

Velkommen til

Hulderveien 42, 7506 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hulderveien 42
7506 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-
Omkostninger	kr	58 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 348 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 855,-

BRA/BRA-i	37 / 34 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Energimerke B

Eiendomsmegler 1 ved Andreas Herjuan presenterer Hulderveien 42, en lettstelt og moderne 2 - roms leilighet med en attraktiv beliggenhet, nærhet til det du måtte trenge av fasiliteter og gode turområder.
Egenskaper verdt å fremheve:
- Praktisk og arealeffektiv planløsning.
- Yttergang adskilt fra resten av leiligheten.
- Moderne preg i alle rom.
- Gode solforhold.
- Store vindusoverflater som gir gode lysforhold.
- Medfølger parkeringsplass og bod.
- Rolig -og familievennlig beliggenhet.
- Nærhet til gode fasiliteter og naturområder.
- Romslig balkong på 9,5 kvm.

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
Hulderveien 42, 7506 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 102, Bnr. 1008, Snr. 13, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 290 000,-
Omkostninger	kr	58 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 348 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 362 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 58 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Hulderveien velforening:
Det er pliktig medlemskap. Velforeningskontingent på kr. 125,- er inkludert i felleskostnadene.

Samtlige eiere er til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter innenfor velforeningenes områder forpliktet til å være medlemmer i Hulderveien Velforening og Husbyåsen Driftsforening.
Velforeningene sørger for brøyting, felles renovasjonsløsning og ellers vedlikehold av eiendommene i henhold til fastsatte vedtekter og definerte ansvarsområder. Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter og vedtak fattet i styrende organer.
Velforeningen Hulderveien og Husbyåsen Driftsforening har egne vedtekter og fastsetter medlemskontingent som sameierne til enhver tid må forholde seg til.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 855,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnader fordelt kr. 1.175,-.
- Abonnementspris vann og avløp kr. 370,-.
- Tillegg bod kr. 155,-.
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (Bredbånd) kr. 447,-.
- Fastbeløp måling og avregning energi kr. 156,-.
- Velforeningskontingent kr. 125,-.
- 835 Varme Sameiet Kikkut 1: 835/13 A konto varme og varmtvann (
432 - 13) kr. 397,-.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Kommunale avgifter var i 2025 inkludert i felleskostnadene. Ved årsmøte kan det hende at denne rutinen blir endret slik at hver enkelt seksjonseier istedenfor får kommunale avgifter får faktura på hver enkelt seksjon.

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

Areal
BRA - i: 34 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 37 m²
TBA: 9 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
1
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
Leilighet

Parkering
Hver seksjon disponerer bruksrett til én fast parkeringsplass på eiendommens tomt. Parkeringsplassen følger seksjonen ved salg og er tydelig merket/nummerert. Det er etablert opplegg for elbillading på parkeringsplassen.

Sameiets eiendom
Gnr. 102, Bnr. 1008, Stjørdal kommune.
Tomtestørrelse 3 126 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, vindfang, gang.

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, stoppekran og vannmåler.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Rørfordelingsskap for vannbåren varme.

Vindfang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger familievennlig og fint til i en blindvei uten gjennomgangstrafikk på populære Husbyåsen. Her har du gode solforhold og tomt innerst i feltet. Husbyåsen kan by på bl.a. egen kunstgressbane (skøytebane på vinter), basketbane, lekeplass, nyoppført barnehage, samt flott turterreng både sommer og vinter i umiddelbar nærhet. Man har trygg skolevei til Fosslia barneskole og kort og fin gang- og sykkelvei ned til idrettsanlegg, ungdomsskole, videregående skole, barnehage og Stjørdal sentrum.

Adkomst
Fra Stjørdal sentrum: Ta E14 østover og ta deretter til venstre i rundkjøringen inn på Husbyfaret. Ta rett frem i begge rundkjøringene og fortsett på Husbyberga til du kommer på Husbyfaret. Etter en lengre sving tar du første til høyre inn på Huldervegen hvor du tar tredje innkjøring til høyre. Fortsett på Hulderveien boligen på din høyre hånd.

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

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 foreligger midlertidig brukstillatelse fra 23.10.2024. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes: Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:
- Innregulering av varme- og kuldeinstallasjoner
- Mangler 6 m2
- Asfalt og 60 m2
- Grusdekke
- Mindre arbeid ved kjeller port.
- Vegg mot byggetrinn 2 mangler komplettering.
- Garasjeport og sikring mot byggetrinn 2.
O-plan. Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse: Resten av p-kjeller, bygg C og D.

Gjenstående arbeid skal være utført innen: 31.12.2026. . Selger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Selgers frist for å ferdigstille de anmerkede forhold er 31.12.2026.

Oppvarming
- Varmepumpe
- Elektrisitet

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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 boligbebyggelse blokkbebebyggelse for planbestemmer for Husbåsen etp. 2. Eiendommen er og avsatt i kommuneplanens arealdel til boligbebyggelse, gul sone for støy, byggefrobud rundt veg, bane og flyplass.

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

Det er planlagt bygging av to boligblokker på siden av denne eiendommen samt at det er regulert inn at det vil bli bygging på andre siden også.

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 568 812,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 275 246,-.

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
Linn Gulbrandsen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1702537
Dato: 15.07.2024
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34 / 2901

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 118777
Dato: 11.02.2014
Overenskomst om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg
Nettstasjon 93395 Husbyåsen 5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1004606
Dato: 29.10.2015
Bestemmelse om stikkledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1410894
Dato: 07.05.2024
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1410894
Dato: 07.05.2024
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1410894
Dato: 07.05.2024
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 4019
Dato: 23.12.1957
LEIEAVTALE
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettighet
Dagboknr.: 971
Dato: 20.02.1964
LEIEAVTALE
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1410894
Dato: 07.05.2024
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 2043188
Dato: 03.10.2024
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Det er ikke oppgitt informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Det har vært feil ved ventilasjon da den er blitt skrudd på for lavt. Det er rettet opp.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: elman
Beskrivelse av arbeidet: Skrudd opp ventilasjonen

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Det skal bygges enda et byggetrinn ved siden av kikkut.

