

Velkommen til

Solvegen 5, 7506 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solvegen 5
7506 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-	**BRA/BRA-i**	56 / 62 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 491 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	31 769,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 522 859,-	**Byggeår**	2005
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 904,-	**Etasje**	4 av 5

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Lise Alstad har den glede å presentererSolvegen 5, attraktiv leilighet i Husbykleiva med flotte sol og utsiktsforhold.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Hjørneleilighet.
- Moderne fargevalg i hele leiligheten.
- Arealeffektiv planløsning.
- 2 soverom på hhv. 9,5 og 6,5 m².
- Pent helfliset baderom.
- Sørvesvendt balkong på 14m² med ypperlige sol- og utsiktsforhold.
- Heis i bygget.
- Medfølger p-plass og sportsbod.
- Felleskostnadene dekker bla. kommunale avgifter og renovasjon.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lise Alstad
Eiendomsmegler

+47 924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solvegen 5, 7506 Stjørdal

Registerbetegnelse
Andelsnr. 24 i SOLVEGEN A BORETTSLAG, org.nr. 987275642, Stjørdal kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 521 769,-
Prisantydning	kr	2 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	31 769,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 522 859,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 530 759,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 904,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader: Felleskostnad renter IN 1 773
Felleskostnad renter, vedlikeholdslån 153
Felleskostnad renter IN -1 773
Felleskostnad driftsdel 4 003
Felleskostnad avdrag IN -3 887
Felleskostnad avdrag IN 3 887

Felleskostnad avdrag, vedlikeholdslån 136
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 612

Felleskostnadene inkluderer bla: Kommunale tjenester og renovasjon, forsikring, vaktmestertjenester, honorar og andre driftsutgifter. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 14 196 539.25,- pr 10-04-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 15161280876, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 10.04.2026: 833 632
Andel av saldo: 31 769
Første termin/første avdrag: 01.12.2025 (siste termin 01.08.2040)
Flytende rente
Ikke IN-avtale på vedlikeholdslånet.

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 62 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 14 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4 av 5

Parkering
1 parkeringsplass til disposisjon og denne er merket med andelsnummer.

Merkede gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Styret kan, på bakgrunn av skriftlig søknad, gi tillatelse til at andelseiere som har sterke grunner for å ha 2 biler kan parkere på gjesteparkeringen.

Det er p.t. ikke satt opp ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Kjøper må ev. selv søke styret om samtykke til å sette opp ladepunkt, og samtykke kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Borettslagets eiendom
Gnr. 102, Bnr. 975, Stjørdal kommune.
Tomtestørrelse 3 741 m². Eiendommen disponeres av andelseierne.

Byggeår
2005 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i
4. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, 2 soverom.

Standard
4. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Beliggenhet
Leiligheten har en svært attraktiv og solrik beliggenhet i Husbykleiva, med en flott utsikt utover Stjørdal og fjorden. Området er rolig og ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til Stjørdal sentrum med alle nødvendige fasiliteter. Bussholdeplass i gangavstand med forbindelser til sentrum.

Adkomst

Ta av fra E14 ved Tore Ligaard og følg veien forbi blant annet dagligvarebutikk og skole. Fortsett rett frem i neste rundkjøring forbi Husbyhagen. Ta så andre avkjøring i neste rundkjøring i retning terrassehusene. Deretter, ta andre avkjøring til venstre. Følg så veien videre i ca. 350 meter og det aktuelle leilighetsbygget vil befinne seg på venstre side, nesten helt på toppen av Solvegen.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er utsendt ferdigattest den 17.08.2005.

Oppvarming
- Elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig for Husbykleiva felt C datert 15.06.2023, samt boliger og byggeforbud rundt veg, bane og flyplass i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt utbygging av 15 enheter i området Solvegen 15 og består av 15 rekkehus.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 736 249,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 944 994,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Victoria Christin Vels Jacobsen og Thomas Aasbjørg Jacobsen

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 4019
Dato: 23.12.1957
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 971
Dato: 20.02.1964
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett når vi flyttet inn. Tidligere eier opplyste om at det var lagt fuge ved dørstokk mot gang, og fuget igjen et ørlite hull i fugen i gammelt dusjhjørne. Ukjent årstall.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen oppgitt informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ingen oppgitt informasjon.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
Ingen oppgitt informasjon.

GENERELT
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

BORETTSLAGETS ØKONOMI:
Borettslaget viser til et positivt årsregnskap i 2023 på kr. 2 141 186.
Borettslaget viser til et positivt årsregnskap i 2024 på kr. 897 469.
Borettslaget viser til et positivt årsregnskap i 2025 på kr. 1 038 605.
Borettslaget viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2026 på kr. 904 908.

DYREHOLD
a. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer.
b. Dyr skal ikke oppholde seg unødig på innendørs fellesarealer.

INFORMASJON FRA TAKSTMANN:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2252,-
Fotograf kr. 4000,- (Nonstad foto)
Tilstandsrapport kr. 10500,- (Takst-Forum Trøndelag)
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5713,- (TOBB)
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Eirik Tetlie i Takst-Forum Trøndelag AS den 21-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Det foreligger ingen avvik av denne graden.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
-Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Parkett gulv med overfalte slitasje. Det registreres knirk i parkettgulv flere plasser.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Pussing og lakkering av parkett må påregnes.
Tiltak vedrørende knirk.

- Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:
Det er flere hull i fliser bak dusjkabinett etter tidligere dusjdører.
Vindu er ikke utsatt for vannsøl med dagens bruk med tett dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Hullene er tettet med silikon. Det er ikke behov for tiltak med dagens bruk med tett dusjkabinett, men ved endret bruk som eventuelt fjerning av kabinett må tiltak foretas.
Ingen behov for tiltak vedrørende vindu med dagens bruk med tett dusjkabinett. Ved eventuelt endring i bruk, som fjerning av dusjkabinett må uegnede materialer fuktbeskyttes.

- Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefaler fortsatt bruk med tett dusjkabinett.

- Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er etablert åpen rørfordeling i himling over bad.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Ved en eventuell lekkasje er ikke rørfordeling montert i tett skap, slik at eventuelt lekkasjevann vil komme på overside av innvendig tak på bad.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Eventuelt lekkasjevann skulle vært synligg gjort uten at himling på bad blir nedfuktet.

- Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 12.04.2026
- Tilstandsrapport

Datert: 21.04.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Lise Alstad
Eiendomsmegler
Telefon: 924 58 557
E-post: anne-lise.alstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















AEG
Electrolux
FAVORIT








Ellinor


BOSCH















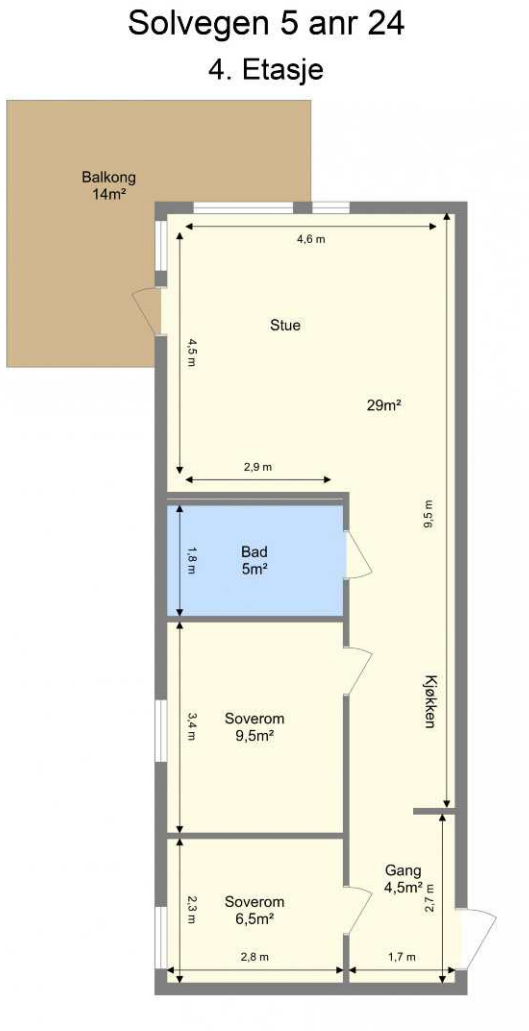



44





Plantegning



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SOLVEGEN 5

Nabolaget Husbymarka - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Terrassehusene øvre	Linje 90	5 min 0.4 km
Stjørdal stasjon	Linje F7, R60, R70	7 min 3.4 km
Trondheim Værnes		13 min

SKOLER

Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 126 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	21 min 1.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	22 min 1.9 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	5 min 2.3 km
Aglo videregående skole 8 klasser	16 min 11.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

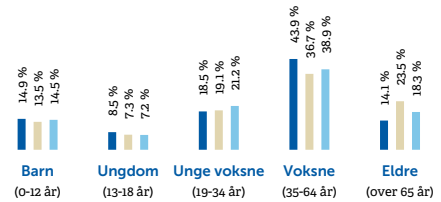
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husbymarka	1 586	701
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Stjørdal (1-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km
Taraxacum barnehage (0-5 år) 82 barn	10 min 0.9 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	5 min 2.1 km
Coop Extra Stjørdal	6 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

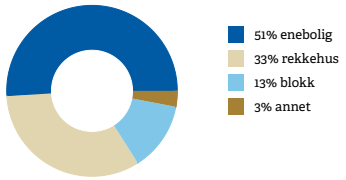
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Malmtunet balløkkke Ballspill	12 min 0.7 km
Fosslia skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Feel24 Stjørdal	7 min
3T- Stjørdal	7 min

BOLIGMASSE



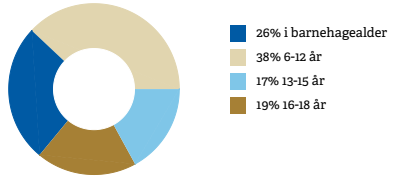
«Har vokst opp her og synes det er en super plass. Et rolig strøk med snille og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

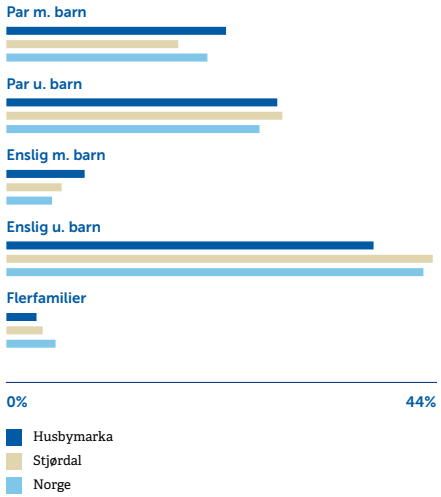
VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	7 min
Apotek 1 Stjørdal	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



