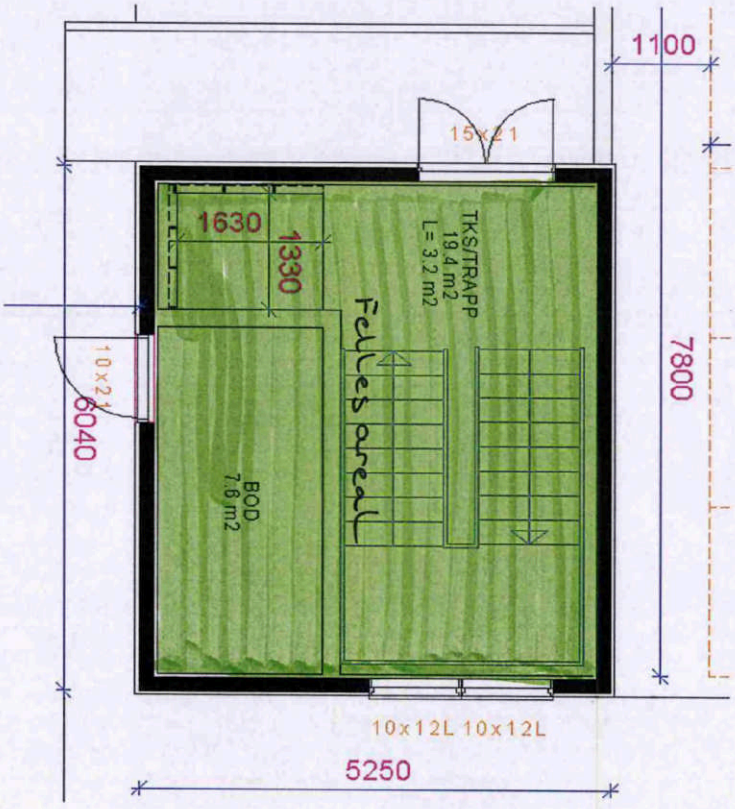
102/1056 seksjonering
side 12 av 13

Heishus

UNDERETASJE



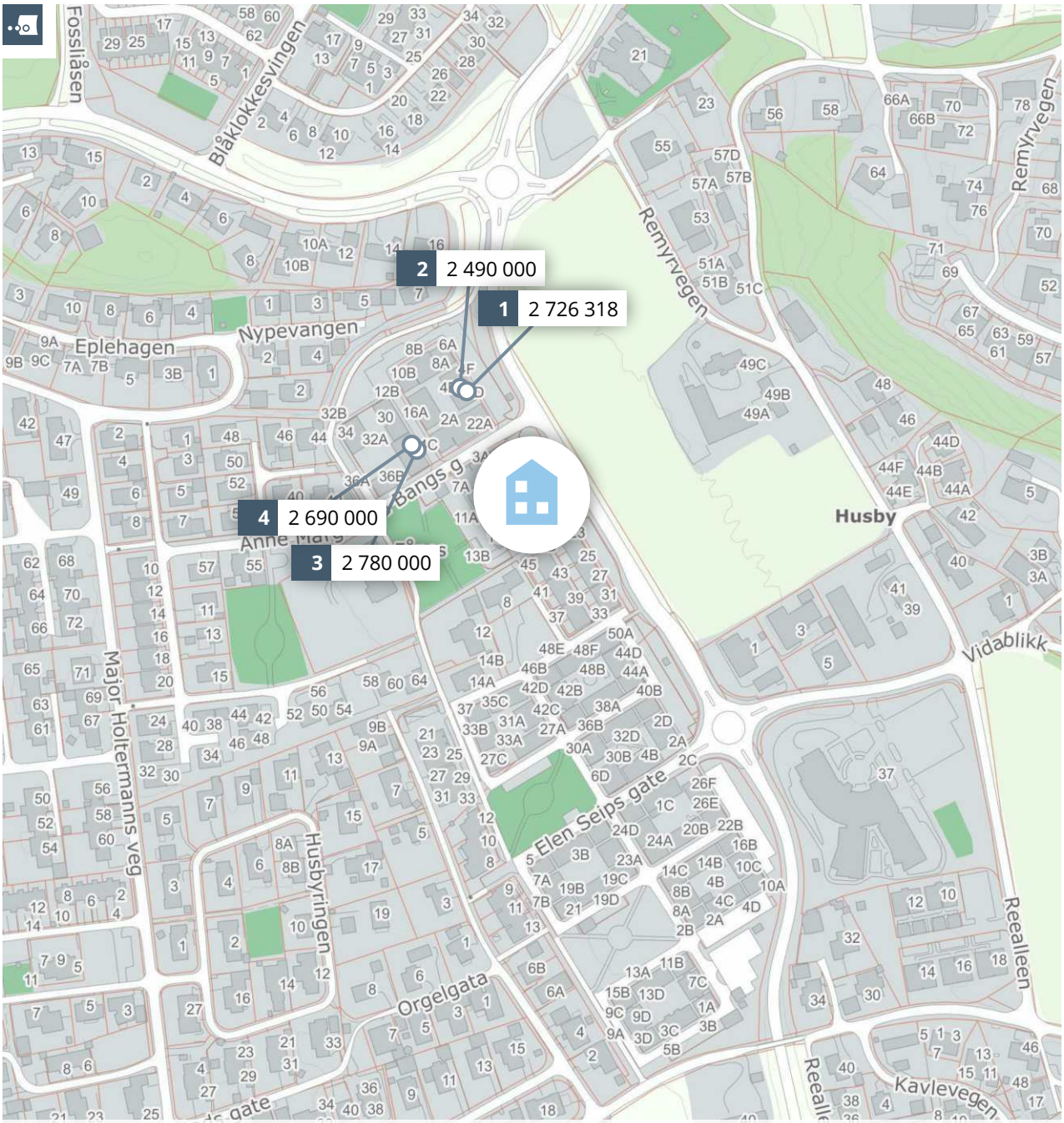
1. ETASJE



SUNNDAL KOMMUNE
Enhet for arealforvaltning
26/2 -2013 JE

102/1056 seksjonering

side 13 av 13



Meglers verdivurdering

ANNE MARGRETHE BANGS G 21 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 10.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anne Margrethe Bangs g 21 D, 7506 STJØRDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 102 BNR 1056 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS HUSBY

Verdivurdert til

2 690 000

0	2 690 000	51 731
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	3 009
Formue	25 150
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 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**
2 Anne Margrethe Bangs g 4 E 46 m² 2015 2. etg 1 sov	27.02.2025	2 490 000	**2 490 000**	0	2 490 000	**54 130**
3 Anne Margrethe Bangs g 26 54 m² 2016 2. etg 1 sov	19.08.2025	2 690 000	**2 780 000**	0	2 780 000	**51 481**
4 Anne Margrethe Bangs g 24 C 51 m² 2016 1. etg 1 sov	14.01.2026	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**52 745**

