

Velkommen til

Rikke Moksnes vei 28B, 7506 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rikke Moksnes vei 28B
7506 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 550 000,-	**BRA/BRA-i**	95 / 73 m²
Omkostninger	kr	90 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 640 090,-	**Boligtype**	Tomannsbolig
Andel fellesgjeld	kr	10 617.7,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 650 708,-	**Byggeår**	2007
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 766,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Andreas Herjuan presenterer Rikke Moksnes vei 28B, en innbydende tomannsbolig med 2 soverom beliggende i Husbyhagen.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Romslig stue/kjøkken løsning på 34 kvm.
- Gasspeis og ny varmepumpe i stue/kjøkken.
- 2 lune soverom.
- Pen kjøkkeninnredning med god lagringsplass i kjøkkenets mange skuffer og skap.
- Innvendig bod med vaskerom (godkjent som bod) som frigjør plass på bad.
- Parkeringsplass i garasje og bod i tilknytning til garasje som gir ekstra lagringsplass.
- Utvendig heis.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rikke Moksnes vei 28B, 7506 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 102, Bnr. 995, Snr. 8, Stjørdal kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 560 617.7,-
Prisantydning	kr	3 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	10 617.7,-
Omkostninger	kr	90 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 640 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 650 708,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 670 008,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 89 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 90 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Gassutgifter: Fastavgift på 3.700 kroner. Eget forbruk til selger har vært på omtrent 300 kroner.
Med forbehold om endringer i fastavgift samt forbruk.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 11 935.88,- pr. år 2024
Avløp 6.777,28 kr.
Vann: 5.158,6 kr.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 766,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Velforeningskontingent 228,00
- Avdrag lån brøkfordelt 205,00
- Renter lån brøkfordelt 97,00
- Kommunikasjonspakke 494,00
- Renovasjon 423,00
- Felleskostnader brøkfordelt 2 203,00
- Brøyting.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en utbedringsplan for utomhus og det må påregnes økning i felleskostnadene grunnet dette.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 205 467.13,- pr 12-12-2025

Renter og avdrag
Låne ID: Lån1 DNB
Bank: Dnb Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente: 7,15 %
Dato for Innfrielse: 30.08.2029
Terminer pr. år: 12
Sameiets totale restgjeld p.t.: 205 467,13.
Seksjonen totale restgjeld p.t.:10 617,70.

Forretningsfører
Bonitas*
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: 73 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 8 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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Parkeringsplass i garasje. Det er ikke mulighet for elbillading der.

Sameiets eiendom
Gnr. 102, Bnr. 995, Stjørdal kommune.
Tomtestørrelse 9 120 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
2007 ifølge takstmann.

Innhold
Halvpart 2-mannsbolig
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang.

Garasje
Sekundærrom:
1. etasje: Garasje, bod.

Standard
Halvpart 2-mannsbolig
2. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. gasspeis og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap og innfellbare dusjdører.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, rørfordelingsskap, bereder, mekanisk avtrekk og sikringsskap.

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

Garasje
1. etasje

Garasje: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Mekanisk portåpner og leddport i metall.

Bod: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i boligområdet Husbyhagen. Området byr på nærhet til et bredt utvalg av servicefasiliteter, med Torgkvartalet kun ca. 5 minutters kjøretur eller rundt 22 minutters gange unna. Her finner du dagligvarebutikker, gode shoppingmuligheter, Kimen kino, bibliotek, treningssenter og flere restauranter/cafeer. Beliggenheten gir en praktisk og komfortabel hverdag med kort vei til service fasiliteter og natur.

Adkomst
Kjør gjennom Stjørdal sentrum. Ta til venstre i den siste rundkjøringen ved Coop Extra. Følg veien fram til neste rundkjøring. Ta til venstre i rundkjøringen, og boligen ligger til venstre for deg.

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

Byggemåte
Halvpart 2-mannsbolig
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje
Garasje er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

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 utstedt ferdigattest for Husbyhagen boligområde - kvartal V - nybygg boliger den 22.01.2010.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Endringen består i at bod er omgjort til vaskerom. Endringen fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt og det gis heller ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ ulovligheten. kfr oppdragsansvarlig.

Seksjonen har isolert, panelt opp og lagt gulv på lagringsareal på kaldloft. Iht seksjonsbegjæring så er loftsarealet fellesareal. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kjøper ikke vil oppnå rettsvern for denne delen av sitt erverv. Dersom loftsarealet skal bli tillagt seksjonen som tilleggsdel må det gjennomføres en reseksjonering. Megler har ikke gjort nærmere undersøkelser om hvilke krav som vil bli utløst for at en reseksjonering skal kunne gjennomføres. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Oppvarming
- Gass
- Elektrisk
- Varmepumpe

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
Ja.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småbyggbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 808 664,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 234 657,-.

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
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Eva Maalø og Frode Maalø

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 93865
Dato: 01.02.2008
SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74 / 1432

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 166311
Dato: 26.02.2008
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
- Ingen oppgitt informasjon.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
- Ingen oppgitt informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Trødelag Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bryter til taklys kjøkken Skiftet termostat til varmekabler bad Satt inn stikkkontakt loft og bryter til lys på loft

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Tett lagringsrom opprettet isolert fra kaldloft. Ikke søknadsplikt
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Det finnes en utbedringplan på utvendig byggning samt fellesareal. Planlagt utført i 2026.
Noe økning i felleskostnaderpå påregnes

GENERELT
37. 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

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

INFORMASJON FRA TAKSTMANN:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig byggemeldt bod er i dag benyttet som vaskerom. Dette er en endring fra S-rom til P-rom og er en søknadspliktig

bruksendring. Endringen er ikke omsøkt.

SAMEIETS ØKONOMI:
Sameiet viser til et positivt årsregnskap i 2023 på kr. 131 588.
Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2024 på kr. 433 976.
Sameiet viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 47 500.
Sameiet viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2026 på kr. 48.604.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (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).
Markedspakke med digital annonsering kr 13 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 2.416,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 13.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 297,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.290,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag AS den 18-12-2025.
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):
- Nedløp og beslag
Nedløp og beslag fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke etablert snøfangere på deler av takflaten mot gata.
Taket har en helningsgrad på 30 grader.
Tak med takvinkel fra og med 27 grader skal sikres mot snøras med snøfangere. Enkelte takstein kan ha godkjenning over 27 grader, men dokumentasjon
på dette er ikke fremvist.
Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
For å tilfredsstille forskriftskravet ved byggeår må det etableres snøfangere mot gaten.
Eier opplyser om at ansvaret ligger hos sameiet og at kostnaden vil dekkes av det.
Det må likevel påregnes at felleskostnaden til sameiet kan øke.
Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Taktekking
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå,

er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket
skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert at tekkingen har mosegrodde overflater samt at isbord og vindskier er slitt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rengjøring av takoverflater og vedlikehold av vindskier må påregnes.
Det er opplyst om at sameiet har en vedlikeholdsplan der dette er planlagt.

- Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert at enkelte vinduer ved åpning av disse, har sprekker i overflatebehandling innvendig i karmen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre vedlikehold av innvendige karmer i form av maling for å hindre en endring.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er etablert en balkong med terrassegulv og rekkverk i tre.
Selger opplyser om at terrasse rekkverk og gulv er beiset / malt i 2025.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er målt til 88cm på befaringsdag noe som er lavere enn forskriftskravet i dag og ved byggeår.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Rekkverket må heves til 90cm for å tilfredsstille krav ved byggeår.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres i gang at gulvet mot soverom kan presses ned og danne en glippe mellom gulvlist og gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak for å lukke avviket må påregnes.

- Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Overflater Gulv: bad
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det bemerkes at flisfuge rundt sluk har sprukket.
Misfarging i silikonfuger i overgang vegg/ gulv.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det anbefales å skifte ut silikonfuger.
Flisfuge rundt sluk anbefales utbedret.
Riss/ sprekker i flisfuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og området bør derfor jevnlig observeres.

- Sluk, membran og tettesjikt: bad
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Grunnet løsningen med slukforhøyer og slukpotte er det ikke påvist membran ved kontroll i sluk.
Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe
som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Det anbefales med bakgrunn i alder på tettesjikt og ukjent type å installere et tett dusjkabinett for å unngå unødig fuktpåkjenning på dette.

- Sanitærutstyr og innredning: bad
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.
Det registreres krakelering i servant.
Skapdør på servantskap har mindre svellinger.
Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

- Sluk, membran og tettesjikt: vaskerom

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluk er plassert under vaskemaskin og tørketrommel og er ikke mulig. Kontrollere uten å fjerne inventaret.
Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe
som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Det anbefales å etablere en bedre løsning for å kunne rengjøre og kontrollere sluket.

- Elektrisk anlegg
Se vedlagt tilstandsrapport.

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:18.12.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 18.12.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Seksjonering
- Vedtekter
- Budsjett for sameiet

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.