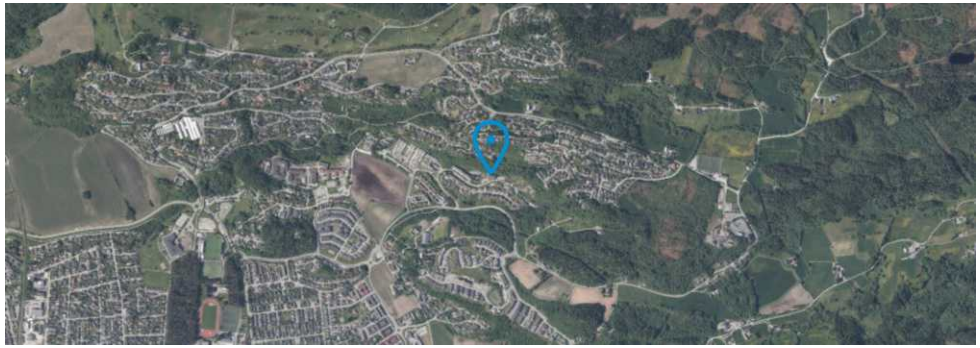
FAMILIESAMMENSETNING

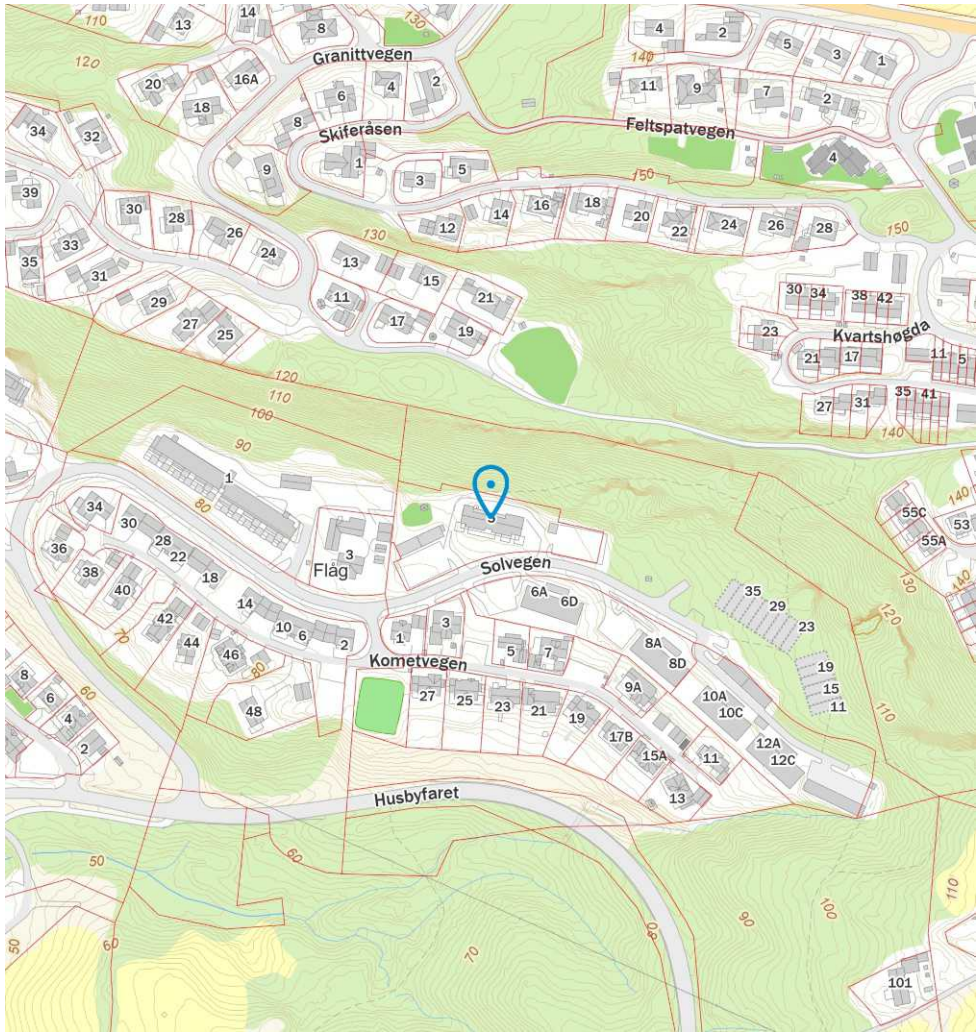


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

bankID SIGNERT 12.04.2026 Jacobsen, Victoria Christin Vels
bankID SIGNERT 12.04.2026 Jacobsen, Thomas Christopher ...

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Victoria Christin Vels Jacobsen

Thomas Aasbjørg Jacobsen

Boligen

Solvegen 5
7506 STJØRDAL

5035-102/975/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett når vi flyttet inn. Tidligere eier opplyste om at det var lagt fuge ved dørstokk mot gang, og fuget igjen et ørlite hull i fugen i gammelt dusjhjørne. Ukjent årstall.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 102, bnr. 975
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14247-1277 **Referansenummer:** JA5053

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Eirik Tetlie
Uavhengig Takstingeniør
eirik.tetlie@tft.no
901 23 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 975
5035 STJØRDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue er oppført i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenviften.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er oppført i stålstendere slik at det ikke er noe bunnsvill av tre.

Fuksøk foretatt i overflater, og ingen utslag registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin, avsatt plass for komfyr og kjøleskap.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Avtrekksvifte over stekesonen på kjøkkenet styrer avtrekk på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er etablert åpen rørfordeling i himling over bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekansik avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Selger opplyser at det for ca 1 år siden ble gjennomført elkontroll i regi av borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

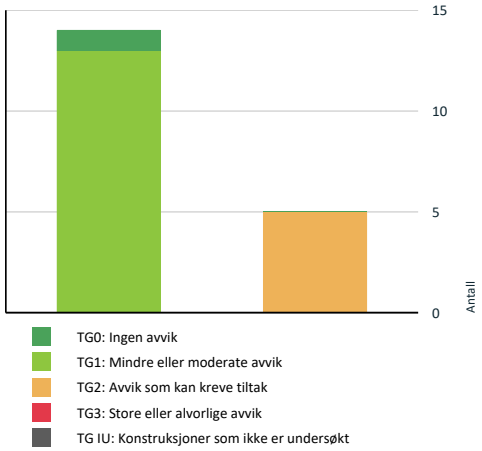
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 975
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard
Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med utgang fra stue er oppført i betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett gulv med overfalte slitasje. Det registreres knirk i parkettgulv flere plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pussing og lakkering av parkett må påregnes.
Tiltak vedrørende knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 975
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Det er flere hull i fliser bak dusjkabinett etter tidligere dusjdører.

Vindu er ikke utsatt for vannsøl med dagens bruk med tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hullene er tettet med silikon. Det er ikke behov for tiltak med dagens bruk med tett dusjkabinett, men ved endret bruk som eventuelt fjerning av kabinett må tiltak foretas.

Ingen behov for tiltak vedrørende vindu med dagens bruk med tett dusjkabinett. Ved eventuelt endring i bruk, som fjerning av dusjkabinett må uegnede materialer fuktbeskyttes.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler fortsatt bruk med tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk styrt via kjøkkenviften.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er oppført i stålstendere slik at det ikke er noe bunnsvill av tre.

Fuksøk foretatt i overflater, og ingen utslag registrert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin, avsatt plass for komfyr og kjøleskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Avtrekksvifte over stekesonen på kjøkkenet styrer avtrekk på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 975
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er etablert åpen rørfordeling i himling over bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Ved en eventuell lekkasje er ikke rørfordeling montert i tett skap, slik at eventuelt lekkasjevann vil komme på overside av innvendig tak på bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann skulle vært synligg gjort uten at himling på bad blir nedfuktet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekansik avtrekk på kjøkken og bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Selger opplyser at det for ca 1 år siden ble gjennomført elkontroll i regi av borettslaget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 975
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

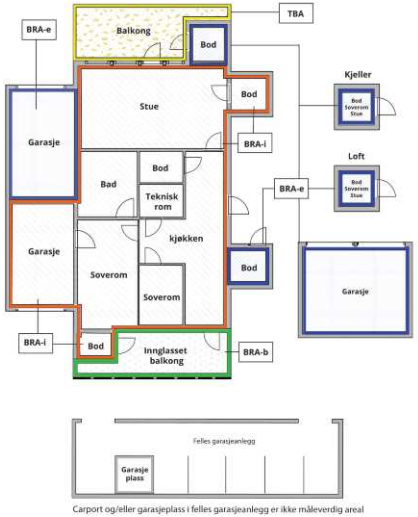
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	56			56	14
SUM	**56**				**14**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Solvegen 5 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 975
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Eirik Tetlie	Takstingeniør
	Thomas Aasbjørg Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	102	975		0	3741.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solvegen 5

Hjemmelshaver
Solvegen A Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLVEGEN A BORETTSLAG	987275642			Jacobsen Thomas Christopher Aasbjørg, Jacobsen Victoria Christin Vels

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Utvendig bod i felles anlegg.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Solvegen 5, 7506 STJØRDAL	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284579**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15831596**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **975**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0406**



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 **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
160,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
184,59 kWh/m²	**10 337 kWh**



Solvegen 5, 7506 STJØRDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Solvegen 5, 7506 STJØRDAL

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

STJØRDAL KOMMUNE
Etat teknisk drift

Skanska Bolig AS
Postboks 6033

7434 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/04/03592-012/GE 102/0975 Bes oppgitt ved henvendelse.	14.06.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HUSBYKLEIVA BOLIGBLOKK C3.1

Saken er behandlet som saksnr. 0465/05 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til Plan- og bygningslovens § 99 pkt. 2, midlertidig brukstillatelse for boligblokk C3.1 i Husbykleiva boligfelt, gnr/bnr 102/0975.

Tidligere saksnr.:	Fullmaktsak 719/04
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS
Søker:	Skanska Bolig AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Elektriker 1 Trondheim AS Rørteknikk AS Skanska Norge AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er anført følgende mangler:

- Utvendig planering
- Rekkverkplater i tilknytning til balkong mot vest
- Ferdigstilling av nærlekeplass
- Brakkerigg mot øst står pr. d.d. på parkeringsplass på øst siden av bygget, og denne parkeringsplassen må opparbeides i hht. reguleringsplan

Kommunen som bygningsmyndighet bes underrettet når ovenstående mangler er utført, slik at ferdigattest kan utstedes.

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

I tilknytning til brukstillatelsen for boligblokka på felt C3.1, finner en også anledning til å ta opp ferdigstillelse av tekniske anlegg i Husbykleiva boligfelt generelt. Det siktes her til delfelt A hvor det i gjeldende reguleringsplan er vist en støyvoll mellom hovedvegen og delfelt A1 og A2. Den største støyvollen langs delfelt A1 er bygd, men det mangler å bygge en 35 m lang støyvoll

Postadresse: Postboks 133/134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt 9 7500 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00
Telefaks: 74 83 35 99
Org.nr.: 939.958.851
Bankkonti: 8674.48.00007 4435.06.00903
E-post: postmottak@stjordal.kommune.no
Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no

øst for delfelt A2. Kommunen har hatt henvendelse fra beboer av tomt 18 i delfelt A2.6 som etterlyser byggingen av denne støyvollen. Det tilføres ytterligere trafikk til vegsystemet i området gjennom de nye byggene som oppføres, og Husbykleiva boligfelt er snart utbygd i Skanska Bolig AS' regi, og kommunen er vel å merke takknemmelig for dette engasjementet. En finner det nå tidsriktig å ta opp det gjenværende forhold med støyvollen ved delfelt A for å få gjennomført de kommunaltekniske anlegg m.v. i henhold til inngåtte utbyggingsavtale mellom kommunen og Selmer AS som ble inngått i 1995. Det antas være nok for oppbygging av den gjenværende delen av støyvollen ved bruk av overskuddsmasser løsmasser i tilknytning til gjenværende byggetrinn i Husbykleiva boligfelt, og det anmodes om at Skanska Bolig AS tar dette med i planleggingen og gjennomføringen av de siste etapper i boligområdet.

Med hilsen Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overingeniør

Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

Saksbehandler: Ivar Skjelstad Tlf.: 74 83 39 03

Kopi:
Etat Teknisk Drift FDV-kommunalteknikk v/Fossen, her.
Etat Teknisk Drift – etatsadm. v/Beate Berg, her.

STJØRDAL KOMMUNE

Etat teknisk drift

Besøksadresse
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Skanska Bolig AS
Postboks 6033

7434 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/04/03592-014/GE 102/0975 Bes oppgitt ved henvendelse.	17.08.2005

FERDIGATTEST - HUSBYKLEIVA BOLIGBLOKK C3.1

Saken er behandlet som saksnr. 0665/05 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for boligblokk C3.1 i Husbykleiva boligfelt, gnr/bnr 102/975.