GENERELT
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til
Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

SAMEIETS ÅRSOPPGJØR.
Sameiet viser til et årsregnskap i 2023 på kr. 0,-.
Sameiet viser til et positivt årsregnskap i 2024 på kr. 297.623,-.
Sameiet viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 515.580,-.

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

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).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (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. 2.252,-
Fotograf kr. 2.404,-
Tilstandsrapport kr. 7.404,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.665,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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, oghvilke/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).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag AS den 18-01-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Det foreligger ingen avvik fra standarden.

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: 09.01.2026
- Tilstandsrapport
Datert: 18.01.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Seksjonering

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






JANIS JOPLIN'S
GREATEST HITS






BOSCH





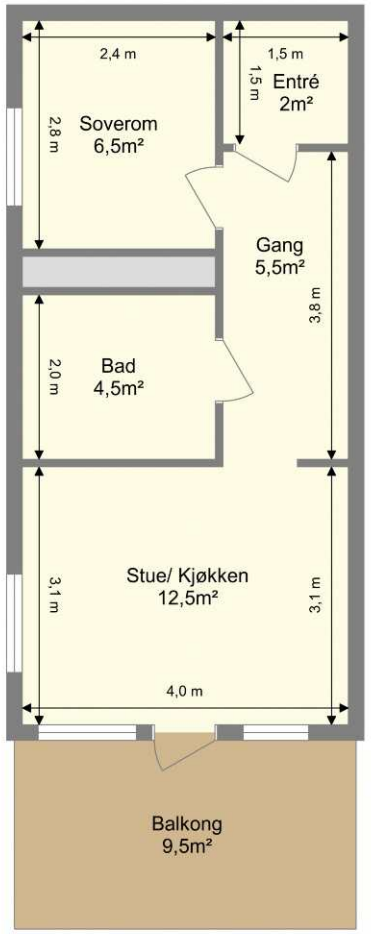








Plantegning



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

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

HULDERVEIEN 42

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Husbyåsen	Linje 90	8 min 0.6 km
Stjørdal stasjon	Linje F7, R60, R70	9 min 4 km
Trondheim Værnes		13 min

SKOLER

Fosslia skole (1-7 kl.)	14 min
456 elever, 23 klasser	1.1 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.)	17 min
135 elever, 10 klasser	1.6 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	17 min
85 elever, 8 klasser	1.6 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
488 elever, 36 klasser	1.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
312 elever, 24 klasser	3.4 km
Ole Vig videregående skole	21 min
82 klasser	1.9 km
Aglo videregående skole	17 min
8 klasser	12.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

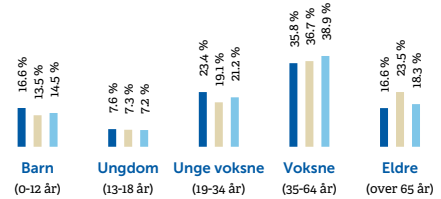
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Husbyåsen barnehage (0-5 år)	5 min
76 barn	0.4 km
Taraxacum barnehage (1-5 år)	7 min
82 barn	0.7 km
Fosslia barnehage (1-5 år)	11 min
58 barn	1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Husbyfaret	19 min
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Coop Extra Stjørdal	6 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

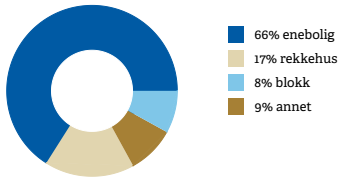
STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

SPORT

Fosslia skole	12 min
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Nye Blink-Banen	18 min
Fotball	1.6 km
Feel24 Stjørdal	8 min
Fitnesspoint Stjørdal	8 min

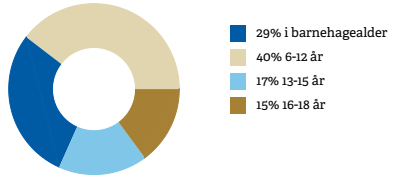
BOLIGMASSE



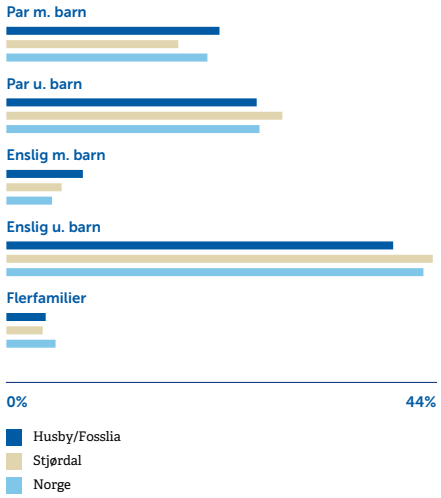
VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	8 min
Apotek 1 Stjørdal	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