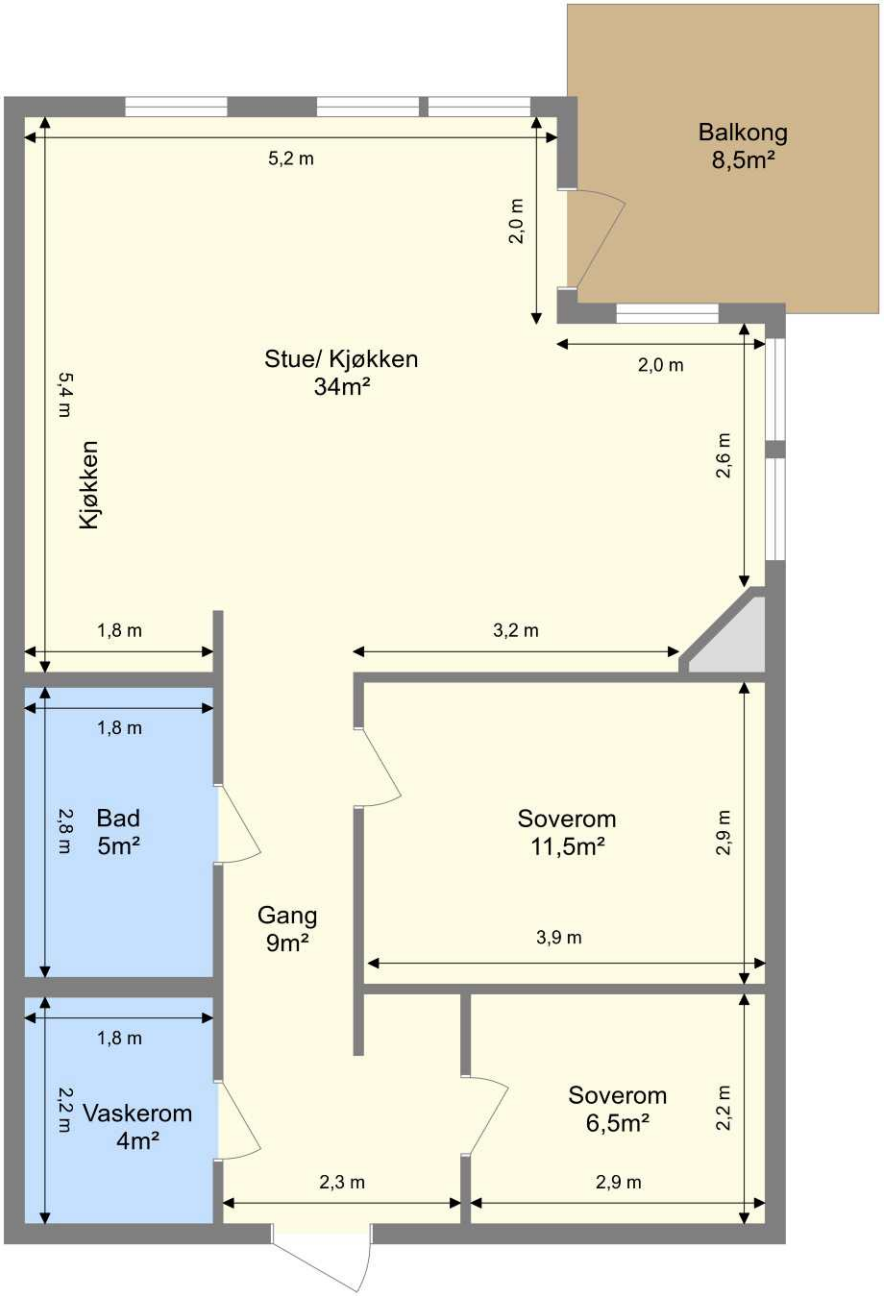
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 954 75 171
E-post: andreas.herjuan@em1.no

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

Plantegning



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.






































FAMILIE


LOVE
YOU
THE













RIKKE MOKSNES VEI 28B

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Husby	Linje 90	6 min 0.5 km
Stjørdal stasjon	Linje F7, R60, R70	22 min 2 km
Trondheim Værnes		10 min

SKOLER

Fagerhaug International School (1-10 kl.)	5 min
135 elever, 10 klasser	0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	5 min
85 elever, 8 klasser	0.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.)	13 min
456 elever, 23 klasser	1 km
Halsen barneskole (1-7 kl.)	15 min
367 elever, 22 klasser	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
312 elever, 24 klasser	1.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
488 elever, 36 klasser	1.4 km
Ole Vig videregående skole	12 min
82 klasser	1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Stjørdal	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

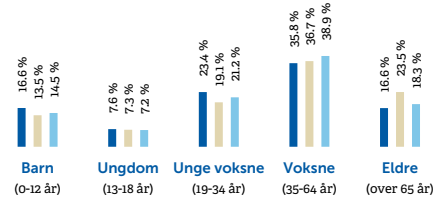
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Husby/Fosslia	3 084	1 430
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Taraxacum barnehage (1-5 år)	7 min
82 barn	0.5 km
Husbymyra barnehage (1-5 år)	7 min
43 barn	0.7 km
Fosslia barnehage (1-5 år)	10 min
58 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	9 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Coop Extra Stjørdal	12 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

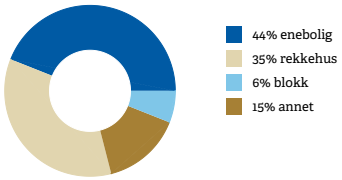
STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

SPORT

Fosslia skole	11 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Øverlands Minde	12 min
Fotball, friidrett	1.1 km
3T- Stjørdal	17 min
Feel24 Stjørdal	17 min

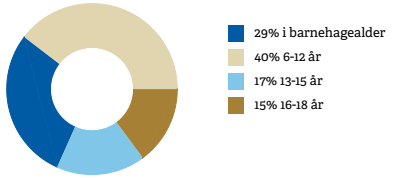
BOLIGMASSE



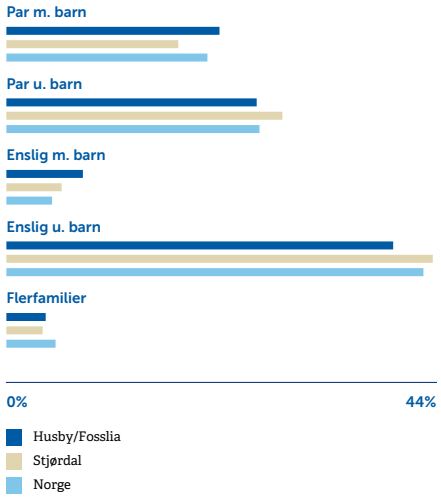
VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	16 min
Apotek 1 Stjørdal	17 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

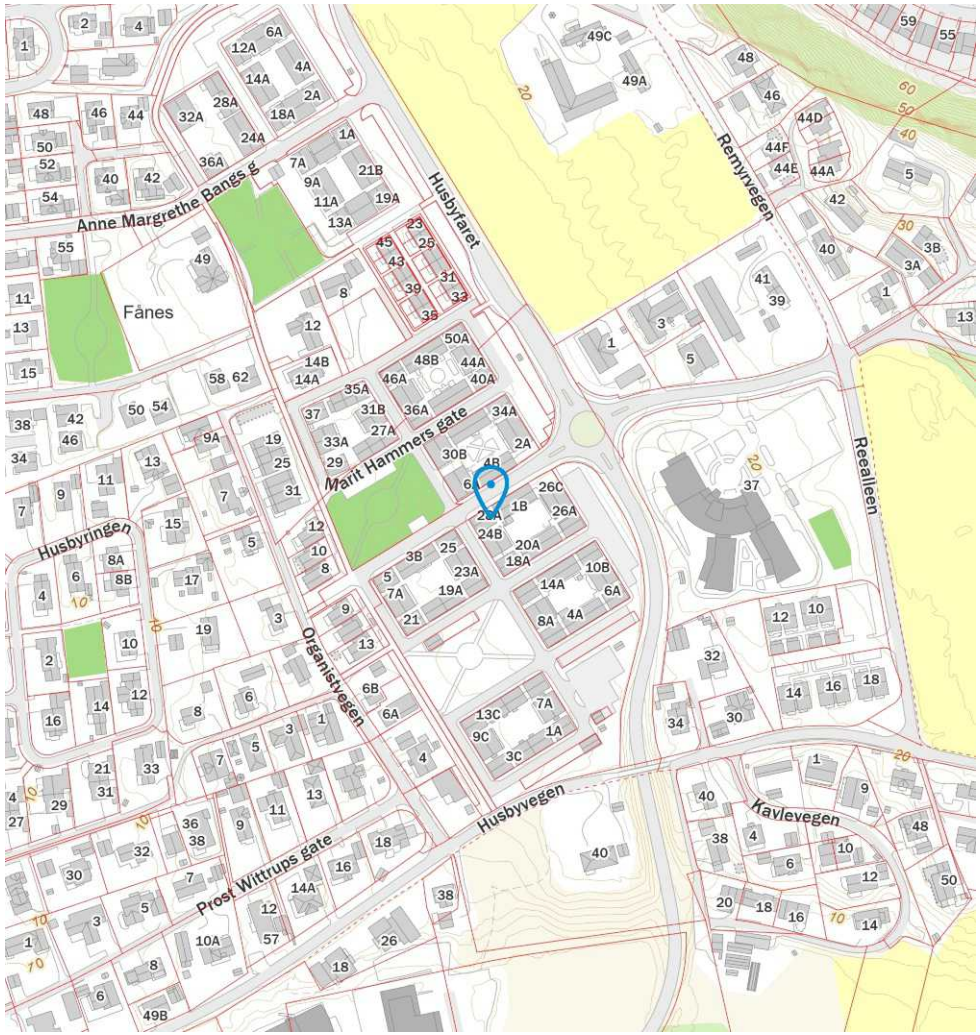


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2025





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

bankID SIGNERT 18.12.2025 Maalø, Frode

bankID SIGNERT 18.12.2025 Maalø, Eva Kjeøy

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

Frode Maalø

Eva Kjeøy Maalø

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rikke Moksnes Vei 28B
7506 Stjørdal

5035-102/995/0/8

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?
• **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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Trødelag Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bryter til taklys kjøkken Skiftet termostat til varmekabler bad Satt inn stikkkontakt loft og bryter til lys på loft

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Tett lagringsrom opprettet isolert fra kaldloft. Ikke søknadsplikt

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Det finnes en utbedringplan på utvendig byggning samt fellesareal. Planlagt utført i 2026.
Noe økning i felleskostnaderpå påregnes

Generelt

37. 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**

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

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

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

41. 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

Tomannsbolig
Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 102, bnr. 995, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21411-1326 **Referansenummer:** WI1512

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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

Anders Tannvik
Uavhengig Takstingeniør
at@tft.no
919 13 498

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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.