Tidligere saksnr.:	Fullmaktsak 719/04 og 465/05
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS
Søker:	Skanska Bolig AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Elektriker 1 Tronheim AS Rørteknikk AS Skanska Norge AS

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

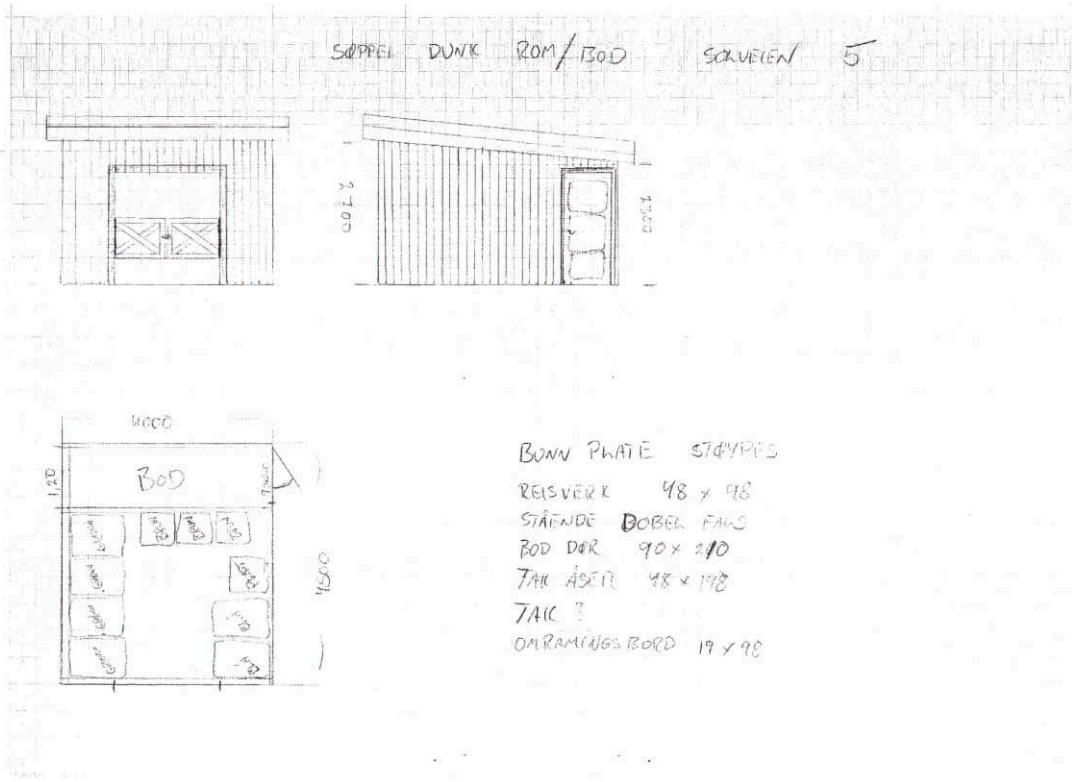
Steinar Risberg
overingeniør

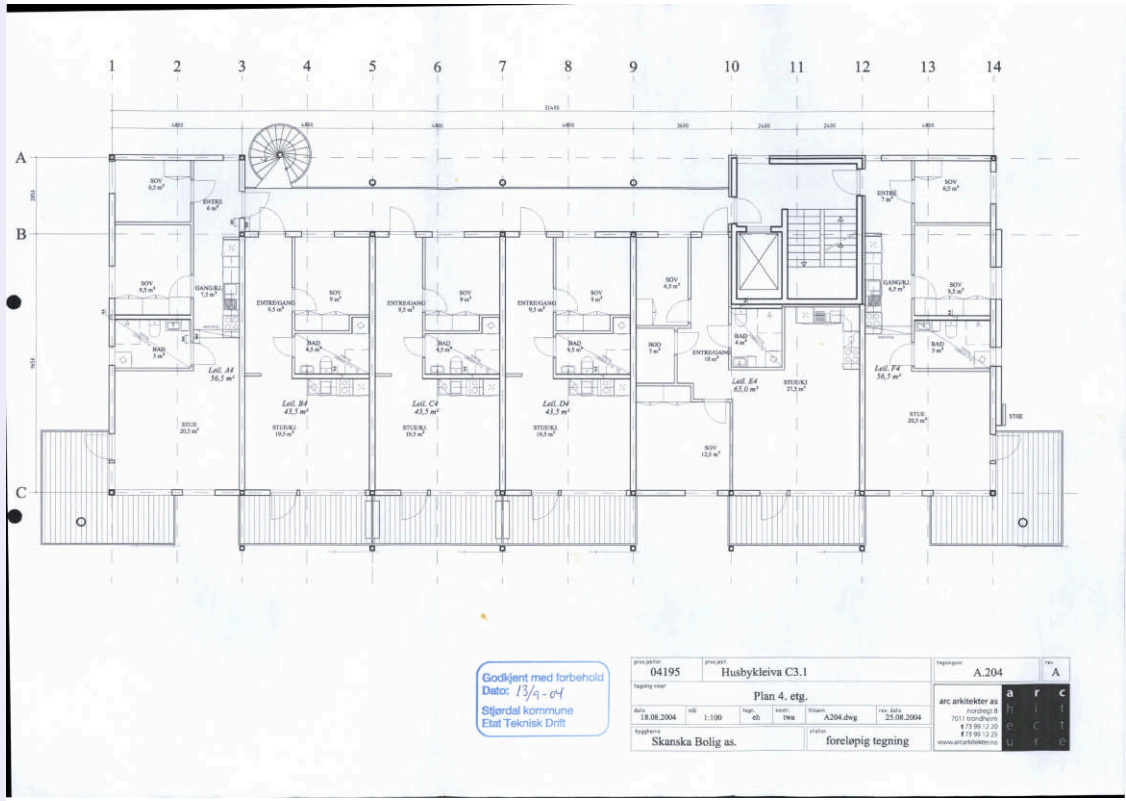
Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

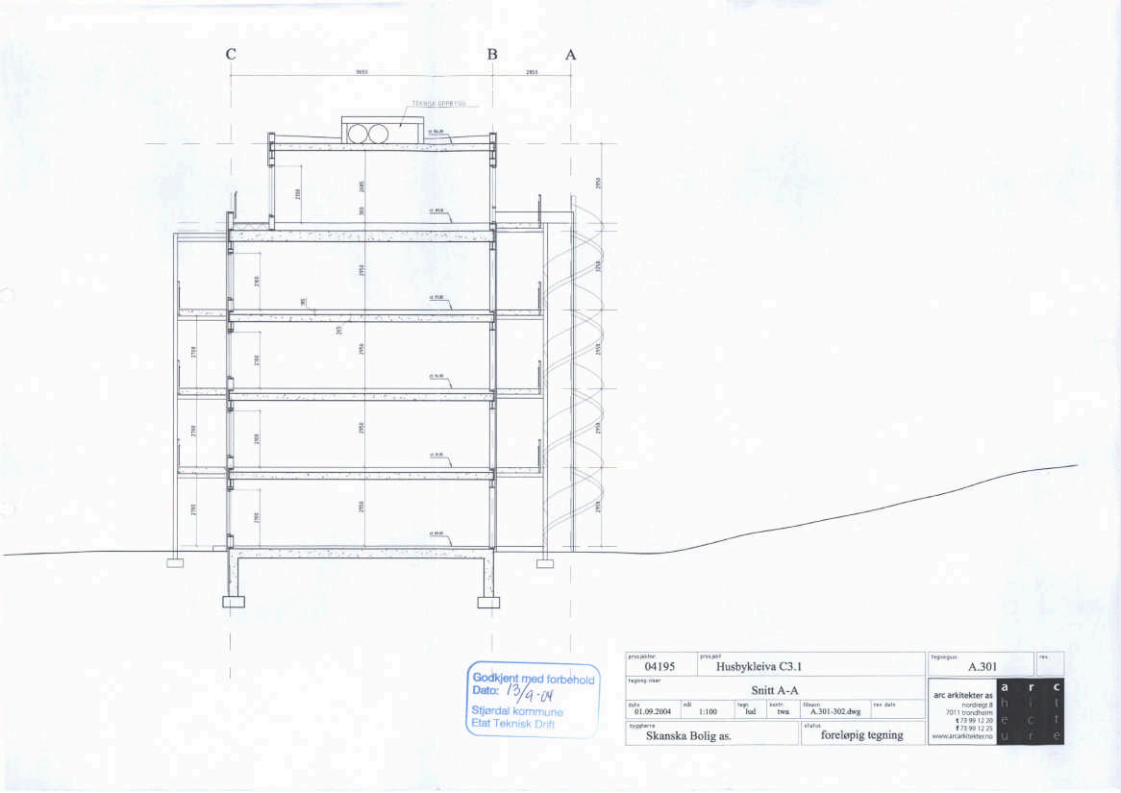
Saksbehandler: Ivar Skjelstad Tlf.: 74 83 39 03

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

postmottak@stjordal.kommune.no
www.stjordal.kommune.no


SØPPEL DUNK ROM / BOD SKISSEN 5
BOD
BUNN PLATE STØYPES
REISVERK 48 x 98
STÅENDE DOBBEL FALS
BOD DØR 90 x 210
TAK ÅSER 48 x 198
TAK 3
OMRAMINGS BORD 19 x 98

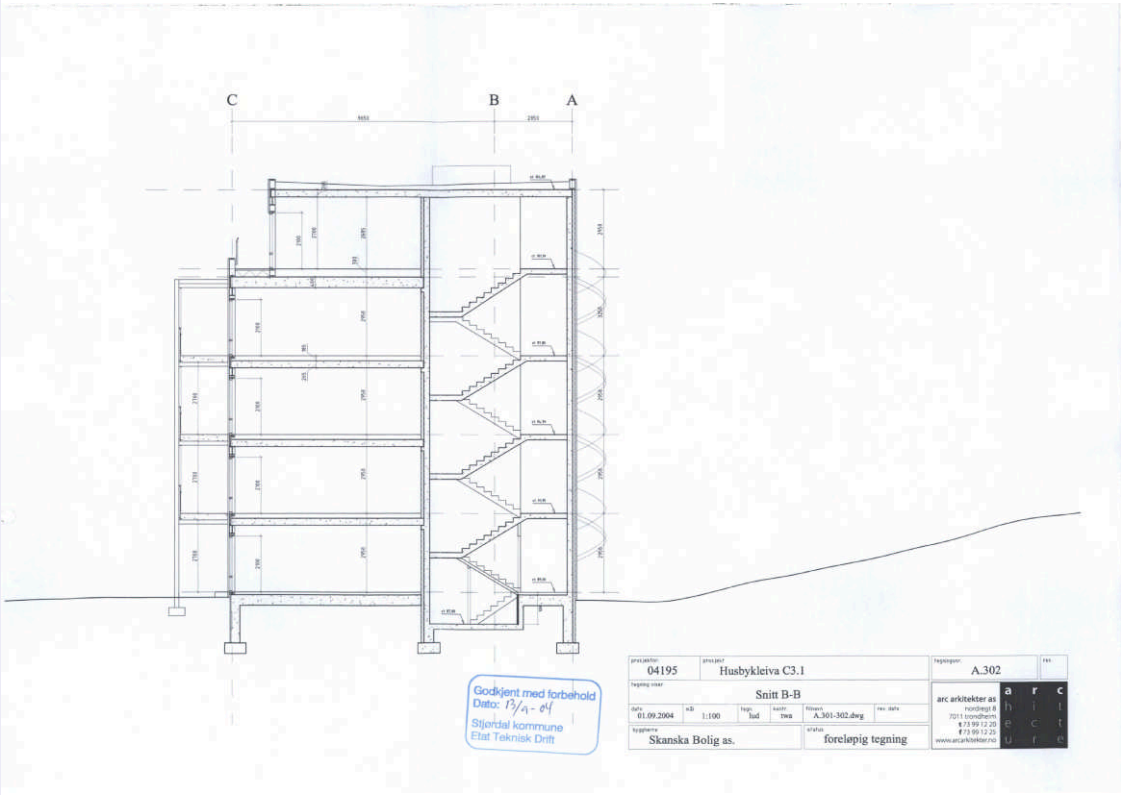

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
A
B
C
Godkjent med forbehold
Dato: 13/9-04
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift
04195
Husbykleiva C3.1
A.204
A
Plan 4. etg.
18.08.2004
1:100
eh
twa
A204.dwg
25.08.2004
Skanska Bolig as.
foreløpig tegning
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
arc
architect
utile