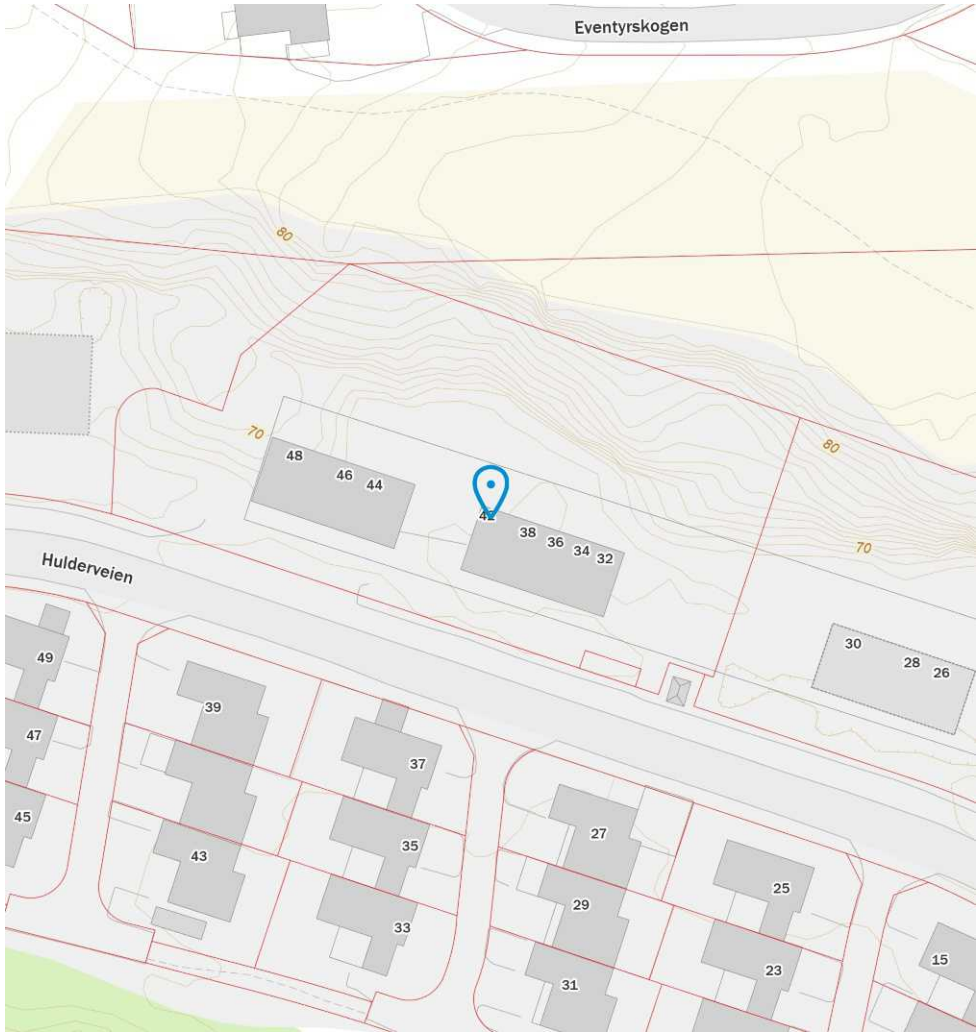


SIVILSTAND

		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 2026





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

bankID SIGNERT 09.01.2026 Gulbrandsen, Linn

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

Linn Gulbrandsen

Boligen

Hulderveien 42
7506 Stjørdal

5035-102/1008/0/13

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

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

Det har vært feil ved ventilasjon da den er blitt skrudd på for lavt. Det er rettet opp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: elman
   Beskrivelse av arbeidet: Skrudd opp ventilasjonen

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Ja**

Det skal bygges enda et byggetrinn ved siden av kikkut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hulderveien 42 , 7506 STJØRDAL
STJØRDAL kommune
gnr. 102, bnr. 1008, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 18.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21411-1336 **Referansenummer:** YX3582

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Hulderveien 42 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 1008
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med terrassegulv i betong.

INNVENDIG Gå til side

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Siste filterskifte i august 2025.
Aggregat er plassert i gang.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme i gang og stue.
Fordelerskap plassert på soverom.
Elektrisk skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i vindfang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

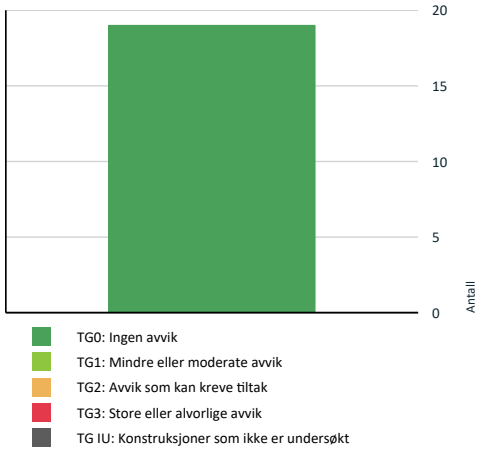
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hulderveien 42 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 1008
5035 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse

Anvendelse

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkogn med terrassegulv i betong.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hulderveien 42 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 1008
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Gulvet har et fall fra dør mot nedsenket dusjsone på 11mm. Nedsenk har ytterligere 2 cm fall mot sluk.

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

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

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Siste filterskifte i august 2025.
Aggregat er plassert i gang.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Hulderveien 42 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 1008
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 0 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gang og stue.
Fordelerskap plassert på soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK skjultanlegg fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i vindfang.

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.
   2024
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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av leilighet.
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?

Tilstandsrapport

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

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

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

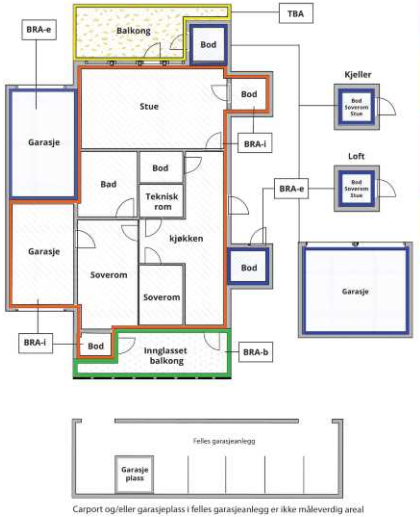
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	34			34	9
Kjeller		3		3	
SUM	**34**	**3**			**9**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	34	3

Hulderveien 42 , 7506 STJØRDAL
Gnr 102 - Bnr 1008
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Linn Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	102	1008		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hulderveien 42

Hjemmelshaver
Gulbrandsen Linn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.01.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	09.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	09.01.2026		Innhentet		Nei
Tegninger	02.03.2022		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	16.01.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse	
Hulderveien 42, 7506 STJØRDAL	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246842**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301129671**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **1008**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **80,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **2 993 kWh**

Hulderveien 42, 7506 STJØRDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kikkut 1 onsdag 21.05.2025 kl. 19:00 - Fosslia skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Linn Gulbrandsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Linn Gulbrandsen

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sara Borgen

Vedtak:
Valgt ble: Sara Borgen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

9 stk

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9stk

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 9 stk

NR: 15, 5, 32, 26, 25, 6, 27, 13.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sparekonto til vedlikehold

Det vil bli settes inn en førstegangssum på 25 000,- og deretter månedlig sparing til en høyrentekonto tinget til fremtidig vedlikehold

Vedtak:
Vedtatt.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Hanne Gården Sættem
Håvard Vatnehol

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Begge fortsetter siden vi ikke har hadd et fult år enda. Så de blir med til neste årsmøte.