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Nedløp og beslag fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong med terrassegulv og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har gasspeis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vindu.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har skjultanlegg fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

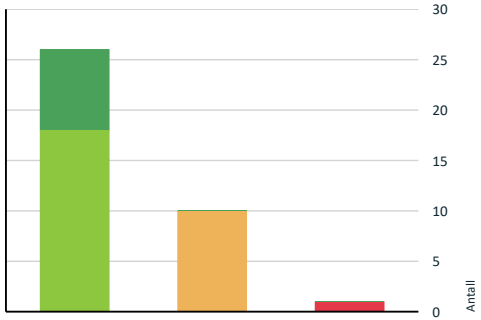
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig byggemeldt bod er i dag benyttet som vaskerom. Dette er en endring fra S-rom til P-rom og er en søknadspliktig bruksendring. Endringen er ikke omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

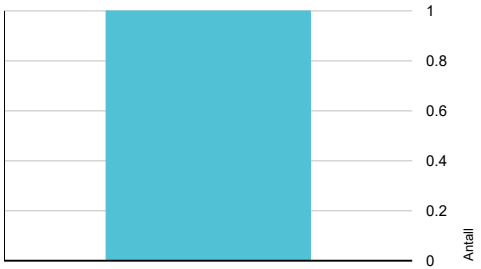
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold
Sameiet har laget en vedlikeholdsplan. Denne planen gjelder vedlikehold av utvendige fasader.
I hovedsak planlagt å gjennomføres i 2026.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at tekkingen har mosegrodde overflater samt at isbord og vindskier er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøring av takoverflater og vedlikehold av vindskier må påregnes.

Det er opplyst om at sameiet har en vedlikeholdsplan der dette er planlagt.


Mosegrodde overflater


Vær og aldringsslitte vindskier og isbord.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke etablert snøfangere på deler av takflaten mot gata.
Taket har en helningsgrad på 30 grader.
Tak med takvinkel fra og med 27 grader skal sikres mot snøras med snøfangere. Enkelte takstein kan ha godkjenning over 27 grader, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å tilfredsstille forskriftskravet ved byggeår må det etableres snøfangere mot gaten.
Eier opplyser om at ansvaret ligger hos sameiet og at kostnaden vil dekkes av det.

Det må likevel påregnes at felleskostnaden til sameiet kan øke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende snøfangere ut mot gaten.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Selger opplyser om at kledningen i 2. etasje er utvendig behandlet i 2025.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Adkomst til kaldloft via nedfellbar stige.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte vinduer ved åpning av disse, har sprekker i overflatebehandling innvendig i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre vedlikehold av innvendige karmer i form av maling for å hindre en endring.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med terrassegulv og rekkverk i tre.

Selger opplyser om at terrasse rekkverk og gulv er beiset / malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 88cm på befaringsdag noe som er lavere enn forskriftskravet i dag og ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må heves til 90cm for å tilfredsstille krav ved byggeår.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres i gang at gulvet mot soverom kan presses ned og danne en glippe mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avviket må påregnes.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har gasspeis.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det bemerkes at flisfuge rundt sluk har sprukket.

Misfarging i silikonfuger i overgang vegg/ gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut silikonfuger.
Flisfuge rundt sluk anbefales utbedret.

Riss/ sprekker i flisfuger kan indikere bakenforliggende fuktskader og området bør derfor jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Grunnet løsningen med slukforhøyer og slukpotte er det ikke påvist membran ved kontroll i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales med bakgrunn i alder på tettesjikt og ukjent type å installere et tett dusjkabinett for å unngå unødig fuktpåkjenning på dette.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Det registreres krakelering i servant.

Skapdør på servantskap har mindre svellinger.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekk fungerte ved en test med papir.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under vaskemaskin og tørketrommel og er ikke mulig. Kontrollere uten å fjerne inventaret.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det anbefales å etablere en bedre løsning for å kunne rengjøre og kontrollere sluket.



sluket er plassert under vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenvifte styrere hastighet på bad og vaskerom.
Eier opplyser om at viftemotor er skiftet i 2024 og det ble foretatt en rens av kanaler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vindu.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har skjultanlegg fra byggeår.
Etter byggeår er det etablert en varmepumpe.

Det er i 2024 skiftet termostat på bad, dimmer på kjøkken og ny stikk på kryploft.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført av dagens eier.
- 2024: Skiftet termostat til bad, ny dimmer på kjøkken og ny stikk på kryploft.

Utover dette er det ikke fremvist dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

    Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

11. **Ja**

12. 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?
    Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det å gjennomføre en el-kontroll.

Generell kommentar

Om mulig anbefales det å innhente dokumentasjon fra byggeår.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en opparbeidet tomt med asfaltert gate og steinlagt gangbane inne på tunet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

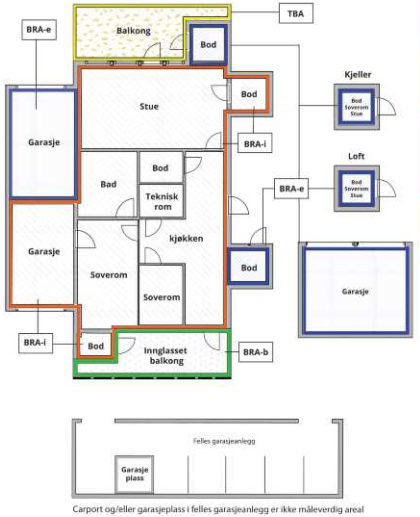
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	73			73	8
SUM	**73**				**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag benyttet som vaskerom.
Dette er en endring fra S-rom til P-rom og er en søknadspliktig bruksendring. Endringen er ikke omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert kjøkken i 2024
Renset avtrekkskanaler og installert ny kjøkkenvifte inkludert styring til bad/vaskerom i 2024.
Varmepumpe i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje i felles anlegg.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	73	0
Garasje i felles anlegg.	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Eva Kjeøy Maalø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	102	995		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rikke Moksnes vei 28B

Hjemmelshaver
Maalø Eva Kjeøy, Maalø Frode

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles anlegg.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.12.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	12.12.2025		Innhentet		Nei
Fra Infoland	16.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger	27.10.2005		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.01.2010	102/995 - Husbyhagen boligområde - kvartal V - nybygg boliger - ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	16.12.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rikke Moksnes vei 28B , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 995
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

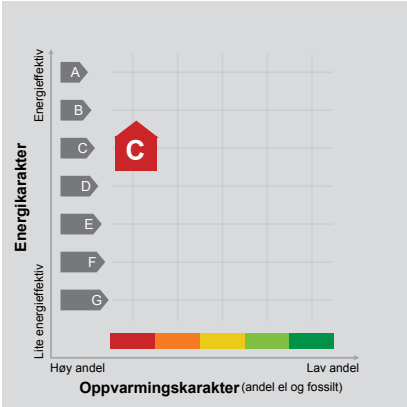
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Rikke Moksnes vei 28B
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	995
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24259536
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-236415
Dato	16.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Husbyhagen Kvartal 5 Org.nr. 992564245

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		304 536	224 256	416 912	511 638
Felleskostnader lik fordeling		109 175	100 800	121 000	126 900
Felleskostnader renter		0	0	0	22 500
Felleskostnader avdrag		0	0	0	47 500
Kabel TV		133 700	119 700	153 300	148 200
Velforeningskontingent		67 175	66 300	68 400	68 400
Andre inntekter	1	10 851	250 002	0	0
Andel forsikring		3 438	3 108	3 900	4 280
Sum inntekter		**628 875**	**764 166**	**763 512**	**929 418**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	155 574	98 126	93 562	111 818
Drifts- og serviceavtaler	3	14 554	8 848	9 000	7 000
Forretningsforsel	4	56 380	51 301	59 900	62 700
Revisjon	5	12 746	8 250	8 250	9 500
Andre konsulenttjenester		9 375	29 750	0	0
Velforeningskontingent		68 400	68 400	68 400	68 400
Forsikring		79 695	70 067	78 000	85 600
Renovasjon		120 825	111 063	121 000	126 900
Strom		9 205	9 401	10 000	10 000
Kabel-TV		139 950	132 108	153 300	148 200
Vedlikehold	6	347 643	46 167	56 400	122 400
Vedlikeholdsavsetning	12	37 500	0	90 000	90 000
Kontorkostnader		10 483	5 666	9 100	9 400
Andre kostnader	7	6 438	9 571	6 600	7 500
Sum kostnader		**1 068 768**	**648 716**	**763 512**	**859 418**
Driftsresultat		**-439 893**	**115 450**	**0**	**70 000**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		14 843	16 577	0	0
Rentekostnader		8 926	438	0	22 500
Sum finans	**8**	**5 917**	**16 139**	**0**	**-22 500**
Resultat	**14**	**-433 976**	**131 588**	**0**	**47 500**
Disponert:					
Overfort til/fra annen egenkapital		-433 976	131 588	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		12 160	30 922
Forskuddsbetalte kostnader		65 569	59 500
Sum fordringer	**9**	**77 729**	**90 422**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**231 095**	**319 220**
Sum omløpsmidler		**308 824**	**409 642**
Sum eiendeler		**308 824**	**409 642**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 5

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		371 027	239 438
Årets resultat		-433 976	131 588
Sum opptjent egenkapital		**-62 949**	**371 027**
Sum egenkapital		**-62 949**	**371 027**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	246 424	0
Sum langsiktig gjeld		**246 424**	**0**
Avsetning vedlikehold	12	37 500	0
Sum avsetninger		**37 500**	**0**
Leverandorgjeld		56 648	2 601
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	9 161
Forskudd fra kunder		3 040	1 752
Påløpte renter		206	0
Påløpte kostnader	13	27 954	25 102
Sum kortsiktig gjeld		**87 849**	**38 616**
Sum egenkapital og gjeld		**308 824**	**409 642**

Stjordal __/__ 2025,
Styret for Sameiet Husbyhagen Kvartal 5

Thomas Lidal Jamne	Morten Leer	Hans Mathias Solli
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 5

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen inntekt, oppgjor Gjensidige	10 851	250 002	0	0
Sum andre inntekter	**10 851**	**250 002**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjorelse til styre	133 850	22 000	20 000	98 000
Godtgjorelse til styreleder	0	62 000	62 000	0
Arbeidsgiveravgift	18 872	11 844	11 562	13 818
Pålopt lonn inkl arbeidsgiver	2 852	2 282	0	0
Sum lønnskostnader	**155 574**	**98 126**	**93 562**	**111 818**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar for 2024 er delvis utbetalt i 2024.
Rest styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 27 954 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Serviceavtale Heis	14 554	8 848	9 000	7 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**14 554**	**8 848**	**9 000**	**7 000**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	56 380	47 780	56 400	59 200
Forvaltning utover avtale	0	3 521	3 500	3 500
Sum forvaltningshonorar	**56 380**	**51 301**	**59 900**	**62 700**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