Godkjent med forbehold
Dato: 13/4-04
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

prosjektnr 04195	prosjekt Husbykleiva C3.1		tegningsnr A.301 / rev
tegning viser: Snitt A-A			
dato 01.09.2004	målestokk 1:100	tegn. lud	kontr. twa
filnavn A.301-302.dwg	rev. dato		
byggherre Skanska Bolig as.	status foreløpig tegning		

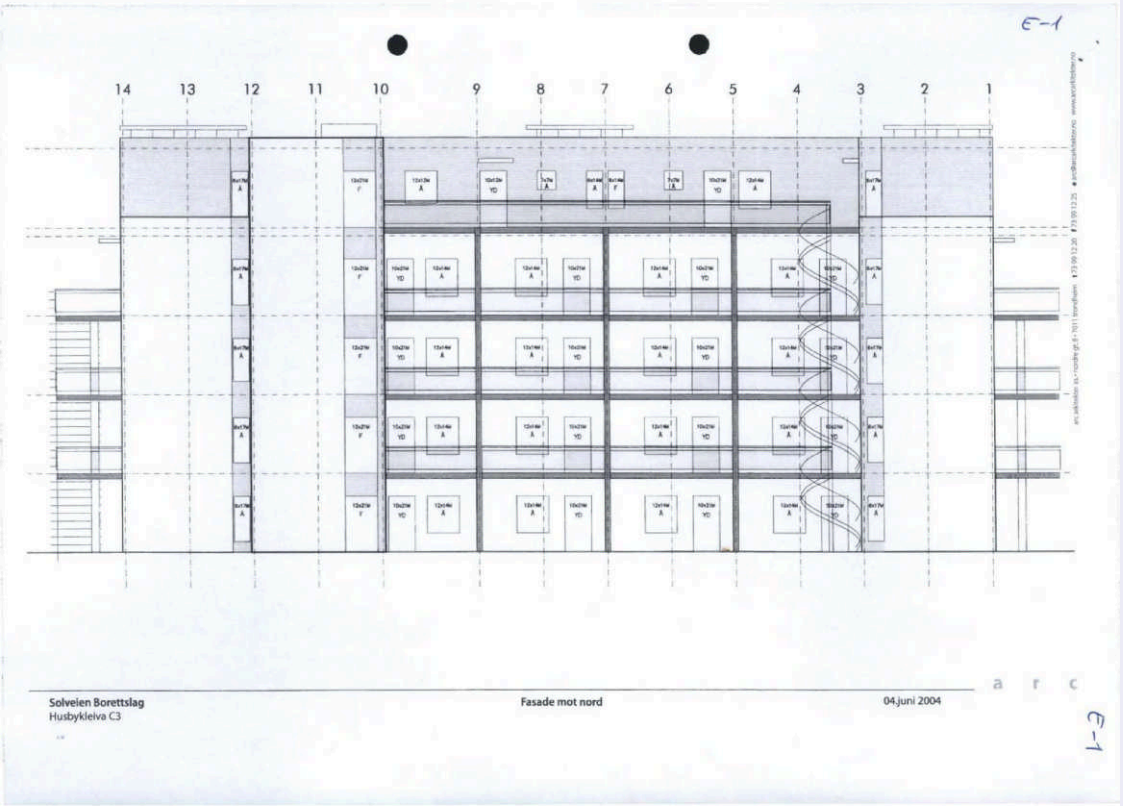
arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

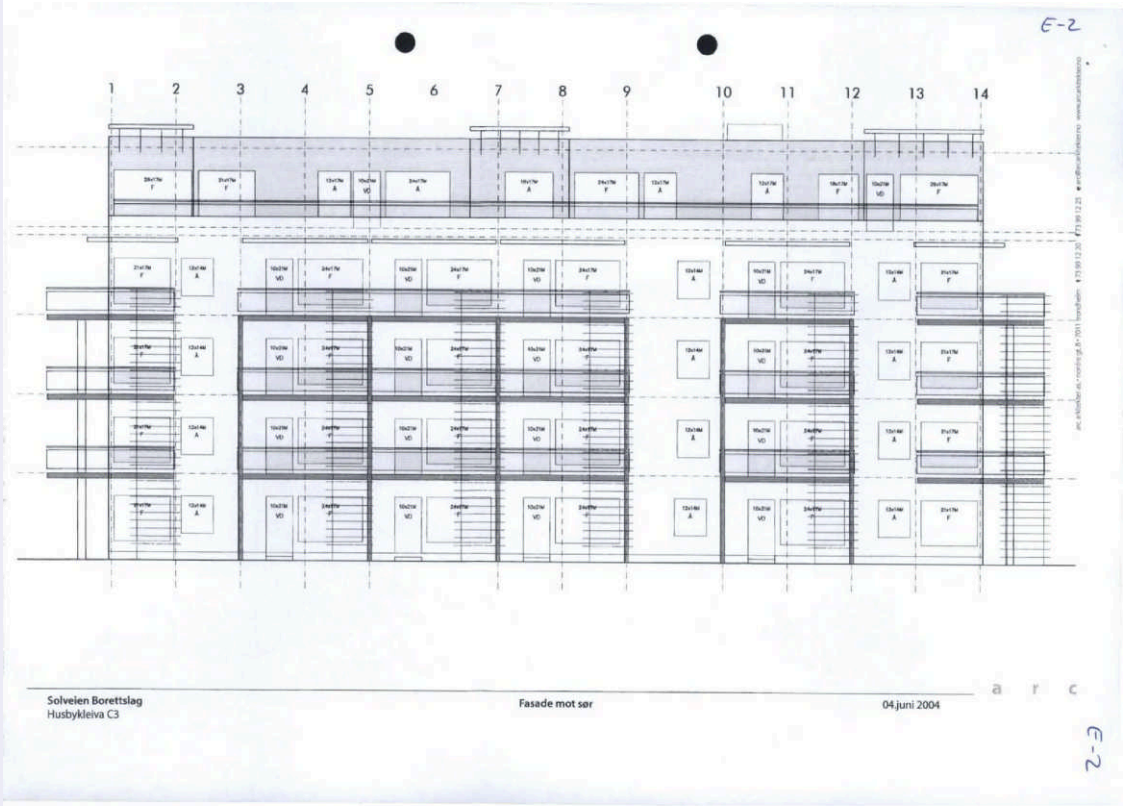


Godkjent med forbehold
Dato: 13/4-04
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

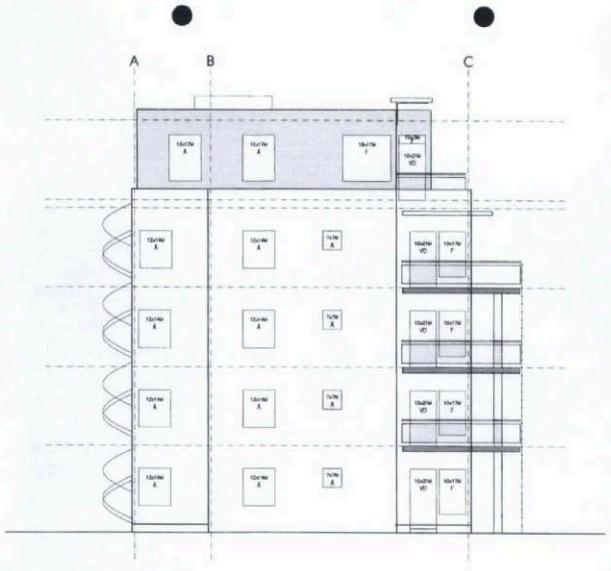
prosjektnr 04195	prosjekt Husbykleiva C3.1		tegningsnr A.302 / rev
tegning viser: Snitt B-B			
dato 01.09.2004	målestokk 1:100	tegn. lud	kontr. twa
filnavn A.301-302.dwg	rev. dato		
byggherre Skanska Bolig as.	status foreløpig tegning		

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no


E-1
14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Solveien Borettslag
Husbykleiva C3
Fasade mot nord
04.juni 2004
a r c
E-1


E-2
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
Solveien Borettslag
Husbykleiva C3
Fasade mot sør
04.juni 2004
a r c
E-2

E-3



Solveien Borettslag
Husbykleiva C3

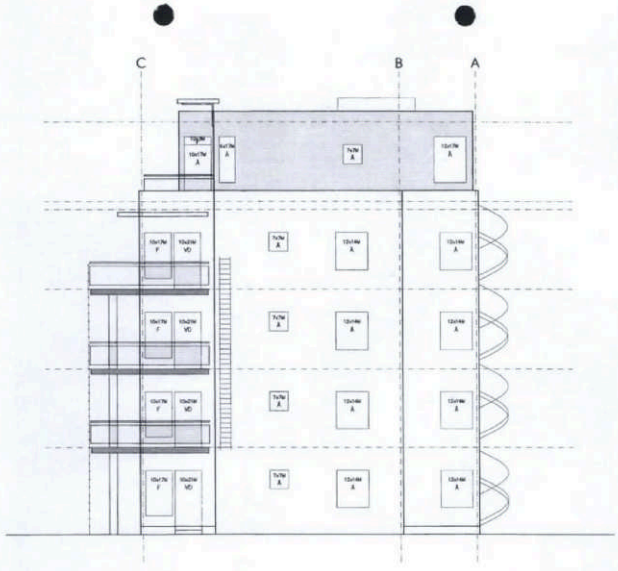
Fasade mot vest

04.juni 2004

a r c

E-3

E-4



Solveien Borettslag
Husbykleiva C3

Fasade mot øst

04.juni 2004

a r c

E-4

Utskriftsdato: 10.04.2026

Stjørdal kommune
Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	975	Festenr.		Seksjonsnr.	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

-003

Bebyggelsesplan med bestemmelser
Husbykleiva felt C2, C3 og C4.
Gnr/Bnr 102/1, 102/2 og 101/7

Plankart og bestemmelser datert: 20.03.03
Plankartet er revidert siste gang: 13.06.03
Bestemmelsene er revidert siste gang: 13.06.03
Dato for vedtak i komité for plan og næring: 25.06.03 Sak 0058/03

BEBYGGELSESPLANEN REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL

Byggeområde: C3.1, C41-2, C2.A-D
Offentlig trafikkområde: Veg 1
Offentlig friområde: F1
Fareområde: Trafo
Spesialområde: Frisiktsone
Fellesområder: FP1-7, FL1-6, FG, FKL

1.0 UTOMHUSPLAN

1.1 Sammen med søknad om byggetiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for planområdet.

1.2 Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplanting, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

1.3 Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

2.0 BYGGEOMRÅDE, Generelle bestemmelser

2.1 Området skal benyttes til bolig.

2.2 Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk.

2.3 Plassering av husene innenfor byggeområdet er veiledende og ikke rettslig bindende.

3.0 GRAD AV UTNYTTING

3.1 Byggeområdet skal ha grad av utnytting %-TU som angitt i tabell 1 og vist på plankartet.

Felt:	Tomteareal:	Maksimalt %-TU:
C 2	8050 m²	40 %
C 3	9457 m²	25 %
C 4	6000 m²	65 %

Tabell 1

3.2 Tillat bruksareal T-BRA skal ikke overstige verdiene i tabell 2.

Felt:	Tillat bruksareal, T-bra:
C2.a	500 m²
C2.b	500 m²
C2.c	750 m²
C2.d	750 m²
C3.1	1800 m²
C4.1	1800 m²
C4.2	1800 m²

Tabell 2

3.3 Garage og annet areal i kjeller skal ikke regnes med i arealet.

4.0 BYGGEGRENSE / BYGGELINJE

4.1 Planlagt bebyggelse skal oppføres innenfor formålsgrense.
4.2 Ny bebyggelse på C2 skal plasseres innenfor viste byggegrenser.
4.3 Balkonger tillates utkraget over byggegrense med inntil 1,0 meter, gjelder felt C2.
4.4 Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller kan ligge utenfor formålsgrense.
4.5 Øverste etasje i felt C3.1 og C4.1 og C4.2 skal være inntrukket.