Protokoll for Sameiet Kikkut 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linn Gulbrandsen (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Linn Gulbrandsen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Sara Borgen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Hanne Gården Sættem (sign.)	26.05.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kikkut 1

Tid: Onsdag 21.05.2025 - kl.19:00
Sted: Fosslia skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sparekonto til vedlikehold

Det vil bli settes inn en førstegangssum på 25 000,- og deretter månedlig sparing til en høyrentekonto tinget til fremtidig vedlikehold

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Hanne Gården Sættem
Håvard Vatnehol

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

01.05.2025
Sameiet Kikkut 1
styret

Sameiet Kikkut 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		50 100	0	0	402 731
Inntekter garasjer		13 888	0	0	111 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		7 797	0	0	81 192
Andre tillegg	1	14 887	0	0	114 240
Andre driftsinntekter	2	299 865	0	0	510 000
Sum driftsinntekter		386 537	0	0	1 219 763
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-7 191
Styrehonorar		0	0	0	-51 000
Avskrivninger		-4 369	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-8 517	0	0	-51 000
Honorar administrative tjenester		-1 979	0	0	0
Eksterne honorar	3	-3 734	0	0	-9 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	0	-51 000
Drifts- og serviceavtaler		0	0	0	-114 540
Vaktmestertjenester		-10 319	0	0	0
Løpende vedlikehold	4	-8 913	0	0	-284 260
Elektroniske fellesavtaler		-11 215	0	0	-81 192
Forsikring		-14 626	0	0	-55 000
Energi, felles		-26 477	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	-45	0	0	0
Sum driftskostnader		-90 193	0	0	-704 183
DRIFTSRESULTAT		296 344	0	0	515 580
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 279	0	0	0
Netto finansposter		1 279	0	0	0
Resultat før skattekostnad		297 623	0	0	515 580
Ordinært resultat etter skatt		297 623	0	0	515 580
ÅRSRESULTAT	6, 10	297 623	0	0	515 580
Disponering av totalresultat:		297 623	0	0	515 580
Overført til annen egenkapital		297 623	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7	257 756	0
Sum anleggsmidler		257 756	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	114 849	0
Forskutterte kostnader MBU	8	19 372	0
Periodiserte kostnader	8	15 213	0
Opptjente renter	8	1 272	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	3 188	0
Sum omløpsmidler		153 894	0
SUM EIENDELER		411 650	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	297 623	0
Sum egenkapital		297 623	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 504	0
Forskutterte inntekter MBU		20 412	0
Påløpte kostnader		23 346	0
Annen kortsiktig gjeld		7 765	0
Sum kortsiktig gjeld		114 027	0
Sum gjeld		114 027	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		411 650	0

Sted:_____, dato:_____

Linn Gulbrandsen
Leder

Hanne Gården Sættem
Styremedlem

Sara Borgen
Styremedlem

Joar Andre Opheim Winther
Styremedlem

Håvard Vatnehol
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Sameiet ble stiftet i 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023 eller budsjett for 2024.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	8 242	0
Velforening	6 645	0
Sum andre tillegg	14 887	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	299 865	0
Sum andre inntekter	299 865	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	3 734	0
Sum eksterne honorarer	3 734	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 913	0
Sum vedlikehold	8 913	0

Sameiet Kikkut 1 - Noter 2024

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	45	0
Sum andre driftsutgifter	45	0

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	297 623	0
Tilbakeført avskrivning	4 369	0
Tilgang av anleggsmidler	-262 125	0
Årets endring i disponible midler	39 867	0
Disponible midler i periodens slutt	39 867	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	39 867	0

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	262 125
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 369
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	257 756
Årets avskrivninger :	4 369
Antatt levetid i år :	5

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Ladeanlegg for elbil ble anskaffet i 2024.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	3 188	0
Sum bankinnskudd	3 188	0

Org.nr: 934 134 958 - 835

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	297 623	0
Annen egenkapital 31.12	297 623	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	297 623	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kikkut 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kikkut 1

Styreleder	Linn Gulbrandsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Hanne Gården Sættem (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Håvard Vatnehol (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Joar Andre Opheim Winther (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Sara Borgen (sign.)	23.04.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KIKKUT 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIKKUT 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BSA58-MNEC2-Z34V8-JVO73-XOYMD-TA2XN

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-24 14:36:39 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BSA58-MNEC2-Z34V8-JVO73-XOYMD-TA2XN

VEDTEKTER

for

Sameiet Kikkut 1
(organisasjonsnummer 934 134 958)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet,
sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.08.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kikkut 1 og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.07.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et eierseksjonssameie som består av 34 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 102, bnr. 1008 i Stjørdal kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Kikkut Garasjesameie

Parkeringsplasser og boder ligger i næringsseksjon, snr. 35. Seksjonen organiseres som et tingsrettslig sameie; Kikkut Garasjesameiet (org.nr xxx xxx xxx).

Seksjonseiere med rett til parkering og bod vil få rettigheten til sin(e) parkeringsplass(er) og bod(er) ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet.

Kikkut Garasjesameie skal driftes av eierseksjonssameiet og det føres et eget underregnskap for inntekter og kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Rettigheter og forpliktelser reguleres i egne vedtekter.

2-3 Hulderveien Velforening og Husbyåsen Driftsforening

Samtlige eiere er til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter innenfor velforeningenes områder forpliktet til å være medlemmer i Hulderveien Velforening og Husbyåsen Driftsforening.