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

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

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	3 860	852	1 000	3 500
Vedlikehold bygning	331 846	26 325	30 000	100 000
Rep/vedl. heis	0	0	10 000	5 000
Utomhus	9 479	4 630	4 000	2 500
Beplantning/gartner	0	0	2 000	2 000
Bortkjøring søppel	0	4 375	4 400	4 400
Parkeringskjeller/garasje	0	5 063	5 000	5 000
Snøbrøyting/strøing	158	4 922	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	2 300	0	0	0
Sum vedlikehold	**347 643**	**46 167**	**56 400**	**122 400**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	0	1 470	0	0
Årsmøte	4 080	5 917	3 000	3 700
Bankgebyrer	2 358	2 184	2 100	2 300
Annen kostnad	0	0	1 500	1 500
Sum andre kostnader	**6 438**	**9 571**	**6 600**	**7 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	14 843	16 577	0	0
Sum rentekostnader	8 926	438	0	22 500
Sum finans	5 917	16 139	0	-22 500

*Herav utbytte Gjensidige

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	12 160	30 922
Sum kundefordringer	**12 160**	**30 922**
Forskuddsbetalt forsikring	65 569	59 500
Sum andre fordringer	**65 569**	**59 500**
Sum fordringer	**77 729**	**90 422**

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

Note 10 Bank

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

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.24: 7,65%, lopetid 5 år		
Opprinnelig 2024	250 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 576	
Lånesaldo 31.12		246 424
Beregnet innfrielsesdato: 28.09.2029		
Sum langsiktig gjeld		**246 424**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	

Seksjon nr.	Andel lån	
1, 2, 7, 8, 21, 22	kr	12 734
3, 4	kr	10 497
5, 6	kr	10 497
9, 10, 11, 13, 24	kr	7 572
12, 14	kr	8 088
23 og 25	kr	8 088
15, 16, 17, 18, 19	kr	9 637
20	kr	9 637

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil oke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten langsiktig gjeld.

Lånet er et annuitetslån med lopende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Årets avsetning	**37 500**	**0**
Sum avsetning	**37 500**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	27 954	25 102
Sum påløpte kostnader	**27 954**	**25 102**

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**371 027**	**239 438**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-433 976	131 588
Fradrag for avdrag langsiktig lån	246 424	0
Vedlikeholdsavsetning	37 500	0
B. Årets endring i disponible midler	-150 052	131 588
C. Disponible midler 31.12	**220 975**	**371 027**

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

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

Årets resultat viser et underskudd på kr 433 976.
Boligselskapets egenkapital er tapt og er negativ med kr 62 949

Boligselskapet har positive disponible midler og er likvid og betalingsdyktig.
Budsjettet er økt for å kunne gjennomføre framtidig vedlikehold og på sikt bedre egenkapital og likviditet.

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 5

Vedtatt i årsmøte 10.01.2008
Sist endret 04.10.2021 06.05.2025
---

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 5, (heretter sameiet) består av 25 leiligheter fordelt på 7 bygg samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102, bnr. 995 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

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

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. FELLESUTGIFTER

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

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

Fellesutgifter kan ikke belastes seksjonseierne før det er tinglyst skjøte på leiligheten, dog senest når boligen er tatt i bruk som bolig.

4. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. Inventar
2. Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
4. Skap, benker, innvendige dører med karmer
5. Listverk, skillevegger, tapet
6. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. Vegg-, gulv- og himlingsplater
8. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
9. Vinduer og ytterdører
10. Innvendige flater på balkong.
11. Maling av utvendig fasade, se pkt 5 siste ledd.

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

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

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

Utvendig maling av sameiets fasade skal gjennomføres på dugnad hvor hver enkelt seksjonseier har ansvaret for at sin del blir malt. Maling og eventuelt lift blir skaffet tilveie av sameiet. Ved manglende vedlikehold, herunder maling, vil styret etter å ha gitt seksjonseier skriftlig beskjed bestille maler som bekostes av seksjonseieren. Bygningene skal males hvert 10. år.

6. VEDLIKEHOLDSFOND

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

7. ERSTATNINGSANSVAR

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

8. GODKJENNING AV SEKSJONSEIERNE

Seksjonseier kan fritt overdra/leie ut seksjonen uten styrets samtykke. Derimot plikter seksjonseier og informere styret om navn på leietaker.

9. STYRET

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

10. STYRETS MANDAT

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

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

11. STYREMØTE

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

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

12. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møtet med fullmektig med gyldig fullmakt.

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

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

17. FORRETNINGSFØRER

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

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

18. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 37 § 38.

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

19. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 38 § 39.

20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

21. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

22. BRANNSIKKERHET

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

23. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

24. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

25. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller

fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

26. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

-oo0oo-

Budsjett 2026
Sameiet Husbyhagen Kvartal 5

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	304 536	255 780	511 638	531 825	20 187	3,9 %
Felleskostnader rentedel	0	11 268	22 500	14 915	-7 585	-33,7 %
Felleskostnader avdrag	0	23 796	47 500	48 604	1 104	2,3 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 700	74 100	148 200	150 300	2 100	1,4 %
Velforeningskontingent	67 175	34 200	68 400	70 800	2 400	3,5 %
Renovasjon	109 175	63 450	126 900	139 500	12 600	9,9 %
Andre inntekter	10 851	0	0	0	0	0,0 %
Andel forsikring	3 438	2 142	4 280	4 675	395	9,2 %
SUM INNTEKTER	**628 875**	**464 736**	**929 418**	**960 619**	**31 201**	**3,4 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader styre	155 574	22 934	111 818	13 692	-98 126	
Lønnskostnader styreleder	0	0	0	86 308	86 308	
Drifts- og serviceavtaler	14 554	0	7 000	10 000	3 000	
Forvaltningskostnader	56 380	36 961	62 700	72 800	10 100	
Revisjon	12 746	5 794	9 500	12 000	2 500	
Andre konsulenttjenester	9 375	0	0	0	0	
Velforeningskontingent	68 400	36 600	68 400	70 800	2 400	
Forsikring	79 695	39 342	85 600	93 500	7 900	
Eiendomsavgifter	120 825	67 078	126 900	139 500	12 600	
Strøm	9 205	5 482	10 000	10 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	139 950	71 700	148 200	150 300	2 100	
Vedlikehold	347 643	17 634	122 400	136 400	14 000	
Påkostning/investeringer	0	0	0	90 000	90 000	
Vedlikeholdsavsetning	37 500	45 000	90 000	0	-90 000	
Kontorkostnader	10 483	0	9 400	3 900	-5 500	
Andre kostnader	6 438	3 202	7 500	7 900	400	
SUM KOSTNADER	**1 068 768**	**351 725**	**859 418**	**897 100**	**37 682**	
DRIFTSRESULTAT	**-439 893**	**113 011**	**70 000**	**63 519**	**-6 481**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	14 843	8 289	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	8 926	9 473	22 500	14 915	-7 585	
SUM FINANS	**5 917**	**-1 184**	**-22 500**	**-14 915**	**7 585**	
RESULTAT	**-433 976**	**111 827**	**47 500**	**48 604**	**1 104**	
Avdrag	-246 424	21 967	47 500	48 604	1 104	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-187 552**	**89 860**	**0**	**0**	**0**	

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

PERIODERAPPORT 30.09.2025

Resultat

Balanse

Kommentarer

Restanse-/forskuddsliste *)

Leverandørreskontro

Vedlikeholdsposter

*) Restanse-/forskuddsliste: + betyr utestående og - betyr forskuddsbetalt

Forsendelsen inneholder opplysninger om eiernes mellomværende med boligselskapet. Vi minner i den forbindelse om styremedlemmenes taushetsplikt opp mot andre forhold de får kjennskap til gjennom sitt verv.

RESULTATREGNSKAP pr. september 2025

	Note	Regnskap	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hittil i fjor Regnskap	Hele årets Budsjett
INNTEKTER						
Velforeningskontingent		627 696	628 704	-1 008	607 392	838 272
SUM INNTEKTER		**627 696**	**628 704**	**-1 008**	**607 392**	**838 272**
KOSTNADER						
Lønnskostnader		58 812	58 812	0	37 500	78 416
Drifts- og serviceavtaler		108 777	375 000	-266 223	209 009	500 000
Forvaltningskostnader		33 903	27 300	6 603	26 494	36 400
Forsikring		3 148	4 275	-1 127	4 650	5 700
Strøm		7 302	11 250	-3 948	7 006	15 000
Vedlikehold		32 500	32 067	433	16 220	42 756
Vedlikeholdsavsetning		105 000	105 000	0	75 000	140 000
Kontorkostnader		0	11 250	-11 250	8 557	15 000
Andre kostnader		4 171	3 750	421	3 899	5 000
SUM KOSTNADER		**353 612**	**628 704**	**-275 092**	**388 333**	**838 272**
DRIFTSRESULTAT		**274 084**	**0**	**274 084**	**219 059**	**0**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter		671	0	671	648	0
SUM FINANS		**671**	**0**	**671**	**648**	**0**
RESULTAT		**274 755**	**0**	**274 755**	**219 707**	**0**

Husbyhagen Velforening

BALANSE pr. september 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		146	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 195	2 164
Sum fordringer		**3 341**	**2 164**
Sum Bankinnskudd, kontanter o l		**2 131 095**	**1 880 234**
SUM OMLØPSMIDLER		**2 134 436**	**1 882 398**
SUM EIENDELER		**2 134 436**	**1 882 398**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		625 656	587 064
Resultat hittil i år		274 755	219 707
SUM EGENKAPITAL		**900 411**	**806 771**
GJELD			
Vedlikeholdsavsetning		964 883	834 882
SUM AVSETNINGER		**964 883**	**834 882**
Leverandørgjeld		762	781
Påløpte kostnader		268 380	239 964
SUM KORTSIKTIG GJELD		**269 142**	**240 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 134 436**	**1 882 398**

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Husbyhagen Velforening

Kommentarer pr. september 2025

Kun godkjente fakturaer og faste avtaler er kostnadsført i regnskapet.