5.0 ETASJETALL OG BYGGEHØYDER

5.1 Maksimum tillat gesimshøyde skal ikke overstige verdiene som vist på plankartet og i tabell 3.

Felt:	Maks gesimshøyde:
C2.a	Kote +95,5
C2.b	Kote +98,5
C2.c	Kote +101,5
C2.d	Kote +101,5
C3.1	Kote +107
C4.1	Kote +119
C4.2	Kote +119

Tabell 3

5.2 Takhatter og heisoppbygg kan tillates inntil maks 1,5 meter over gesims. Takhattens areal skal ikke overstige 5% av takflaten for C2 feltet og 8% av takflaten for felt C3 og C4.

6.0 PARKERING

6.1 Krav til parkeringsdekning er vist i tabell 4. Parkeringsdekning er inklusiv gjesteparkering.

Felt:	Parkeringsdekning, p-plass pr bolig:	Totalt antall plasser:
C2.a	1.5	12 plasser
C2.b	1.5	12 plasser
C2.c og C2.d	1.5	36 plasser
C3.1	1.5	40 plasser
C4.1 og C4.2	1.3	70 plasser (57 i kjeller)

Tabell 4

6.2 Det tillates å bygge felles carport på feltene FP1-FP7.

6.3 Byggetiltak på carport skal godkjennes av kommunen.

7.0 FELLES ADKOMST

7.1 Boligfeltenes felles adkomster er vist i tabell 5.

Felles adkomst:		Boligfelt:
FA1, FA3	skal være felles adkomst for	C3.1
FA5, FA6	Skal være felles adkomst for	C4.1 og C4.2
FA2	Skal være felles adkomst for	C2.a
FA4	Skal være felles adkomst for	C2.b
FA7	Skal være felles adkomst for	C2.c og C2.d

Tabell 5

7.2 Boligområdene skal ha adkomst som vist på plankartet.

8.0 FELLES PARKERING

8.1 Boligfeltenes felles parkeringsplasser er vist i tabell 6.

Felles parkering:		Boligfelt:
FP1, FP3	Skal nyttes som fellesparkering for	C3.1
FP5	Skal nyttes som fellesparkering for	C4.1, C4.2
FP2	Skal nyttes som fellesparkering for	C2.a
FP4	Skal nyttes som fellesparkering for	C2.b
FP6	Skal nyttes som fellesparkering for	C2.c og C2.d
FP7	Skal nyttes som fellesparkering for	C2.c og C2.d

Tabell 6

9.0 FELLES UTEOPPHOLDSAREALER

9.1 Boligfeltenes felles lek (FL), felles kvartalslekeplass (FKL) og Felles grøntarealer (FG) er vist i tabell 7.

Felles uteopphold:		Boligfelt:
FL1, FL2	Skal være felles nærleke plass for	C3.1
FL3	Skal være felles nærleke plass for	C2.a og C2b
FL4 og FL6	Skal være felles nærleke plass for	C4.1 og C4.2
FL5	Skal være felles nærleke plass for	C2.c og C2d
FKL	Skal være felles kvartalslekeplass for	Alle boligene i C2, C3, C4
FG	Skal være felles grøntareal for	Alle boligene i C2, C3, C4

Tabell 7

10.0 FELLES GANGAREAL

10.1 Felles Gangareal er merket av på planen og tilhører sine respektive bygninger.

11.0 TRAFO

11.1 Område for bygging av transformatorstasjon er merket av på planen.

12.0 SPESIALOMRÅDE – FRISIKTSONE VED VEG

12.1 I frisiktsonen som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/avkjørsel 0,5 m over terreng. Busker trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt i denne sonen.

13.0 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

13.1 I forlengelsen av veg 1 og til planens grense i øst skal det opparbeides offentlig turvei.

13.2 Område F1 er regulert til friområde i eksisterende reguleringsplan.

STJØRDAL KOMMUNE

Arkiv: 140
Arkivsaksnr: 2016/1863-22
Saksbehandler: Inger Teodora Kværnø

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite plan	153/17	27.09.2017
Formannskapet	137/17	28.09.2017
Kommunestyret	76/17	05.10.2017

Endring av kommuneplanens arealdel - 2. gangs behandling

Vedtak i Kommunestyret - 05.10.2017

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Behandling i Kommunestyret - 05.10.2017

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 28.09.2017

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Behandling i Formannskapet - 28.09.2017

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Uttalelse i Komite plan - 27.09.2017

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Behandling i Komite plan - 27.09.2017

Rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til innstilling:

Mindre endring av kommuneplanens arealdel vedtas med de endringene som er beskrevet under rådmannens vurdering, jf. pbl. §§ 11-15 og 11-17.

Vedlegg:

Bestemmelser og retningslinjer- 2. gangs behandling
Bestemmelser og retningslinjer- høringsutkast med alle endringer
Planbeskrivelse - høringsutkast
KPA_plankart 2. gangs behandling_20170908
KPA_kartutsnitt_sentrum_20170908
KPA_temakart_elver_20170911
KPA_temakart_veg_flystøysoner_stjørdal_A0_20170911
KPA_plankart_høringsutkast_20170228
Høringsuttalelse til mindre endring av kommuneplanens arealdel, Stjørdal kommune
Høringsuttalelse fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune datert 22.06.17
Uttalelse fra Mattilsynet datert 06.06.17
Høringsuttalelse om "mindre endring" av kommuneplanens arealdel
Uttalelse fra Avinor AS datert 18.05.2017
Uttalelse fra Bane Nor datert 07.06.17
Uttalelse fra Sametinget datert 08.06.2017
Innspill til kommuneplanens arealdel fra Norconsult AS datert 06.06.17
Vedlegg til brev
Møte med Fylkesmannen og fylkeskommunen 09.06.2017 ang. endringer i KPA

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Gjeldende kommuneplan

Sammendrag:

Formannskapet vedtok å legge en mindre endring av kommuneplanens arealdel (KPA) ut på høring i sak 67/17 20.04.2017. Endringene ble lagt ut på høring 28.04.2017, med høringsfrist 20.04.2017.
Kommunen mottok seks uttalelser til høringsuttalelser innen fristen, mens Fylkesmannen i Nord-Trøndelag (FM) og Nord-Trøndelag fylkeskommune (FK) fikk utsatt høringsfrist. Totalt er det kommet inn åtte uttalelser. Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget.

Fylkesmannen har etterlyst mer dokumentasjon fra kommune på temaet støy. Både FM og FK har fått utsatt høringsfrist på dette temaet inntil kommunen kommer med de nødvendige utredningene. Behandling av punkt 1.7.1 og andre endringer knyttet til støy er dermed utsatt.

Hensikten med den mindre endringen er forenkling og effektivisering av planen, samt å rydde opp i juridiske uklarheter. For å kunne ta i bruk den reviderte planen så raskt som mulig, velger rådmannen å fremme de delene av planen som er avklart til 2. gangs behandling. For de delene som ikke er avklart er ordlyden i gjeldende plan beholdt. En ny sak om endring av planen vil fremmes når også temaet støy er avklart. Merknader knyttet til støy vil bli behandlet da.

Saksopplysninger

Generelt om merknadene:
Både FM og FK påpeker at det er positivt at kommunen tar grep og gjør justeringer i kommuneplanen som foreslått. Samtidig peker begge på tema som bør vurderes i en ordinær rullering av KPA. Kommunestyret vedtok følgende i sak 21/2017, 23.03.2017: *«Det startes ikke opp noe nytt arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel før kommuneplanens samfunnsdel er vedtatt.»* Innspill til neste rullering av KPA bør primært komme i forbindelse med at planprogrammet for rulleringen sendes på høring. Innspill knyttet til endringer av KPA ut over det som er på høring er henvist til neste rullering, og er ikke vurdert ytterligere.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag:
Positiv til at kommunen gjennomfører en slik revisjon. Har hatt flere plansaker på høring som viser at det er behov for en full revisjon av KPA, og oppfordrer kommunen til å prioritere dette.

Landbruksavdelingen: Positiv til at «grønn strek» endres tilbake fra retningslinje til bestemmelse. Ingen innvending til at avstandsgrensen mellom bolig og fulldyrka jord endres til retningslinje. Mener kommunen bør vurdere å øke utnyttelseskravene for utbyggingsområder i neste rullering av KPA.

Miljøvernavdelingen: Har fått utsatt høringsfrist på tema støy i påvente av en konsekvensvurdering fra kommunen. Positiv til at overvannshåndtering er tatt inn i planen. Finner presiseringen av hva som er avlastingssenter nyttig.

Kommunalavdelingen: Anbefaler å fjerne retningslinje til punkt 1.1.1 om krav til reguleringsplan, da formuleringen kan oppfattes som en oppmykning i forhold til plan- og bygningsloven (pbl).

Mener formuleringen i punkt 1.1.3 om forholdet til eldre reguleringsplaner er en klar forbedring fra gjeldende plan, men anbefaler at områdene vises med skravur i neste rullering.

Punkt 1.4.6 om overvann kan være vanskelig å håndheve, da det vil være vanskelig å fastslå hvor stor del av en flomtopp som skyldes avrenning.

Handel med plasskrevende varer regnes som forretning (SOSI-kode 1150), ikke næring (SOSI-kode 1300). Mener derfor næringsområdene der det åpnes for handel med plasskrevende varer er feil framstilt i plankartet.

Rådmannens kommentar;
Det er positivt at FM ser nytten i det arbeidet kommunen har gjort. Innspill til neste rullering av KPA er ikke vurdert.

Rådmannen tilrår å fjerne retningslinjen til punkt 1.1.1 i tråd med anbefalingen fra FM. Kommunens rett til å kreve reguleringsplan følger direkte av pbl. § 12.1.

Kommunen har nylig gjennomført et omfattende arbeid knyttet til håndtering av overvann, og det er viktig å følge opp dette gjennom kommuneplanen. Rådmannen foreslår å omformulere bestemmelsen, slik at den blir lettere å forvalte.

Kommunalavdelingen mener næringsområder der det åpnes for handel er feil fremstilt i plankartet. De omtalte områdene er områder som primært skal benyttes til næringsformål, men der det tillates innslag av handel med plasskrevende varegrupper. Grunnen til at handel er spesifisert i retningslinjene er nettopp fordi dette er et tillegg til hovedformålet. En omdisponering fra næring til forretning signaliserer at man primært ønsker handel i disse områdene, hvilket ikke stemmer. En omdisponering til kombinert næring og forretning kan også oppfattes som en større åpning for handel enn det kommunen egentlig ønsker. I reguleringsplanene er det tydelig vist hvor det er åpning for forretning, og hva slags handel som tillates. En omdisponering av arealene i KPA bør ikke skje uten en overordnet gjennomgang av organiseringen av handel og næring i kommunen, dvs. tidligst ved neste fulle revisjon av KPA. Rådmannen tilrår derfor ikke å endre plankartet i disse områdene på nåværende tidspunkt.

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Det er positivt at kommunen har en slik gjennomgang av kommuneplandokumentene. Samtidig kan det være krevende å avgjøre hva som hører inn under en slik justering, og hva som bør vente til en full rullering.

Anbefaler at kommunen gjør en vurdering av om det skal tas inn egne føringer for universell utforming i kommunen ved neste revisjon, ut over det som følger av lovverket.

Støy: I Stjørdal sentrum er det behov for å jobbe med trafikkreduserende tiltak, slik at støynivået reduseres. Dette krever en rekke tiltak som ikke kan forankres i KPA.

Positiv til at forholdet til regional plan for arealbruk avklares ved at avlastingssenter blir tydelig definert i bestemmelsene. Anbefaler å gjøre en vurdering av arealbruken på Havnegata 18-20, enten nå eller i forbindelse med neste revisjon.