Velforeningene sørger for brøyting, felles renovasjonsløsning og ellers vedlikehold av eiendommene i henhold til fastsatte vedtekter og definerte ansvarsområder. Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter og vedtak fattet i styrende organer. Velforeningen Hulderveien og Husbyåsen Driftsforening har egne vedtekter og fastsetter medlemskontingent som sameierne til enhver tid må forholde seg til.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten, fellesareal og utomhusområde

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd/TV og kontingent til velforeningen fordeles, med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11 Prosjektet Kikkut
Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 71 boliger.

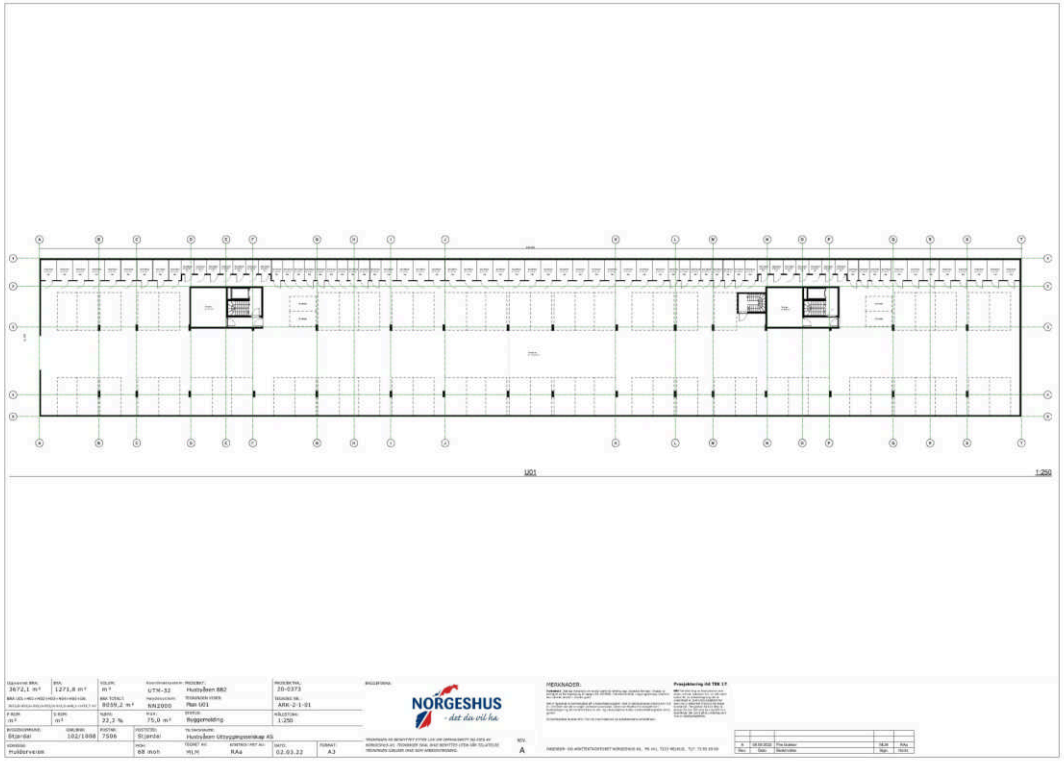
Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for garasjesameiet. Sameiet Kikkut BT1 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.
Inntil utbyggingsprosjektet «Kikkut» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Ved oppstart av sameiet vil styret bestå av to representanter utpekt av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

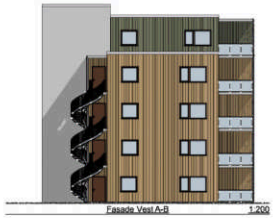
Vedlegg:


U01
1:250


Fasade Sør
1:200
Fasade Nord
1:200



Fasade Øst A-B 1:200



Fasade Vest A-B 1:200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
A	06.06.2022	Fire tilbaker	MLM	RAa

Opprinnelig BRA: 3672,1 m²	BYA: 1271,8 m²	VOLUM: m³	Koordinatsystem: UTM-32	PROSJEKT: Husbyåsen BB2		PROSJEKTNR.: 20-0373		
BRA U01+H01+H02+H03+H04+H05+DA: 3672,1+675,4+610,8+612,8+610,2+H01,H+H02,H+H03,H+H04,H+H05,H+DA,		BRA TOTALT: 8059,2 m²	Høydesystem: NN2000	TEGNINGEN VISER: Fasader A-B		TEGNING NR.: ARK-2-3-02		
P-ROM: m²	S-ROM: m²	%BYA: 22,2 %	%BRA: 75,0 m²	STATUS: Byggemelding		HÅLESTOKK: 1:200		
BYGGEKOMMUNE: Stjørdal	GNR/BNR: 102/1008	POSTNR: 7506	POSTSTED: Stjørdal	TILTAKSHAVER: Husbyåsen Utbyggingsselskap AS				
ADRESSE: Hulderveien		MOH: 68 moh	TEGNET AV: MLM	KONTROLLERT AV: RAa	DATO: 02.03.22	FORMAT: A3	REV. A	

BYGGEFIRMA:

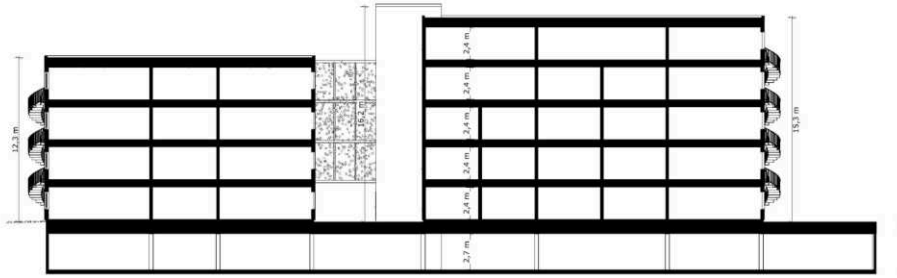
NORGESHUS - det du vil ha

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

MERKNADER:

Prosjektering iht TEK 17.