Resultat hittil i år/disponible midler

Disponible midler 1.1	1 485 539
Periodens resultat	274 755
Sum disponible midler ved periodens slutt	1 865 294

Perioderapporten viser at velforeningen er likvid.
For å ha god likviditet bør velforeningen ha ca. 30% av inntektene i frie disponible midler.

Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen:

Vedlikeholdsavsetning

Avsetning 1.1	859 883
Årets avsetning	105 000
Brukt av avsetning i år	0
Sum avsetning	964 883

Vedlikeholdsavsetningen inngår på bankkontoen.
Det er styrets ansvar å påføre inngående faktura når disse skal belastes vedlikeholdsavsetningen.

De frie disponible midlene eksklusive vedlikeholdsavsetningen er	900 411

Kommentarer:

Resultat hittil i år viser at kostnadene er innenfor budsjettramma.

Har dere spørsmål til regnskapet, er det bare å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

May-Britt Måsoval Knutsen
Oppdragsansvarlig

Kine Magnussen
Regnskapsmedarbeider

Aldersfordelt saldoliste

172 - Husbyhagen Velforening
Periode 9 2025
Forfallsdato 30.09.2025
Kunde/lev. Leverandør

Eiendom	Leverandør	Totalt utestående	Totalt forfalt	0 - 30 dager	31 - 60 dager	61 - 90 dager	90 - dager
200077	Nte Marked AS	- 761,96					
		-761,96					

Sum restanse:	0,00
Sum forskuddsbetalinger:	761,96

Hovedbok

Dato 23.10.2025
Side 1 av 1

172 Husbyhagen Velforening
Periode 1 - 9 2025

Bilagsnr	Per	Dato	Tekst		Debet	Kredit	Mva beløp	Mva	Mva %
6602 Utomhus				I.B.	0,00				
4025	7	30.07.25	Hammer Planteskole & Hagesenter AS		32 500,00				
				Bevegelse i perioden:	32 500,00		Ny saldo:		32 500,00

Budsjett 2025
HUSBYHAGEN VELFORENING

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Velforeningskontingent	809 856	809 856	809 856	0	0 %
SUM INNTEKTER	**809 856**	**809 856**	**809 856**	**0**	**0 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	50 000	57 050	50 000	-7 050	
Drifts- og serviceavtaler	586 209	500 000	500 000	0	
Forvaltningskostnader	35 325	35 306	36 400	1 094	
Forsikring	5 948	5 000	5 700	700	
Strøm	10 154	24 500	15 000	-9 500	
Vedlikehold	42 394	70 000	42 756	-27 244	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000	140 000	40 000	
Kontorkostnader	13 974	10 900	15 000	4 100	
Andre kostnader	4 415	7 100	5 000	-2 100	
SUM KOSTNADER	**848 418**	**809 856**	**809 856**	**0**	
DRIFTSRESULTAT	**-38 562**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	77 154	0	0	0	
SUM FINANS	**77 154**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**38 592**	**0**	**0**	**0**	

Antall seksjoner:		**296**
Kontingent pr. år:	**kr**	**2 736**
Kontingent pr. mnd:	**kr**	**228**

INFORMASJON FRA STYRET - ÅRET

FOR

1. Internkontroll:

I følge internkontrollforskriften skal alle borettslag og boligsameier ha en rutine for gjennomgang av risiko-områdene vann, brann og el på fellesarealer. Evt også be om egenerklæring når det gjelder brannsikkerhet i hver leilighet.

Styret har følgende rutine for internkontroll:

Gjelder ikke velforeningen.

2. Styrets har i året som har gått jobbet med følgende saker:

Løpende drift og oppfølging av årsmøtesaker.

3. Saker som styret skal jobbe med framover:

Vurdere om gatelys i parker skal utføres. Mottatt tilbud ligger langt over stipulerte kostnader.
Vurdere ny langsiktig av tale med Hammer Planteskole.

4. Vedlikehold som er gjennomført i løpet av året:

Tømming av sandfang, utbedring gatelys og remerking av P-plasser.
Løpende sommer og vintervedlikehold i henhold til avtale med Hammer Planteskole

5. Vedlikeholdsplaner framover:

Ingen konkrete planer.

Parkeringsvedtekter Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Gateparkering er ikke tillatt. Skilt vil bli satt opp så snart som mulig. Inntil skilting er på plass skal styret gi skriftlig advarsel før kjøretøy eller lignende fjernes på eiers bekostning. Bilde og kopi av advarsel samles som dokumentasjon.
Stjørdal kommune ved Parkeringsetaten eller andre som velforeningen engasjerer vil håndtere bøtelegging.

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 20. mai 2020

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver bruksenhet én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT (Kan gis til en som skal delta på møtet om du ikke kan møte selv)

For gnr/bnr...../.....eller Gateadresse..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i:

Velforening: .....

Årsmøte den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

Underskrift:

.....
Sted dato/år

.....
Eiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer, andelsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL (benyttes der du som eier møter opp selv)

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

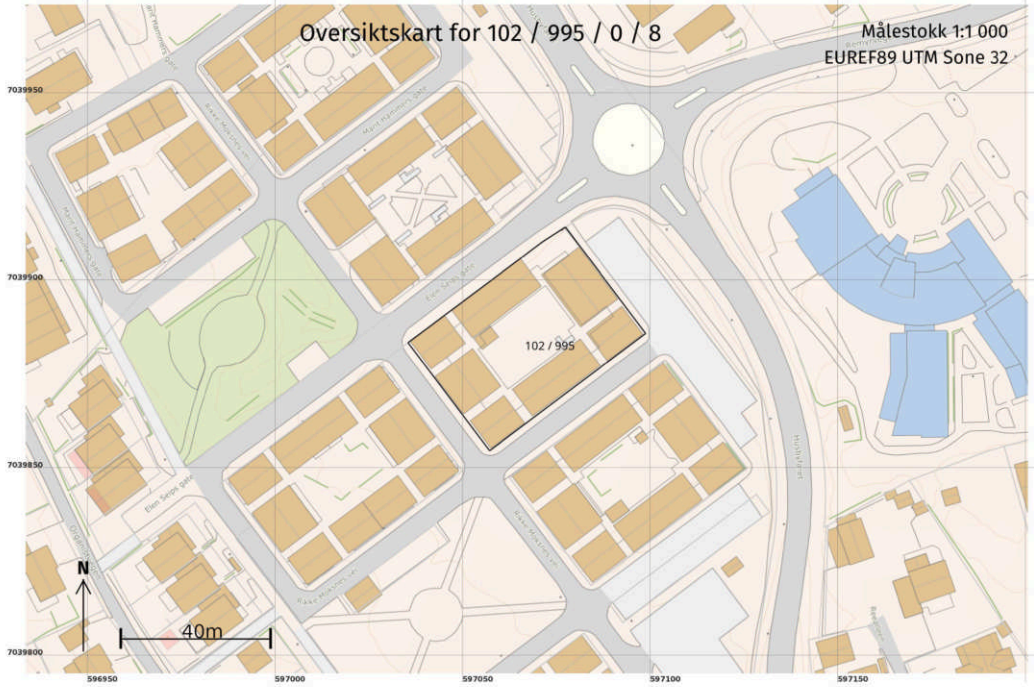
Navn:_____ Adresse_____

Budsjett 2025
HUSBYHAGEN VELFORENING

bonitas elendomsforvaltning | phm partner

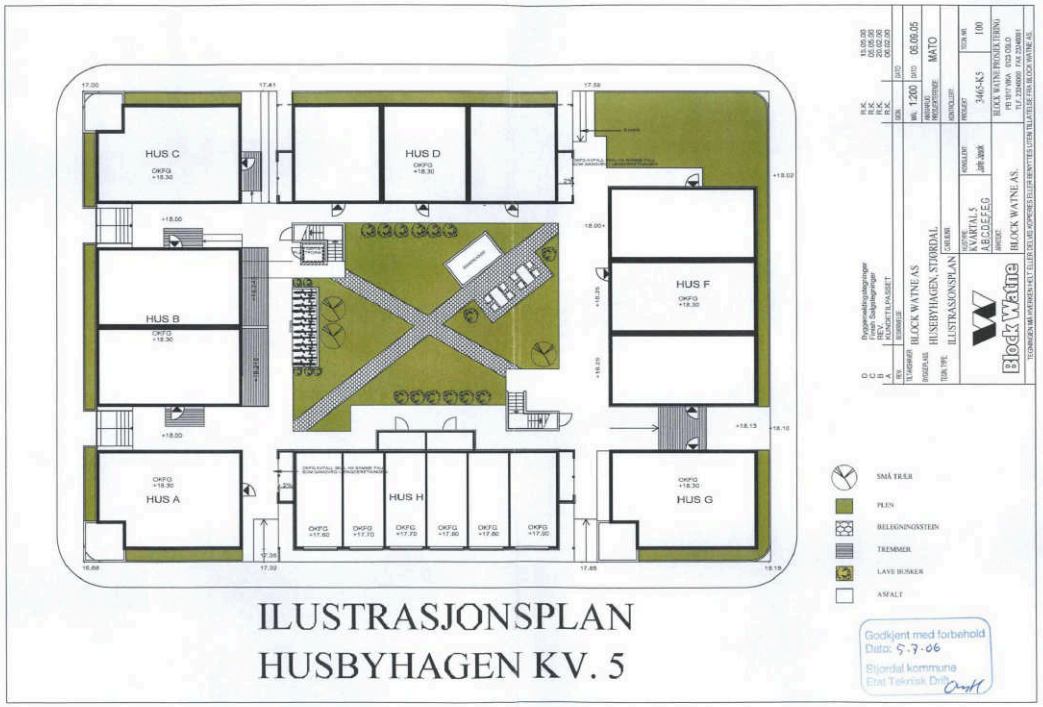
	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER					
Velforeningskontingent	809 856	809 856	809 856	0	0 %
SUM INNTEKTER	**809 856**	**809 856**	**809 856**	**0**	**0 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	50 000	57 050	50 000	-7 050	
Drifts- og serviceavtaler	586 209	500 000	500 000	0	
Forvaltningskostnader	35 325	35 306	36 400	1 094	
Forsikring	5 948	5 000	5 700	700	
Strøm	10 154	24 500	15 000	-9 500	
Vedlikehold	42 394	70 000	42 756	-27 244	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000	140 000	40 000	
Kontorkostnader	13 974	10 900	15 000	4 100	
Andre kostnader	4 415	7 100	5 000	-2 100	
SUM KOSTNADER	**848 418**	**809 856**	**809 856**	**0**	
DRIFTSRESULTAT	**-38 562**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	77 154	0	0	0	
SUM FINANS	**77 154**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**38 592**	**0**	**0**	**0**	