Stiller spørsmål ved om det er riktig å ta ut retningslinje for krav til bebyggelse og uterom så lenge kommunen ikke har annet veiledningsmateriell om temaet.

Positiv til at føringer for nyere tids kulturminne ikke er endret. Viser til arbeidet med kulturminneplan for kommunen, og påpeker viktigheten at denne forankres i KPA ved neste rullering.

Rådmannens kommentar;
Merknader som ikke er direkte knyttet opp mot de foreslåtte endringene i planen er ikke vurdert.

Når det gjelder Havnegata 18-20 vises det til merknad til FMs uttalelse. En omdisponering av dette området må sees i sammenheng med øvrige forretnings- og næringsområder i kommunen.

Kommunen har en egen veileder for utarbeidelse av reguleringsplan. Rådmannen anbefaler at denne suppleres med nødvendige retningslinjer for bebyggelse og uterom, framfor å beholde ren veiledningstekst i kommuneplanbestemmelsene.

Mattilsynet:
Punkt 5.1.2: Anbefaler at det konkretiseres hvilke vannverk som er berørt, med kartreferanser. Foreslår en endring i rekkefølgen på setningene i retningslinjen i samme punkt.

Rådmannens kommentar;
Alle drikkevannskilder er vist med hensynssone, og bestemmelsen knytter seg til denne sonen. Det er også oppgitt stedsnavn i overskriften. Rådmannen oppfatter at det som etterspørres er en unik kode for hvert område, slik utbyggingsområdene har (S1, N11, BF3 osv.). Det er en generell utfordring at det kan være vanskelig å orientere seg i hensynssonene, særlig for dem som ikke bruker planverktøyene daglig. Dette er derfor et aktuelt tema for mer enn bare drikkevannskilder. Rådmannen mener det vil være uheldig å gjøre endringer i framstillingen av en hensynssone uten å gjøre en tilsvarende vurdering for alle hensynssoner, og tilrår å avvente med dette til neste rullering.

Å endre rekkefølgen på setningene i retningslinjen vil ikke ha noen juridisk virkning. Rådmannen anbefaler at retningslinjen endres til følgende:

«Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder.

Nye småbåthavner tillates ikke.»

Naturvernforbundet
Negativ til at det foreslås å redusere minstekravet til sykkelparkering fra 0,5 til 0,3 sykkelplasser per ansatt.

Reagerer på at ordlyden er endret fra «skal» til «bør» i punkt 1.7.5 krav om hensyn til natur, landskap og grønnstruktur.

Reagerer på forslaget om å fjerne etterkontroll ved tiltak som kan ha virkning for vann og vassdrag, punkt 1.7.6

Har også uttalt seg om støy, denne delen av uttalelsen vil bli behandlet senere.

Rådmannens kommentar
Kravet til sykkelparkering i gjeldende plan er 0,3-0,5 plasser per ansatt. Minstekravet er dermed uendret. 0,5 er foreslått fjernet fordi det kan oppfattes som et maksimumskrav, og det er ikke ønskelig å sette et øvre tak for antall sykkelparkeringsplasser i kommuneplanen.

Juridisk sett er en retningslinje en anbefaling, ikke et krav. Ordlyden i retningslinjen må reflektere dette, derfor er «skal» endret til «bør» for de fleste retningslinjene i KPA. Unntaket er der retningslinjen utdyper hvordan tilhørende bestemmelse skal tolkes, eller der kravet er hjemlet i annet lovverk enn plan- og bygningsloven (pbl.).

Dersom en retningslinje skal endres fra anbefaling til krav må den flyttes fra retningslinje til bestemmelsene. Årsaken til at retningslinjene i punkt 1.7.5 ikke er foreslått endret til bestemmelser er fordi det er ønskelig å kunne gjøre mindre inngrep i de aktuelle områdene uten dispensasjon, f.eks. i forbindelse med rassikring og etablering av infrastruktur.

Kravet om å dokumentere tiltakets virkning på vassdraget økologiske og kjemiske tilstand er utvidet fra å gjelde 100 m fra vassdrag til å gjelde alle bygge- og anleggstiltak i kommunen. Topografi og grunnforhold kan gjøre at avrenning påvirker vassdraget også for tiltak som ligger mer enn 100 m unna, og dette er en styrking av hensynet til vannkvalitet.

Samtidig vet vi at svært mange bygge- og anleggstiltak i kommunen vil ha minimal påvirkning på vassdragene, enten fordi de ligger for langt unna, eller fordi tiltaket ikke medfører økt avrenning. Dette gjelder bl.a. det meste av bolig- og hytteutbygging. Krav om avbøtende tiltak og oppfølging/ prøvetaking bør begrenses til de tiltakene der dokumentasjonen viser at det kan være fare for at avrenningen vil ha negativ påvirkning på omkringliggende vann og vassdrag. Dette er ivaretatt gjennom den foreslåtte bestemmelsen.

Andre uttalelser:
Avinor har kommet med en merknad knyttet til flystøy. Denne vil bli behandlet senere. Sametinget og Bane NOR har ingen merknad til høringsutkastet.

Private innspill
Det er kommet inn et innspill om endret arealbruk fra LNFR til boligformål. Hverken oppstartsvarselet eller prosessen med den mindre endringen åpner for å omdisponere areal, da dette er en utredningspliktig endring, uavhengig av omfang. Rådmannen anbefaler derfor å avvise dette innspillet, og henvise til en ordinær rullering av KPA, der det åpnes for omdisponering.

Møte med Fylkesmannen og fylkeskommunen 9.6.2017
Administrasjonen i Stjørdal kommune hadde et møte med FM og FK i høringsperioden for å drøfte høringsforslaget og komme med oppklaringer. I møtet ble det diskutert behovet for noen justeringer av bestemmelsene. Under følger punktene som ble diskutert, med Rådmannens kommentar. Punkter om støy behandles på et senere tidspunkt.

1.1.2: FM stilte spørsmål ved om det er riktig å stille krav til områderegulering for Langstein næringsområde N29. Innsigelse til området fra forrige revisjon er ikke avklart, og området er derfor ikke en del av den juridisk bindende planen.
Rådmannens kommentar: Anbefaler å føye til en merknad om at området ikke er rettskraftig.

1.2: Kommunen bør vurdere å la rekkefølgekravet til lek og uteoppholdsareal for BF1-3 stå som i dag, da det ikke er krav om områderegulering for alle BF-områdene.
Rådmannens kommentar: Anbefaler å beholde rekkefølgekravet som i gjeldende plan.

1.6.1: Endring av uteoppholdsarealkravet for boligfelt utenfor sone A og B fra sone D til sone C kan være KU-pliktig. Det savnes en vurdering av hvilke konsekvenser dette får for barn og unges tilgang til uteareal. Kommunen forutsetter at FM og FK kommer med en nærmere vurdering av dette i sine uttalelser.
Rådmannens kommentar: Hverken FM eller FK har kommentert dette ytterligere i sine uttalelser, og Rådmannen anbefaler derfor at endringen vedtas i tråd med høringsutkastet.

5.2.1: Begrepet INON er ikke lenger i bruk, og kommunen bør endre formulering av retningslinjen.
Rådmannens kommentar: Rådmannen anbefaler å endre bestemmelsens andre ledd til følgende: «Sammenhengende naturområder med urørt preg: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.»

Vurdering

Rådmannens vurdering av innspill som er kommet inn i høringsperioden er omtalt under gjennomgangen av de enkelte innspillene. Med unntak av temaet støy, som ikke er behandlet i denne saken, er det ikke kommet negative reaksjoner på hovedgrepene i høringsforslaget. Rådmannen anbefaler derfor at den mindre endringen blir vedtatt, med følgende endringer:

1.1.1: Følgende retningslinje tas ut av planen: *«Kommunen kan kreve reguleringsplan der det er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser, jf. pbl. § 12.1.»*

1.1.2: Følgende fotnote tas inn i planen: «**) Langstein næringsområde N29 er unntatt rettsvirkning grunnet uavklart innsigelse.»*

1.2: Rekkefølgekrav om at felles og offentlig uteareal for lek og opphold skal være opparbeidet før boligene tas i bruk beholdes som i gjeldende plan, dvs. at kravet også gjelder BF1-3.

1.4.6: Bestemmelse om overvann endres fra: *«Avrenning etter utbygging eller andre tiltak (f.eks. etablering av parkeringsplass) skal ikke gi større flomtopper enn før utbygging.»*

til: *«Ved utbygging eller andre tiltak som kan øke overvannsavrenningen til omkringliggende områder skal det etableres fordrøyning, magasinering eller andre tiltak som begrenser flomtoppen i aktuelle resipienter. Krav om flomdempende tiltak kan fravikes dersom det kan dokumenteres at alle resipienter som kan påvirkes av tiltaket har tilstrekkelig kapasitet.»*

5.1.2: Retningslinjen første ledd endres fra: *«Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse.»*

til: *«Drikkevannskildenes nedslagsfelt skal holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten. Alle tiltak, jf. pbl. 1-6, sendes Mattilsynet for uttalelse. Drikkevannskildene med nedslagsfelt bør ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder.»*

5.2.1: Retningslinjen andre ledd (om INON-områder) endres fra: *«INON – Inngrepsfrie naturområder i Norge: For områder som ligger minst fem km fra tyngre tekniske inngrep, jf. INON og i hensynssonen rundt, skal kommunen vurdere grundig i hvert enkelt tilfelle hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke. For definisjon av tyngre tekniske inngrep vises til INON.»*

til: *«Sammenhengende naturområder med urørt preg: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.»*

Det anbefales ikke ytterligere endringer i bestemmelsene som følge av innspillene.

I løpet av høringen ble det oppdaget at kommunen ikke benytter de sist oppdaterte beregningene for flystøysoner i sine kommuneplankart. Krav til støyfaglig utredning er knyttet til om grenseverdiene for gul støysone overskrides, ikke bare hensynssonen i kartet. Støy er et folkehelseproblem, og oppdaterte støysonekart er viktig for å gi innbyggerne mulighet til å ta et informert valg om hvor i kommunen de skal bosette seg.

Ettersom støy er et tema det skal tas hensyn til uavhengig av framstilling i kartet, mener Rådmannen at det ikke er nødvendig med en ny høringsrunde for å kunne ta inn de oppdaterte flystøysonene. Rådmannen anbefaler derfor at kommuneplankartet endres i tråd med sist oppdaterte beregning av flystøysoner fra Avinor. Samtidig anbefales det å justere grensa for fortettingssone BF3 sør for E14, slik at det ikke blir overlapp mellom fortettingssonen og rød flystøysone der det ikke åpnes for nye boenheter.

STJØRDAL KOMMUNE

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Saksnr.:	**Utvalg**:	**Møtedato**:
PS 0037/03	Komite plan og næring - plansak	30.04.2003
PS 0058/03	Komite plan og næring - plansak	25.06.2003

Arkivsak: 03/01047

HUSBYKLEIVA C2-C4 - BEBYGGELSESPLAN

Tittel på dokument:
HUSBYKLEIVA C2-C4 - BEBYGGELSESPLAN

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og bygn.lovens § 28-2 fjerde ledd vedtas bebyggelsesplan med bestemmelser dat.20.03.03 sist revidert 11.06. og 13.06.03 for HUSBYKLEIVA FELT C2, C3 OG C4.

Behandling/vedtak i Komite plan og næring - plansak den 30.04.2003 sak 0037/03

Barnerepresentantens uttalelse dat. 14.04.03 følger dokumentene.

Rådmannens forslag til vedtak enst. vedtatt.

Vedtak:
I medhold av Plan- og bygningslovens §28-2 vedtas å legge ut til offentlig ettersyn forslag til bebyggelsesplan med bestemmelser dat.20.03.03 for HUSBYKLEIVA FELT C2, C3 OG C4.

Behandling/vedtak i Komite plan og næring - plansak den 25.06.2003 sak 0058/03

I tillegg til dok. ble utlagt brev fra KNP areal, dat. 24.06.03 m/kart.
Samt revidert brev fra fylkesmannen i Nord-Trøndelag, dat. 13.06
Rådmannens forslag til vedtak enst. vedtatt.