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 83 69 00



Snitt A-B 1:200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
A	06.06.2022	Fire tilbaker	MLM	RAa

Opprinnelig BRA: 3672,1 m²	BYA: 1271,8 m²	VOLUM: m³	Koordinatsystem: UTM-32	PROSJEKT: Husbyåsen BB2		PROSJEKTNR.: 20-0373		
BRA U01+H01+H02+H03+H04+H05+DA: 3672,1+675,4+610,8+612,8+610,2+H01,H+H02,H+H03,H+H04,H+H05,H+DA,		BRA TOTALT: 8059,2 m²	Høydesystem: NN2000	TEGNINGEN VISER: Snitt A-B		TEGNING NR.: ARK-2-2-01		
P-ROM: m²	S-ROM: m²	%BYA: 22,2 %	%BRA: 75,0 m²	STATUS: Byggemelding		HÅLESTOKK: 1:200		
BYGGEKOMMUNE: Stjørdal	GNR/BNR: 102/1008	POSTNR: 7506	POSTSTED: Stjørdal	TILTAKSHAVER: Husbyåsen Utbyggingsselskap AS				
ADRESSE: Hulderveien		MOH: 68 moh	TEGNET AV: MLM	KONTROLLERT AV: RAa	DATO: 02.03.22	FORMAT: A3	REV. A	

BYGGEFIRMA:

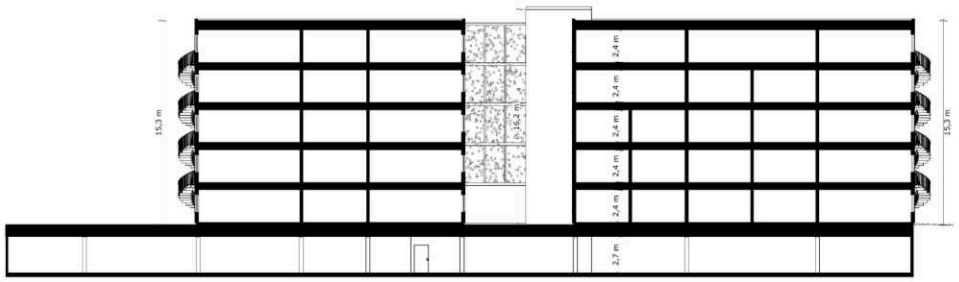
NORGESHUS - det du vil ha

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

MERKNADER:

Prosjektering iht TEK 17.

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 83 69 00



Snitt C-D 1:200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	06.09.2022	Frå Bakkar	MLM	RAa

Opparmet BRA: 3672,1 m²	BYA: 1271,8 m²	VOLUM: m³	Koordinatsystem: UTM-32	PROSJEKT: Husbyåsen BB2		PROSJEKTNR.: 20-0373	BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha	MERKNADER: Prosjektering iht TEK 17.
BRA U01+H01+H02+H03+H04+H05+DA: 7073,5+875,4+910,8+903,8+915,2+453,1= 8059,2 m²	BRA TOTALT: 8059,2 m²		Høydesystem: NN2000	TEGNINGEN VISER: Snitt C-D		TEGNING NR.: ARK-2-2-02		
P-ROM: m²	S-ROM: m²	%BRA: 22,2 %	HUA: 75,0 m²	STATUS: Byggemelding		HÅLESTOKK: 1:200		
BYGGEKOMMUNE: Stjørdal	GNR/BNR: 102/1008	POSTNR: 7506	POSTSTED: Stjørdal	TILTAKSHAVER: Husbyåsen Utbyggingsselskap AS				
ADRESSE: Hulderveien			HOH: 68 moh	TEGNET AV: MLM	KONTROLLERT AV: RAa	DATO: 02.03.22	FORMAT: A3	REV. A

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN MÅ TILLATELSE. TEGNINGEN LEVERES IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

HJEMMEN- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 83 59 00



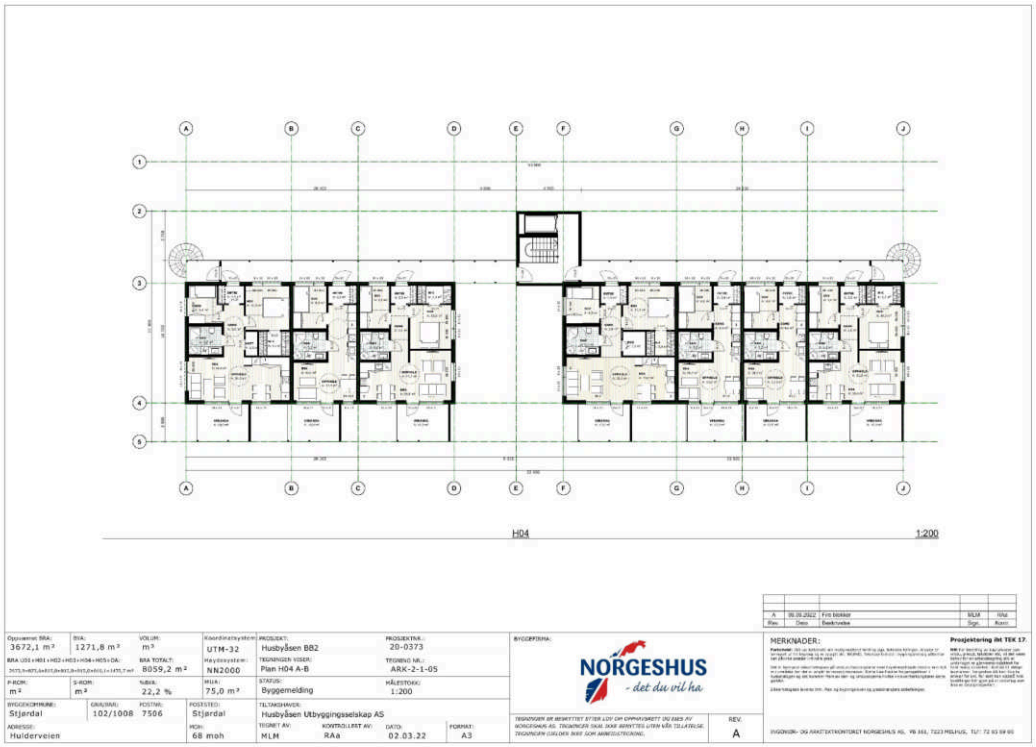
H02 1:200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	06.09.2022	Frå Bakkar	MLM	RAa