Antall seksjoner:		**296**
Kontingent pr. år:	**kr**	**2 736**
Kontingent pr. mnd:	**kr**	**228**

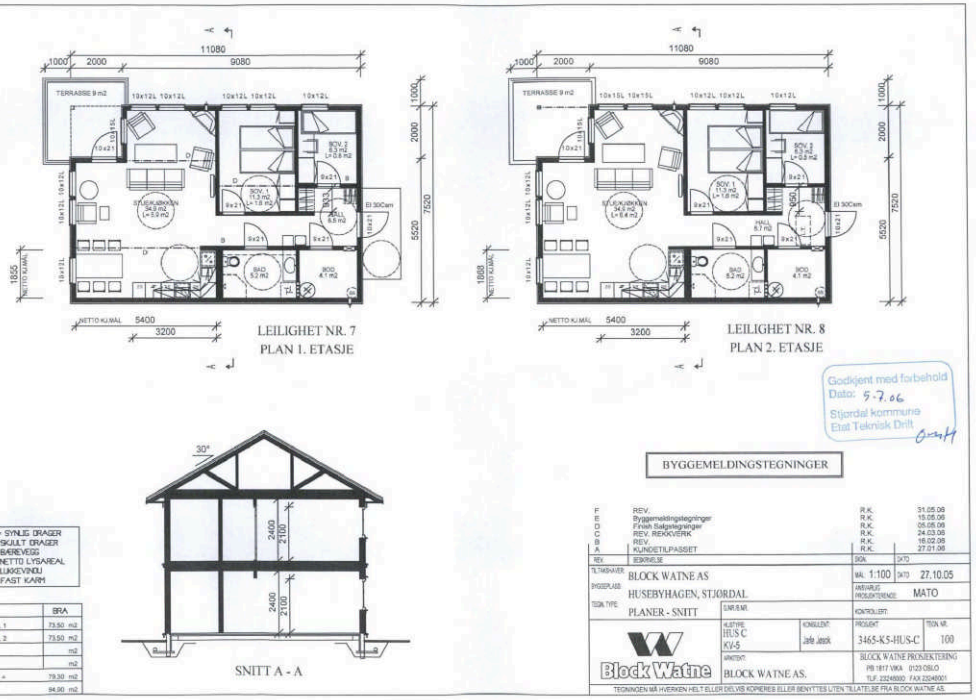


12.12.2025 15:45 Matrikkelbrev for 5035 - 102 / 995 / 0 / 8 Side 6 av 6

D-2



E-4



SNITT A - A

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

	BRA
LEILIGHET NR. 1	73,50 m2
LEILIGHET NR. 2	73,50 m2
	m2
	m2
GRUNNFLATE =	79,30 m2
BYA =	94,90 m2

Godkjent med forbehold
Dato: 5.7.06
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

F	REV.	R.K.	31.05.06
E	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
D	Finish Salgstegninger	R.K.	05.05.06
C	REV. REKKVERK	R.K.	24.03.06
B	REV.	R.K.	16.02.06
A	KUNDETILPASSET	R.K.	27.01.06

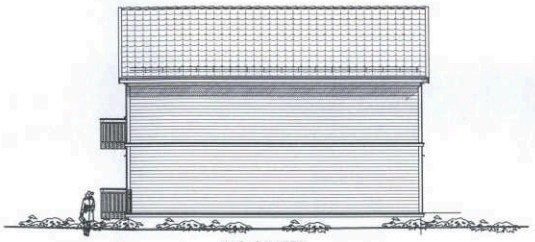
REV.	ENDRINGER	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	MÅL 1:100	DATO 27.10.05
BYGGEPLASS	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	MATO
TEGN. TYPE	PLANER - SNITT	SAKS NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: HUS C KVS	KONSULENT: Jarle Jacob	PROSJEKT 3465-K5-HUS-C
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN NR. 100

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23248880 FAX 23248001

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

E-23



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent med forbehold
Dato: 3.7.06
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

E	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
D	Finish Salgstegninger	R.K.	05.05.06
C	REV. REKKVERK	R.K.	24.03.06
B	REV.	R.K.	16.02.06
A	KUNDETILPASSET	R.K.	27.01.06

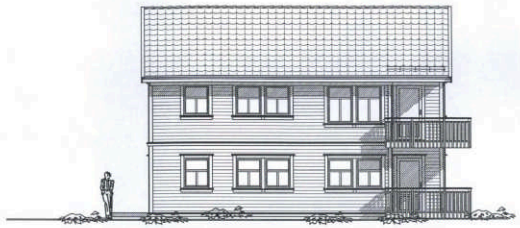
REV.	ENDRINGER	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER	BLOCK WATNE AS	MÅL 1:100	DATO 27.10.05
BYGGEPLASS	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	MATO
TEGN. TYPE	FASADER	SAKS NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: HUS C KVS	KONSULENT: Jarle Jacob	PROSJEKT 3465-K5-HUS-C
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN NR. 101

Block Watne

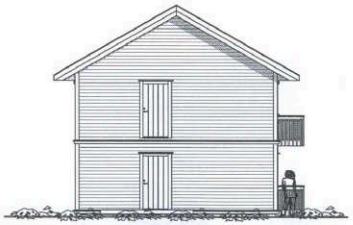
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23248880 FAX 23248001

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

E- 24



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent med forbehold
Dato: 5.7.06
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

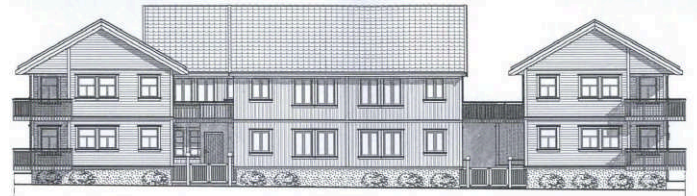
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
F	REV.	R.K.	31.05.06
E	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
D	Finish Salgstegninger	R.K.	05.05.06
C	REV. REKKEVERK	R.K.	24.03.06
B	REV.	R.K.	16.02.06
A	KUNDETILPASSET	R.K.	27.01.06

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGER.ASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: FASADER
GAR./BNR.:
MÅL: 1:100 DATO: 27.10.05
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO
KONTROLLERT:
KUNDETYPE: HUS C / KV-5
KONSULENT: Jarle Jensvik
PROSJEKT: 3465-K5-HUS-C
TEGN. NR.: 102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

Block Watne

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

E-12



FASADE MOT SYD - VEST

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

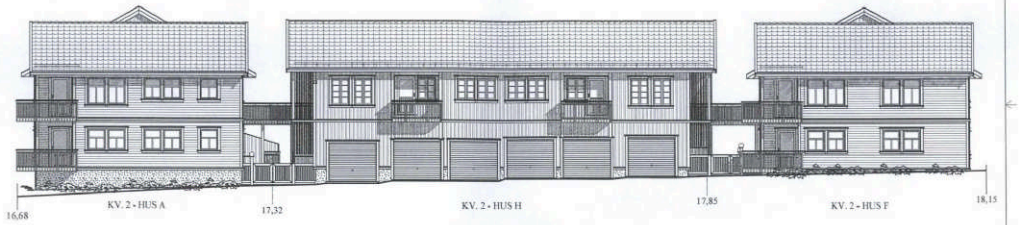
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
F	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
E	Finish Salgstegninger	R.K.	24.03.06
D	REV. REKKEVERK	R.K.	16.02.06
C	REV.	R.K.	14.02.06
B	KUNDETILPASSET	R.K.	03.02.06

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGER.ASS: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN. TYPE: FASADE 2
GAR./BNR.:
MÅL: 1:100 DATO: 23.08.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: MATO M.
KONTROLLERT:
KUNDETYPE: KVARTAL 5 ABCDEFES
KONSULENT: Jarle Jensvik
PROSJEKT: 3465-K5
TEGN. NR.: 102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

Block Watne

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

E-13



FASADE MOT SOR - OST

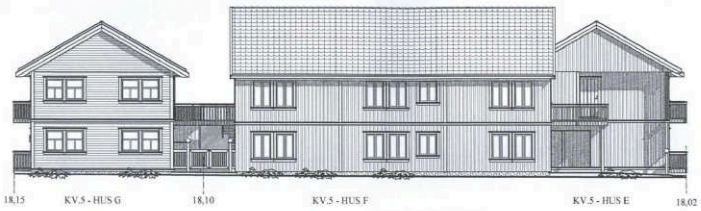
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

E	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
D	Endr. Søknadstegninger	R.K.	05.05.06
C	REV. NEKKVERK	R.K.	24.03.06
B	REV	R.K.	16.03.06
A	KUNDETILPASSET	R.K.	03.02.06
REV.	ENDRINGER	SIGN.	DATO

TEGNINGEN: BLOCK WATNE AS
PROSJEKT: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN TYPE: FASADE 1
MÅLESTOKK: M. 1:100 DATO: 23.08.04
ARKIVERT PROSJEKTERING: MATO M.
DATUM:
KONTROLLERT:
KOPIER AV ARTIAL 1 ABCDEFGH
KONSULENT: JØN JØRR
PROSJEKT: 3485-K3
TEGN NR: 103
ARKIV: BLOCK WATNE PROSJEKTERING
BLOCK WATNE AS.
Block Watne
PB 1017 VIKA 0123 OSLO
T.U. 22045000 FAX 22045001
TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