Vedtak:
I medhold av Plan- og bygn.lovens § 28-2 fjerde ledd vedtas bebyggelsesplan med bestemmelser dat.20.03.03 sist revidert 11.06. og 13.06.03 for HUSBYKLEIVA FELT C2, C3 OG C4.

Vedlegg:

Møtebok sak 0037/03 (1.gangs behandling)
03/00794-001 I Selmer Skanska Bolig AS
26.03.03 Husbykleiva C2-C4 Bebyggelsesplan - søknad
03/00794-002 I Selmer Skanska Bolig AS
20.03.03 Husbykleiva C2-C4 Bebyggelsesplan – kart revidert 11.06.03
03/00794-003 I Selmer Skanska Bolig AS
20.03.03 Husbykleiva C2-C4 Bebyggelsesplan – bestemmelser revidert 13.06.03
03/00794-004 I Selmer Skanska Bolig AS
21.03.03 Husbykleiva C2-C4 Bebyggelsesplan - beskrivelse revidert 12.06.03
Situasjonsplan
Barnetalspersonen, uttalelse dat.14.04.03
KNP, høringsbrev dat. 08.05.03
Fylkesmannen, brev dat. 05.06.03
Fylkeskommunen, brev dat. 04.06.03

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Vedtatt reguleringsplan, k.sak 68/01 i møte 13.09.01
Situasjonsplan dat.20.03.03
Profilark A 3.01 – 3.04 dat. 20.03.03
Plan kjeller C 4.1 og C 4.2 (parkeringskjellere)

Sammendrag:

Plansaken har vært utlagt til offentlig ettersyn 08.05-06.06.03 og sendt til uttalelse 08.05.03.
Plansaken kan vedtas.

Saksopplysninger:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har kommentarer til plankartet og til et par pkt. i reguleringsbestemmelsene.
Nord-Trøndelag fylkeskommune Samfunn og Miljø har et par anmerkninger til plankartet. De påpeker videre aktsomhetsplikten i forhold til mulige funn av freda kulturminner.

Beklageligvis har det vist seg at kostnadene ved fullstendig felles energiløsning med vannbåren varme er blitt så vidt høge at løsningen bare delvis kan gjennomføres. Hovedårsaken til dette er at sum løpemeter transportledninger er blitt for stor.

Vurdering:

De kommentarer Fylkesmannen og fylkeskommunene har til plankart og planbestemmelser er korrigert i endelig planforslag.
Når det gjelder parkeringsdekningen er det redegjort for denne i revidert planbeskrivelse vedlagt. Ved den politiske behandlingen av denne saken første gang ble det bedt om en grundigere dokumentasjon for å fravike kravene i gjeldende reguleringsplan.
Parkeringsdekningen er noe endret siden opprinnelig planforslag slik at dekningen for delfelt C2 og C3 tilsvarer 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet tilsvarende kravet i bestemmelsene til opprinnelig reguleringsplan. Parkeringsdekningen for delfelt C4 er satt til 1,3 plasser pr. boligenhet som i planforslaget utlagt til offentlig ettersyn. Rådmannen viser til planbeskrivelsen når det gjelder begrunnelsen for dette og slutter seg til de vurderinger og den konklusjon som er gjort. I tillegg vil rådmannen vise til at det i denne planen har vært vanskelig å tilfredsstille landbruksmyndighetens krav om høy utnyttelse samtidig som det skal tas hensyn til kvikkleireforekomsten i forkant som krever en utbygingsform med lette bygninger og begrenset terrenginngrep samt svært bratt og "umulig" terreng i bakkant sett i utbyggingssammenheng.

Rådmannen tilrår at bebyggelsesplanen med bestemmelser vedtas.

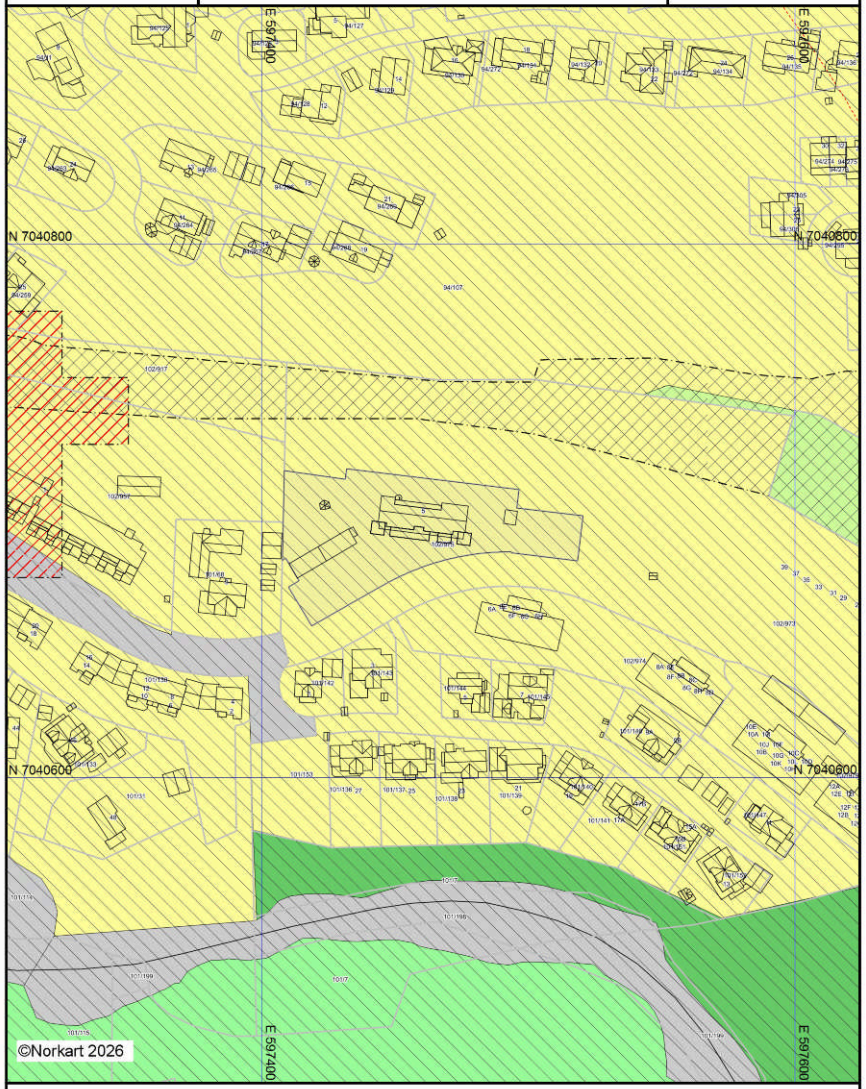
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/975
Adresse: Solvegen 5
Utskriftsdato: 10.04.2026
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
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Veg - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Friområde - nytt
- LNFR-areal - eksisterende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

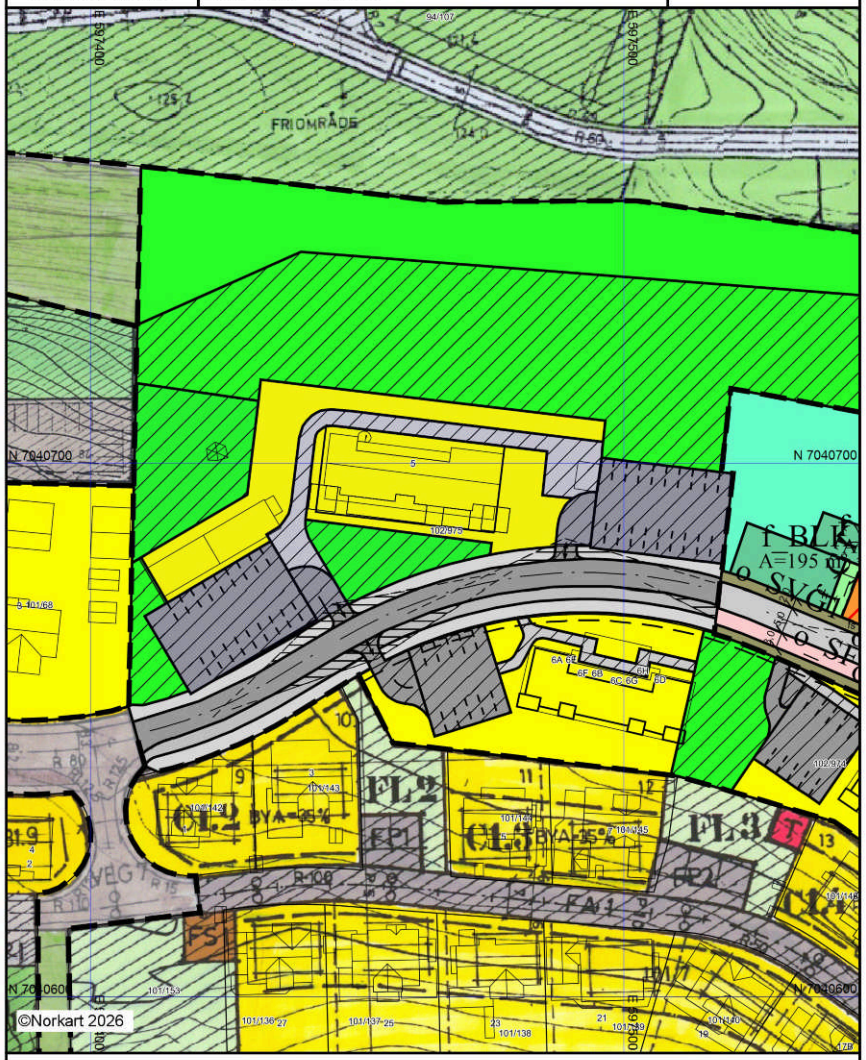
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/975
Adresse: Solvegen 5
Utskriftsdato: 10.04.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Blågrønnstruktur
- Turveg
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

HUSORDENSREGLER FOR SOLVEGEN A BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 06.05.2009. Punkt 7 a endret på generalforsamling 22.03.2021.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre at beboerne og brukerne av andelene i borettslaget trives, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et trygt og godt bomiljø hvor alle kan ha det bra.

1. **ANSVAR OG OMFANG**
   Husordensreglene omfatter alle som oppholder seg i borettslagets andeler og fellesareal. Hver enkelt er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2. **BRUK AV FELLESAREALER OG FELLESANLEGG**
   a. Vis hensyn til borettslaget som fellesskap og andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
   b. Kjøretøyer, sykler, barnevogner o.a. skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for andre.
   c. Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg og bygninger. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i borettslaget.
   d. Utvendige bygningsmessige endringer, permanente antenner, flaggstenger, levegger, markiser o.a. lignende installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
   e. Enhver beplantning/annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
   f. Tilgrising på borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til huset og er derfor ikke tillatt.
   g. Det er ikke tillatt å bruke strømuttak i egne boder til motorvarme og andre strømkrevende oppgaver. Lys i boder skal være avslått når boden ikke er i bruk.
   h. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Vann/brannslukker skal finnes i nærheten. På terrasser kan bare elektrisk- eller gassgrill benyttes, grill med trekull er ikke tillatt.
   i. Branntrappa skal ikke brukes bortsett fra ved evakuering.
   j. Dør til fellesarealer som hovedinngang og kjellerrom skal holdes låst.

3. **BRUK AV BOLIGEN**
   a. Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
   b. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 23-07, og på søn-/helligdager. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og vaskemaskin. Støy må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.
   c. Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig sjenerende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.

d. Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, eventuell snømåking og lignende.
e. Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser.
f. Avtrekksventiler og avløp skal holdes åpne.
g. Teppebanking er forbudt på terrassene i de enkelte leiligheter. Teppebanking kan gjøres fra svalgangen ved inngangspartiet ved den enkelte leilighet.