Opparmet BRA: 3672,1 m²	BYA: 1271,8 m²	VOLUM: m³	Koordinatsystem: UTM-32	PROSJEKT: Husbyåsen BB2		PROSJEKTNR.: 20-0373	BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha	MERKNADER: Prosjektering iht TEK 17.
BRA U01+H01+H02+H03+H04+H05+DA: 7073,5+875,4+910,8+903,8+915,2+453,1= 8059,2 m²	BRA TOTALT: 8059,2 m²		Høydesystem: NN2000	TEGNINGEN VISER: Plan H02 A-B		TEGNING NR.: ARK-2-1-03		
P-ROM: m²	S-ROM: m²	%BRA: 22,2 %	HUA: 75,0 m²	STATUS: Byggemelding		HÅLESTOKK: 1:200		
BYGGEKOMMUNE: Stjørdal	GNR/BNR: 102/1008	POSTNR: 7506	POSTSTED: Stjørdal	TILTAKSHAVER: Husbyåsen Utbyggingsselskap AS				
ADRESSE: Hulderveien			HOH: 68 moh	TEGNET AV: MLM	KONTROLLERT AV: RAa	DATO: 02.03.22	FORMAT: A3	REV. A

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGEN SKAL IKKE BENYTTES UTEN MÅ TILLATELSE. TEGNINGEN LEVERES IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

HJEMMEN- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 83 59 00



Stjørdal kommune
Sektor Areal og miljø

NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2022/4755-37	Audhild Buan	23.10.2024

Godkjenning - Midlertidig brukstillatelse - 102/1008/0/1 - Hulderveien 32 - 42

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd utstedes det midlertidig brukstillatelse for Byggetrinn 1, blokk A og B og første halvdel av parkeringskjeller på gnr. 120 bnr. 1008. Frist for ferdigstillelse settes til 31.12.2026.

Saksopplysninger
Søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd ble mottatt 04.10.2024. Vi mottok supplerende opplysninger 08. og 22.10.2024.

Brukstillatelsen gjelder for
Adresse: Hulderveien 32, 7506 Stjørdal
Eiendom: 102/1008
Byggetiltak: Byggetrinn 1, blokk A og B og første halvdel av parkeringskjeller

Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider
Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:
- Innregulering av varme- og kuldeinstallasjoner
- Mangler 6 m² asfalt og 60 m² grusdekke
- Mindre arbeid ved kjeller port. Vegg mot byggetrinn 2 mangler komplettering.
- Garasjeport og sikring mot byggetrinn 2.
- O-plan.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
- Resten av p-kjeller, bygg C og D

Gjenstående arbeid skal være utført innen: 31.12.2026.

Gebyr
For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. gebyrforskriften. Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet §§ 3-2, 3-4 og 3-10.

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler, § 3-2	Per søknad	1740 kr
Gebyrreduksjon ved komplett søknad, § 3-4	Per søknad	- 1160 kr
Midlertidig brukstillatelse, § 3-10	Per søknad	2320 kr
Sum		2900 kr

Det ilegges et gebyr på kr 2 900. Faktura sendes tiltakshaver.

Klageadgang
Vedtaket om tillatelse til tiltak kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordal.kommune.no eller til postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Audhild Buan
juridisk rådgiver
48998189

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

Kopi til:

HUSBYÅSEN UTBYGGINGSSELSKAP AS Stokmovegen 2 7500 STJØRDAL

PlanID: 1-120C
Saksnr: 2017/9575

Planbestemmelser for Husbyåsen, etp.2.

Planforslag er datert : 27.02. 2018
Dato for siste revisjon av plankartet : 12.10.18
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 12.10.18
Planutvalgets endelige vedtak : 31.10.2018

§ 1 AVGRENSNING OG ANVENDELSE

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus Ingeniør- og Arkitektkontor AS og datert 27.02.2018, sist revidert 12.10.18.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLAN (DETALJPLAN)

Formålet med planen er tilrettelegging av ny boligbebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan for Husbyåsen, godkjent 18.12.08. Disse bestemmelser utfyller gjeldende reguleringsbestemmelser av samme dato.

Området reguleres til følgende arealformål i.h.t §12-5

- Bebyggelse og anlegg, herunder:
  -boligbebyggelse
  -energianlegg
  -renovasjonsanlegg
  -lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder:
  -veg
  -fortau
  -gatetun
  -annen veggrunn – grøntareal
  -kollektivholdeplass
- Grønnstruktur, herunder:
  -grønnstruktur
  -turveg

Følgende hensynssoner gjelder for reguleringsplan, jfr §12-6

- Sikringssoner, herunder frisiktsone
- Støysoner, herunder gul sone i.h.t. T-1442
- Faresoner, herunder høyspenningsanlegg

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Plankrav
Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene BKS1 –BKS14 skal det foreligge en samlet plan (situasjonsplan) for hvert felt. Situasjonsplan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av energianlegg (trafo). Den skal også vise plassering av felles nedgravd avfallsløsning der slik løsning er vist på plankartet og opparbeidelse av fellesareal for eksempel avkjørsel og gatetun. Eventuell detaljert utforming av lokal støyskjerming og

opparbeidelse av tilstøtende felles lekeplasser, offentlig grøntstruktur og turveger skal vises. Situasjonsplan skal være høydesatt med koter.