E-14



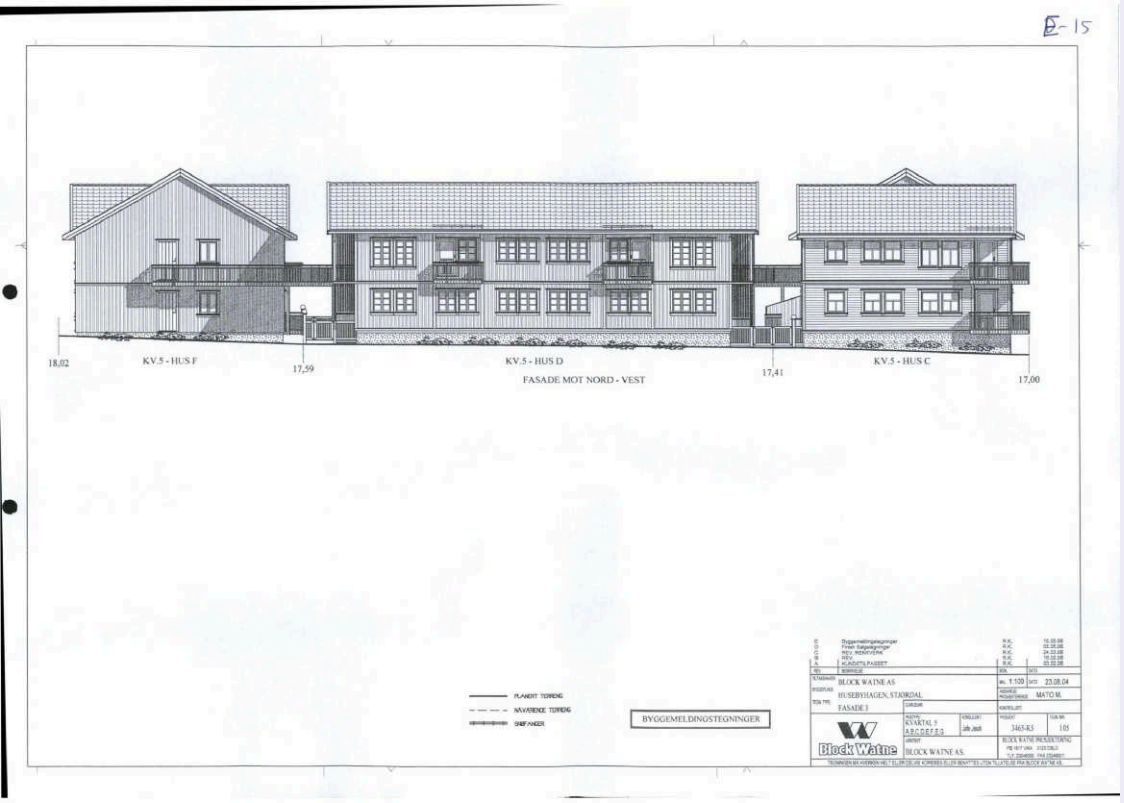
FASADE MOT NORD - OST

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

E	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
D	Endr. Søknadstegninger	R.K.	05.05.06
C	REV. NEKKVERK	R.K.	24.03.06
B	REV	R.K.	16.03.06
A	KUNDETILPASSET	R.K.	03.02.06
REV.	ENDRINGER	SIGN.	DATO

TEGNINGEN: BLOCK WATNE AS
PROSJEKT: HUSEBYHAGEN, STJØRDAL
TEGN TYPE: FASADE 4
MÅLESTOKK: M. 1:100 DATO: 23.08.04
ARKIVERT PROSJEKTERING: MATO M.
DATUM:
KONTROLLERT:
KOPIER AV ARTIAL 1 ABCDEFGH
KONSULENT: JØN JØRR
PROSJEKT: 3485-K3
TEGN NR: 104
ARKIV: BLOCK WATNE PROSJEKTERING
BLOCK WATNE AS.
Block Watne
PB 1017 VIKA 0123 OSLO
T.U. 22045000 FAX 22045001
TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



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

Arkitektstua Tagseth AS
Hojem Lille

7633 FROSTA

Deres ref.

Vår ref.
ASBERI/06/2021-6/GE 102/0002
Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato
21.03.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - PARSELL AV 102/2 - REMYRVN. 48 BLOKK 2

Saken er behandlet som saksnr. 235/07 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 4 leiligheter i blokk 2 på parsell av eiendommen gnr/bnr 102/2. Det er bekreftet fra ansvarlig søker at det blir fremmet mindre vesentlig endring av reguleringsplan like etter påske 2007. Endringen går på justering av noe gangareal/lekeareal for optimal plassering av utvendige sportsboder.

Tidligere saksnr.:	461/06
Tiltakshaver:	Johan Larem
Søker:	Arkitektstua Tagseth AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Bremseth VVS
	Johan Larem
	Stjørdal Boligservice AS

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

Utvendige sportsboder, jfr. teknisk forskrift § 10-34. Utvendige sportsboder skal oppføres innen 1. desember 2007.

Asfaltering og planering av matjord, utføres våren 2007.

Det forutsettes at felles lekeområde FL1 er ferdig opparbeidet før innflytting foretas (jfr. planbestemmelsenes pkt. 1.2).

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.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
overingeniør

Asbjørn Eriksen
avdelingsingeniør

Saksbehandler: Asbjørn Eriksen Tlf.: 74 83 39 09

Kopi:

Johan Larem, Remyrvn. 53, 7500 Stjørdal
Etat teknisk drift – enhet kommunalteknikk v/Fossen, her.
Etat teknisk drift – etatsadm. v/Beate Berg, her.

STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Block Watne AS
Vestre Rosten 81
7075 Tiller

Deres ref:	**Vår ref:**	**Saksbehandler:**	**Dato:**
	2008/3452-9 Bes oppgitt ved henvendelse.	Ivar Skjelstad	22.01.2010

102/995 - Husbyhagen boligområde - kvartal V - nybygg boliger - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 44/10 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 25 boenheter m/tilhørende anlegg i kvartal V i Husbyhagen boligområde, gnr 102 bnr 995.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 493/06, 944/07, 111/08, 567/08
Tiltakshaver: Block Watne AS, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
Søker: Block Watne AS, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
Kontrollansvarlig for utførelsen: Block Watne AS, Søbstad AS, Br. Halle AS, Oras Trondheim AS, TKS Heis Kvernland AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved boligene m/tilhørende anlegg i kvartal V.

Når det gjelder 4 midlertidige parkeringsplasser som er opparbeidet i arealet benevnt *park/lek 4*, er det i vedtak datert 10.12.2009 fra enhet arealforvaltning, gitt midlertidig dispensasjon uten tidsbegrensning i forhold til formål i gjeldende reguleringsplan. Dermed er de 4 parkeringsplassene i område park/lek 4 ikke til hinder for å utstede ferdigattest.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
Overingeniør/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

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

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

Kopi til:
Etatsadministrasjonen v/Beate Berg
Enhet kommunalteknikk v/Bjørnar Fossen

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse

3. TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei offentlig
- Annen veigrunn (som er nødv. for å sikre veiareal)
- Gang-/sykkelvei offentlig

4. FRIOMRÅDER
- Offentlige friområder generelt

6. SPESIALOMRÅDER
- Teleanlegg

7. FELLESOMRÅDER
- Felles gang- og sykkelveg
- Felles parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal /grøntanlegg

8. FAREOMRÅDER
- N Trafostasjon

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Byggelinje
- Formålsgrense
- Regulert kjørefelt
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ↔ Avkjørsel

Samarbeidsprosjekt mellom
Forr-Bo AS og Block Watne AS

Planen er utabeidet av
SELBERG ARKITEKTKONTOR AS

0 10 20 30 40 50
Horisontal skala 1 : 1000

Rev. B) Justert etter høring, bl.a innlagt trafo, trafikkløsninger m.v	25.08.03
Rev. A) Forslaget tilpasset rundkjøring m.v	04.06.03

BEBYGGELSESPLAN

HUSBYHAGEN

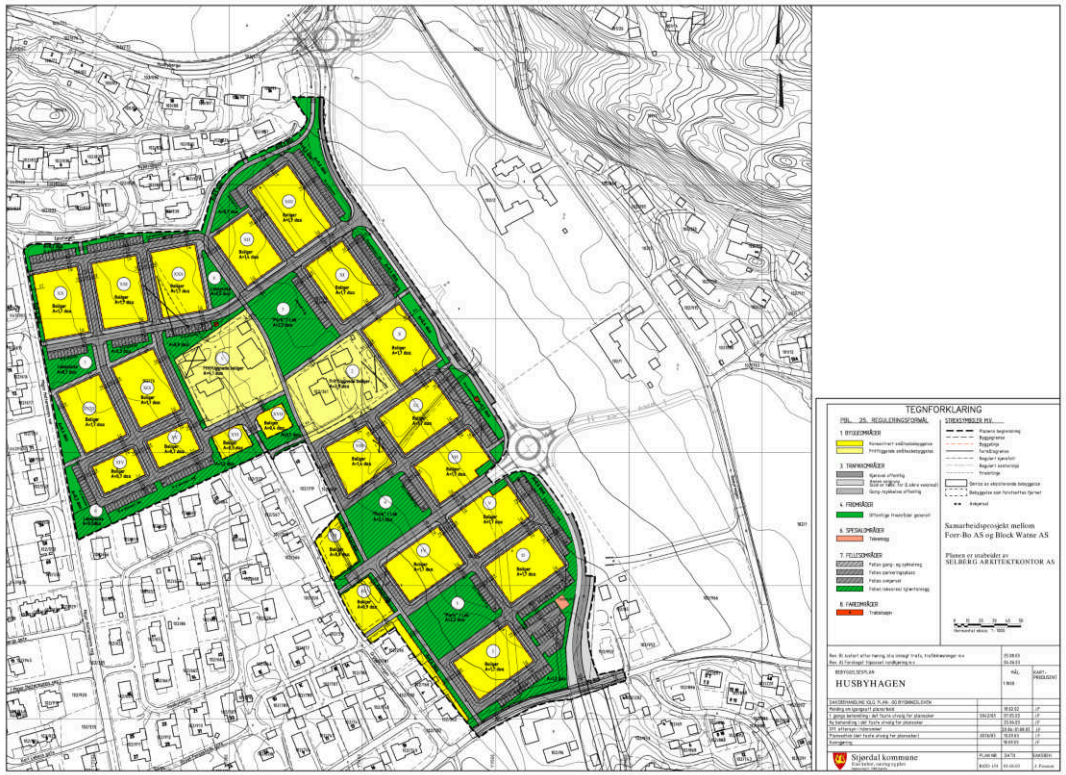
MÅL: 1:1000

KART-PRODUSENT

SAKSBEHANDLING IGLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Melding om igangsatt planarbeid		18.02.02	J.F
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	0042/03	07.05.03	J.F
Ny behandling i det faste utvalg for plansaker		25.06.03	J.F
Off. ettersyn i tidsrommet		20.06–01.08.03	J.F
Planvedtak (det faste utvalg for plansaker)	0076/03	10.09.03	J.F
Kunngjøring		18.09.03	J.F

Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan
Kjøpmannsgt.9, 7500 Stjørdal

PLAN NR.	DATO	SAKSBEH.
RØD 154	01.04.03	J. Fossum



Returneres etter tinglysing til

Block Watne AS
Vestre Rosten 81
7075 Tiller

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

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1714	Stjørdal kommune	102	995		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legge-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legge-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legge-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legge-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-legge-areal 6)
1	B	74	B	13	B	44	B	25	B	47	B	37				49			
2	B	74	B	14	B	47	B	26				38				50			
3	B	61	B	15	B	56	B	27				39				51			
4	B	61	B	16	B	56	B	28				40				52			
5	B	61	B	17	B	56	B	29				41				53			
6	B	61	B	18	B	56	B	30				42				54			
7	B	74	B	19	B	56	B	31				43				55			
8	B	74	B	20	B	56	B	32				44				56			
9	B	44	B	21	B	74	B	33				45				57			
10	B	44	B	22	B	74	B	34				46				58			
11	B	44	B	23	B	47	B	35				47				59			
12	B	47	B	24	B	44	B	36				48				60			

Sum tellere: 1432 = nevner: 1432

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr: 93865 Tinglyst: 01.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 06.12.07 — Hjemmelshaverens(ens) underskrift(er): Adm.dir Ole Feet 968 757 954 — HATS HUSEBY

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 — Side 1 av 3

VI SAMTYKKER MED DETTE TIL TINGLYSING AV NEDSKRIVNINGS DOKUMENT for BLOCK WATNE AS Adm.dir Ole Feet 968 757 954 — OSLO 31.01.2008 BLOCK WATNE AS org.nr 968 757 954 — HATS HUSEBY

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 03.01.08	LOCK WATNE AS Adm.dir Ole Feet 968 757 954	MATS HUSEBY

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
102	995			STJØRDAL

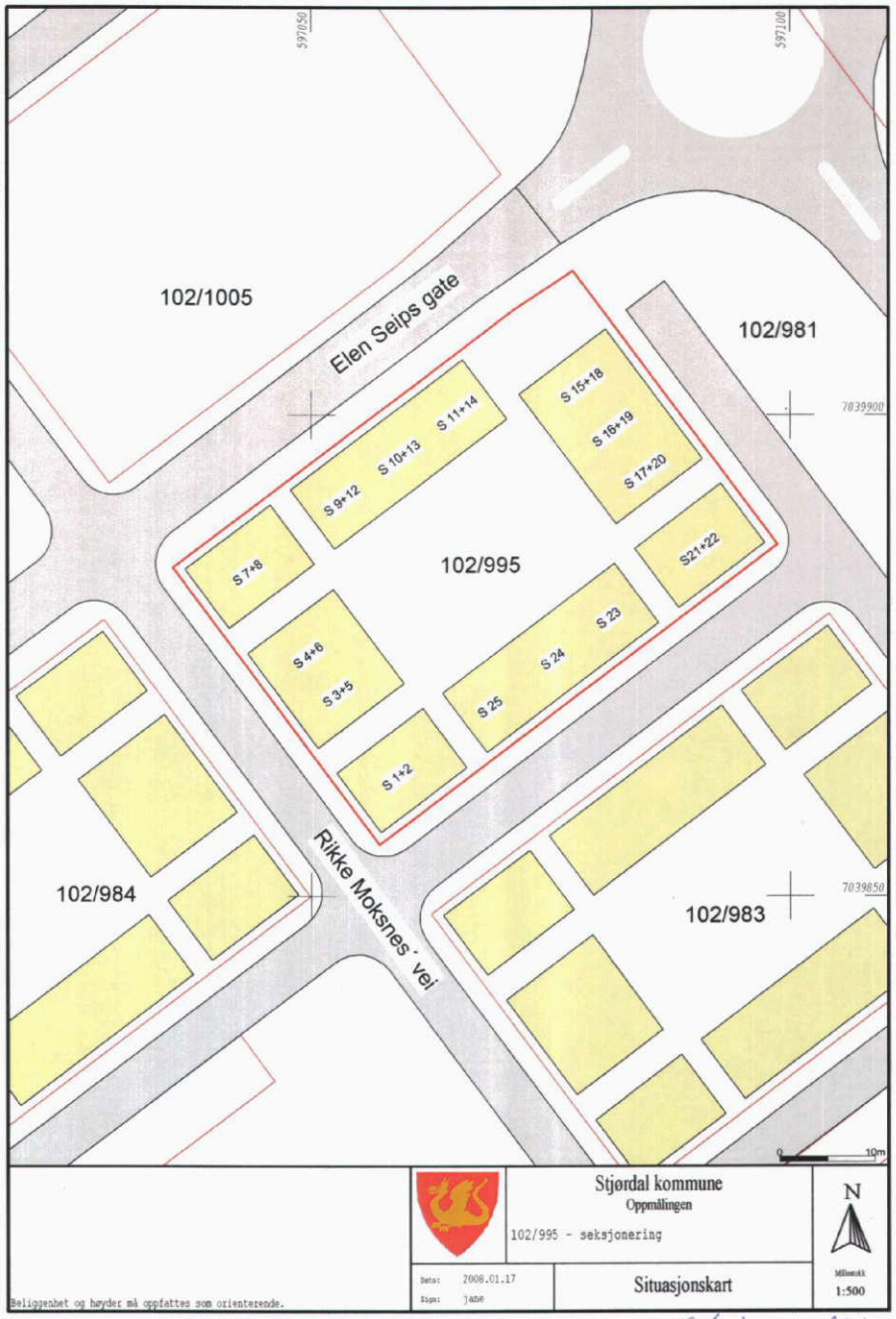
Dato	Stempel og underskrift
17/1-2007	STJØRDAL KOMMUNE Etat teknisk drift

Noter:

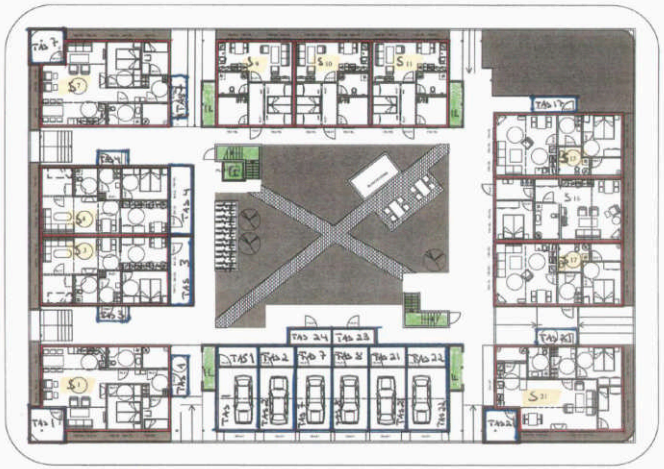
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens (enes) underskrift(er)
06.12.07	for BLOCK WATNE AS Adm.dir Ole Feet 968 757 954 MATS HUSEBY



Seksjonering 102/995
Side 1

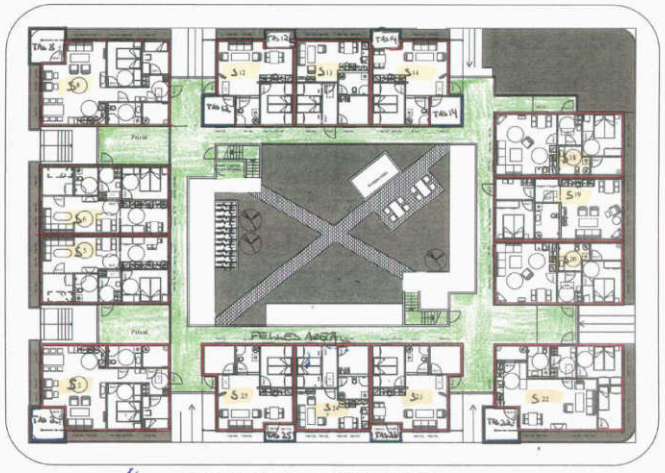


Seksjonering 102/995
Side 2

PLAN 1. ETASJE
HUSBYHAGEN KV. 5

S - SEKSJON
TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON
F - FELLESAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/93865/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 13:06



NORD

PLAN 2. ETASJE
HUSBYHAGEN KV. 5

S - SEKSJON

TAS - TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON

F - FELLESAREAL

Selskjenning 102/95
Side 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/93865/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-12 13:06



Selskjenning 102/95
Side 4

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: 50250438 / Andreas Herjuan, tlf. 954 75 171
Rikke Moksnes vei 28B, 7506 Stjørdal.
Gnr. 102, Bnr. 995, Snr. 8, 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 10 500,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 50250438
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.12.2025

Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no