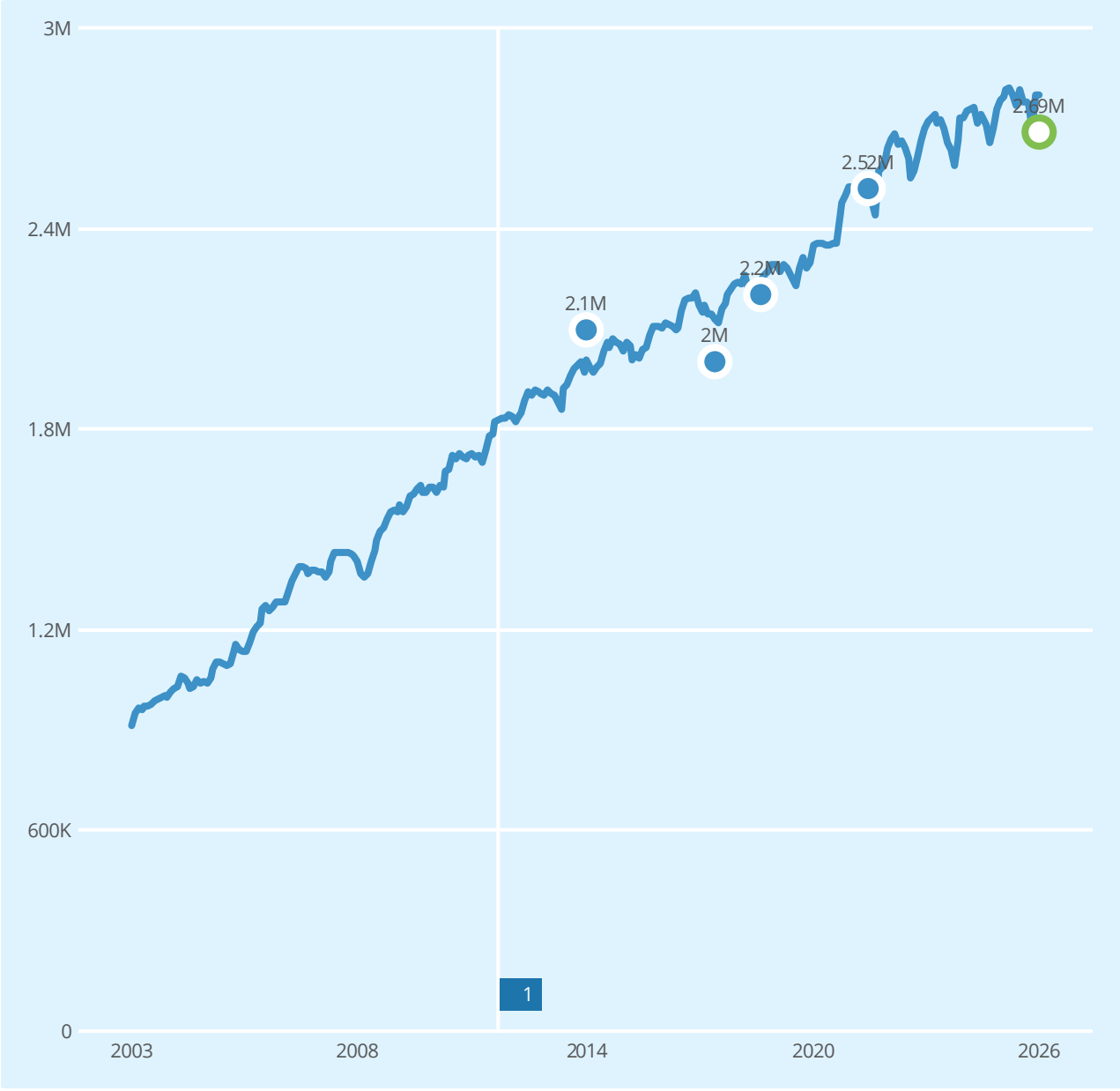
Flott 2-romsleilighet i Husbyhagen.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.09.2021	06.10.2021	15.11.2021	2 390 000	2 520 000	0	2 520 000
27.12.2018	24.01.2019	05.03.2019	2 250 000	2 200 000	0	2 200 000
02.11.2017	21.11.2017	06.12.2017	2 100 000	2 000 000	0	2 000 000
25.08.2014		25.08.2014	-	2 098 000	-	2 098 000

Leiligheter til salgs i HUSBY grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.2M
3.1M
3 005 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
198
dager

Leiligheter solgt i HUSBY grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

2 735 000 Salgspris i snitt
2 734 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

51 731 Anne Margrethe Bangs g 21 D Totalpris 2 690 000

49 571 STJØRDAL kommune i snitt siste 6 mnd

46 312 HUSBY grunnkrets i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Anne Margrethe Bangs g 21D, 7506 Stjørdal
Gnr. 102, Bnr. 1056, Snr. 24, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260009

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.