4. **DYREHOLD**
   a. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer.
   b. Dyr skal ikke oppholde seg unødig på innendørs fellesarealer.
   c. Hund er ikke tillatt i heis, bruk trappa.
   d. Dyreeier er ansvarlig for at hundelort plukkes opp.
   e. Hunder må holdes i bånd.
   f. Katter må steriliseres/kastreres.

5. **SØPPEL**
   a. Kildesortering av søppel må skje i tråd med renovasjonsselskapets anvisninger.
   b. Alle plikter å bidra til orden i søppelboden.
   c. Større mengder avfall må leveres på kommunens gjenbrukstorg.

6. **DUGNAD**
   a. Innkalling til dugnad skal skje med min. 1 ukes varsel til andelseierne.
   b. Styret beslutter hvilke oppgaver som må utføres i borettslaget. Må oppgavene settes bort til eksterne, må fellesskapet dekke utgiftene. De som deltar på dugnaden slipper å betale sin del av kostnaden. De som ikke deltar på dugnaden vil få fordelt priskostnaden på oppgavene mellom seg. Styret prissetter jobben. Kan man ikke stille til dugnad aktuelle dag kan man gjøre sin andel av dugnadsjobben innen 7 dager før/etter selve dugnadsdagen. Alle som deltar på dugnad må sørge for at oppmøte blir registrert av styreleder.

7. **PARKERING**
   a. Kjøretøyer skal ikke stå parkert bak blokka (ved innganger). Ved nødvendig varetransport er det tillatt å la bilen stå maks 1 time mellom klokka 08.00-22.00. Det er ikke tillatt å la kjøretøyet stå på tomgang.
   b. Gangvei ved lekeplass/boder skal ikke benyttes til motorisert ferdsel.
   c. Andelseiere har 1 parkeringsplass til disposisjon og denne er merket med andelsnummer. Merkede gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester. Styret kan, på bakgrunn av skriftlig søknad, gi tillatelse til at andelseiere som har sterke grunner for å ha 2 biler kan parkere på gjesteparkeringen. Firmabiler som disponeres av andelseiere tillates ikke parkert på gjesteparkeringen.

8. **DIVERSE**
   a. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal innsendes skriftlig og undertegnes av den som sender inn forslag/klage. Anonyme henvendelser behandles ikke.
   b. Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet tas opp direkte med vedkommende andelseier før styret kontaktes.

VEDTEKTER

FOR

SOLVEGEN A BORETTSLAG

Sist endret i generalforsamling 11.06.20

§1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er **Solvegen A borettslag**, med forretningskontor i Stjørdal kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseiere har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 28 andeler.

§2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseiere bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på **gnr.102, bnr. 973**, i Stjørdal kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 4.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2. I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Borettslagslovens § 5-23.
Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§5-3 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre opp til tre år.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

§ 6
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av lov og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstuking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 7
Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Renter og avdrag på andelens andel av borettslagets felleslån skal dekkes i tillegg til drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kostnader til kabel-TV/internett fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Etter borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§8
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§9
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av to medlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingens valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Varamedlemmer velges for et år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv sin nestleder og sekretær.

§10
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§11
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§12
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det

er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§13
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Godtgjøring til styret og revisor.

4. Andre saker som er nevnte i innkallingen

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§14
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis en stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§15
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap. Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§16
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til

revisjonen. Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§17
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal vare den ordinære generalforsamling. Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning. Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§18
Husordensregler

Borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§19
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§20
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Solvegen A Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 159 980	1 099 896	1 160 000	1 260 000
Felleskostnader kapitaldel		1 434 410	1 4 0 343	1 4 404	1 412 101
Tillegg elektroniske fellesavtaler		186 144	1 9 088	186 144	205 632
Innbetaling IN-ordning		969 135	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 749 669	2 749 327	2 823 548	2 877 733
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-9 138	- 191	- 896	-4 3 6
Styrehonorar		-56 000	-51 000	-56 000	-56 000
Avskrivninger		-48 68	-48 68	-48 688	-48 68
Forretningsførerhonorar		-80 938	- 8 353	-81 000	-84 400
Honorar administrative tjenester		-31 2 2	-29 55	-31 000	-32 100
Eksterne honorar	2	-9 592	-9 665	-12 155	-9 800
Drifts- og serviceavtaler	3	-118 550	-93 143	-92 600	-106 500
Vaktmestertjenester		-151 349	-191 459	-1 6 000	-180 000
Renholdstjenester		-10 594	0	0	0
Løpende vedlikehold	4	-116 886	-138 433	-50 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	5	-855 941	-53 329	-193 250	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-188 816	-1 280	-186 144	-205 632
Forsikring		-130 329	- 8 994	-94 300	-133 392
Kommunale tjenester og renovasjon		-349 453	-285 550	-299 500	-361 000
Energi, felles		-13 138	-16 182	-22 000	-22 000
Andre driftsutgifter	6	-20 300	-26 408	-2 500	-23 906
Sum driftskostnader		-2 190 983	-1 285 430	-1 378 033	-1 520 793
DRIFTSRESULTAT		1 558 686	1 463 897	1 445 515	1 356 940
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 9 4	20 153	10 000	10 000
Finanskostnader		-535 055	-586 581	-563 014	-462 032
Netto finansposter		-520 081	-566 428	-553 014	-452 032
Resultat før skattekostnad		1 038 605	897 469	892 501	904 908
Ordinært resultat etter skatt		1 038 605	89 469	892 501	904 908
ÅRSRESULTAT	7, 11	1 038 605	897 469	892 501	904 908
Disponering av totalresultat:		1 038 605	89 469	892 501	904 908
Overført til annen egenkapital		252 344	1 05 365	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		969 135	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-182 8 4	-159 896	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	35 602 565	35 651 252
Sum anleggsmidler		35 602 565	35 651 252
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	2 0 4	115 525
Periodiserte kostnader		1 9 52	1 0 161
Mellomregning Klare Finans	9	32 3 5	0
Opptjente renter		14 9 4	20 153
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	4 4 196	441 186
Sum omløpsmidler		703 371	747 025
SUM EIENDELER		36 305 936	36 398 277

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	112 000	112 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	3 04 946	2 261 685
Annen egenkapital	11	1 938 083	1 685 39
Sum egenkapital		21 098 030	20 059 424
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	, 12	0	138 1
Sum avsetninger og forpliktelser		0	138 771
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	11 446 488	12 4 106
Borettsinnskudd	13, 15	3 506 000	3 506 000
Sum langsiktig gjeld		14 952 488	15 983 106
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 532	32 4 1
Skyldig off. myndigheter		5	0
Mellomregning Klare Finans		0	8 349
Forskudd kunder		40 392	15 018
Påløpte renter		65 89	9 20
Påløpte kostnader		1 632	2 418
Sum kortsiktig gjeld		255 419	216 976
Sum gjeld		15 207 907	16 338 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 305 936	36 398 277
Pantstillelser	13	14 952 488	15 983 106

Sted: , dato:

Oddvar Kaldal	Inger Johanne Rønning	Eva Stieng Haukø
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Foretaket driver et borettslag i Stjørdal kommune. Borettslaget drives fra Solvegen 500 Stjørdal.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	938	191
Reisekostnader	1 200	0
Sum personalkostnader	9 138	7 191

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Teknisk rådgivning	0	81
Sum eksterne honorarer	9 592	9 665

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Solvegen A Borettslag - Noter 2025

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	1 51	1 41
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	1 213	2 861
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	00	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	99 120	88 865
Sum drifts- og serviceavtaler	118 550	93 143

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	29 288	93 123
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	28 333	21 42
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 630	14 133
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	53 96	8 400
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 329	958
Reparasjon og vedlikehold annet	1 339	8
Sum vedlikehold	116 886	138 433

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	994 12	53 329
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-138 1	0
Sum periodisk vedlikehold	855 941	53 329

Periodisk vedlikehold har vært montering av snøfanger på tak, vannog elsjekk og vedlikehold av heis.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	0	8 585
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 016	1 128
Kontorrekvisita, trykksaker	1 398	1 165
Generalforsamling/årsmøte	9 6	9 2 0
Bankgebyrer	686	19
Andre gebyrer	3 963	3 20
Tilskudd bomiljø	465	1 43
Hjemmeside/internett/TV-abo	96	590
Sum andre driftsutgifter	20 300	26 408

Org.nr: 987 275 642 - 234

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	530 049	465 998
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 038 605	89 469
Benyttet avsetning	-138 1	0
Tilbakeført avskrivning	48 68	48 68
Opptak lån	850 000	0
Avdrag lån	-911 483	-882 106
Avdrag IN ordning	-969 135	0
Innbetalt innskudd	0	159 896
Utbetalt innskudd	0	-159 896
Årets endring i disponible midler	-82 096	64 051
Disponible midler i periodens slutt	447 953	530 049
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-138 771	-138 771
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	138 1	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	0	-138 771
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	447 953	391 278

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 95 362	486 8 5	1 560 000	68 600	34 650
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 95 362	486 8 5	1 560 000	68 600	34 650
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	401 6 2	0	68 600	34 650
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 95 362	85 203	1 560 000	0	0
Årets avskrivninger :	0	48 68	0	0	0
Antatt levetid i år :		10		3	5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 2004

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	36	3
Bankinnskudd	4 4 160	441 183
Sum bankinnskudd	474 196	441 186

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	20 059 424	19 161 955
Andelskapital 01.01	112 000	112 000
Andelskapital 31.12	112 000	112 000
Annen egenkapital 01.01	1 685 39	16 628 3 4
Årets resultat	1 038 605	89 469
Justering for innbetaling IN-ordning	-969 135	0
Justering for nedskrivning IN-ordning	182 8 4	159 896
Annen egenkapital 31.12	17 938 083	17 685 739
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	2 261 685	2 421 582
Innbetalt IN-ordning i år	969 135	0
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-182 8 4	-159 896
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	3 047 946	2 261 685
SUM EGENKAPITAL 31.12	21 098 030	20 059 424

Andelskapitalen er kr 112.000,- fordelt på 28 andeler kr 4.000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	0	138 1
Sum avsetninger	0	138 771

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	35 602 565
Restgjeld 31.12	14 952 488

Pålydende pantstillelser var 2 406 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Vedlikeholdslån, heis	Oppføring
Lånenummer:	15161280876	14628339
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2005
Rentesats:	5.15 %	4.281 %
Beregnet innfridd:	01.08.2040	12.08.2035
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	32 095 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 4 106
Avdrag i perioden:	3 204	1 8 414
Opptak i perioden:	850 000	0
Lånesaldo 31.12:	846 796	10 599 692
Saldo 5 år frem i tid:	626 293	5 685 365
Andelssaldo 01.01:	0	2 261 685
Innbetalt IN i perioden:	0	969 135
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	182 8 4
Andelssaldo 31.12:	0	3 047 946
Sum pantegjeld for lån:	846 796	13 647 639

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628339	1	646 180	646 180
	1	638 395	638 395
	1	603 361	603 361
	1	5 2 220	5 2 220
	1	548 864	548 864
	2	525 508	1 051 016
	1	509 93	509 93
	2	502 152	1 004 304
	2	4 1 011	942 022
	3	435 9	1 30 931
	2	416 514	833 028
	3	393 158	1 1 9 4 4
	2	381 480	62 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 151612808 6	1	39 691	39 691
	1	39 120	39 120
	4	3 122	148 488
	1	34 00	34 00
	8	32 2 1	258 168
	1	29 108	29 108
	12	24 851	298 212

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2005 opprinnelig stort kr 32 095 000,-.
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 15 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	3 506 000	3 506 000
Sum innskudd	3 506 000	3 506 000

Resultat og balanse med noter for Solvegen A Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvegen A Borettslag

Styreleder	Oddvar Kaldal (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Eva Stieng Haukø (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Inger Johanne Rønning (sign.)	20.02.2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50260130 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557
Solvegen 5, 7506 Stjørdal.
Andelsnr. 24 i SOLVEGEN A BORETTSLAG, org.nr. 987275642, Stjørdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50260130
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.04.2026

Lise Alstad
Eiendomsmegler

924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no