Sammen med søknad om tiltak innenfor områdene BB1 og BB2 skal det foreligge utomhusplan for områdene m/tilstøtende felles utomhusareal. Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av energianlegg (trafo), eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, gangveger, opparbeidelse av atkomst, parkering for bil og sykkel, felles uteplasser/lekeplasser, forstøtningsmurer, beplantning og opparbeidelse av felles uteområder. Utomhusplan skal også vise plassering av felles nedgravd avfallsløsning der slik løsning er vist på plankartet. Der det er aktuelt skal utomhusplan vise detaljert utforming av lokal støyskjerming. Utomhusplan skal være høydesatt med koter.

Ved utarbeidelse av situasjonsplan og utomhusplan kan anvist plassering av renovasjonsanlegg (f_REA) og energianlegg (E) justeres av hensyn til adkomstforhold, planløsninger, uteoppholdsareal og lignende.

3.2 Universell utforming
Alle uteområder inkl. lekeplasser skal være universelt utformet. Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Fortau og andre gangarealer innenfor samferdselsanlegg skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Derfor skal avslutning av fortau mot kjøreareal utføres med kantstein.
Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelser.

3.3 Utomhusarealer for lek og opphold
Alle boliger skal ha tilgang til utomhus lek innen felles - eller offentlig uteareal hvor det skal bygges anlegg for variert lek for alle aldersgrupper.

Det skal avsettes minst 150 kvadratmeter til sandlekeplass pr. 4-25. boenheter i fellesareal. På sandlekeplassene skal det være sandkasse og huske beregnet på små barn og sitteplasser for voksne. Det skal være innslag av vegetasjon med planert gressoverdekket areal for ball - leik og noe fast dekke for sykkel, barnevogn, rullestol osv. Opparbeidelse av lekeplass skal skje ut i fra prinsippene om universell utforming.

Plassering, kvalitet og funksjonskrav skal legges frem ved søknad om tiltak.
Møblering av lekeplassen skal godkjennes av kommune før brukstillatelse gis.

3.4 Støy
Bebyggelse og anlegg som skal nyttes til støyfølsomme bruksformål skal oppfylle anbefalte grenseverdier i T-1442/2016 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* for utendørs støynivå.

Ved overskridelse av grense for flystøy (L_{den}<55dBA) skal det innenfor areal avsatt til felles lek og opphold bygges gapahuk eller annet takoverbygg for støyskjerming. Utforming av denne skal tilpasses planområdets øvrige bebyggelse i formspråk og materialbruk.
Maksimalt tillatt bebygd areal BYA for gapahuk el.l. er 12m2.

Innendørs støynivå skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Dokumentasjon skal fremlegges ved søknad om tiltak.

3.5 Terrengbearbeiding
- For delområdene BB1-BB2 og BKS1-BKS6 gjelder tegningene C_LA_01 02, datert 25.07.13, sist revidert 21.11.2013 som skal være bindende mhp. terrengbehandling og høydefastsetting av nye bygg.
- For delområdene BKS7-BKS12 skal tegning ARK_2_0_01 datert 11.10.18, være bindende mhp terrengbehandlig og høydefastsetting av nye bygg.
- For delområdene BKS13-BKS14, skal tegning ARK-0714, datert 27.10.16, sist revidert 16.03.17, være bindende mhp. terrengbehandling og høydefastsetting av nye bygg.
- For BF1 skal tegning titulert Terrengforming for BF1, datert 06.05.14 være bindende mhp. terrengbehandling og høydefastsetting av nye bygg .
- For BF2 skal tegning titulert Terrengforming for BF2, datert 22.01.15 være bindende mhp. terrengbehandling og høydefastsetting av nye bygg.

3.6 Kulturvern/kulturminner
Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens §8-2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Plassering og utnyttelse
- For byggeområdene er maksimal tillatt utnytting angitt i % BYA på plankart.
- Topp grunnmur skal ikke være høyere enn angitt på terrengplan. Det tillates avvik på +/- 0,5m. Før avvik kan tillates, skal tilstøtende bebyggelse/gruppe inngå i vurderingen. Alle endringer av plassering og utnyttelse skal geoteknisk vurderes.
- Avkjørselspiler sin viste plassering er veiledende.

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 og BF2
- Bebyggelsen skal utformes som frittliggende eneboliger m/ev. utleiedel, og tillates oppført i maks 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, tillates bebyggelsen oppført i maks 2 etasjer + 1 underetasje (sokkel).
- Bebyggelsen skal utformes med saltak med maksimum takvinkel inntil 40 grader, alternativt med flatt tak.
- Bygninger i 2 etasjer (2) tillates oppført med maks gesimshøyde på 6 meter eller maks mønehøyde på 8.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Flate tak tillates oppført med maks gesimshøyde 6.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks gesimshøyde 5.5 meter og maks mønehøyde 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Flate tak tillates oppført med maks gesimshøyde på 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Frittstående garasje tillates oppført med maks BYA 50 kvadratmeter, maks gesimshøyde 3.0 meter, maks mønehøyde 5.0 meter og maks takvinkel 30 grader.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1 – BKS14
- I felt BKS 1- BKS 6 og BKS 11- BKS 14 skal bebyggelsen utformes som rekke- eller kjedehus m/ev. utleie del, og tillates oppført i maks 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, tillates bebyggelsen oppført i maks 2 etasjer + 1 underetasje (sokkel).

- I felt BKS 9 og BKS 10 skal bebyggelsen utformes som flermanns-boliger, rekke- eller kjedehus m/ev. utleie del, og tillates oppført i maks 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, tillates bebyggelsen oppført i maks 2 etasjer + 1 underetasje (sokkel).
- Bebyggelsen skal utformes med flatt tak.
- Bygninger i 2 etasjer (2) tillates oppført med maks gesimshøyde på 6.5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygninger i 2 etasjer + 1 underetasje (2+U) tillates oppført med maks gesimshøyde 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bygninger i felt BKS 8 skal øverste gesimshøyde (overkant parapet) ikke overskride kote +90 m.o.h.
- For bygninger i felt BKS 13 skal øverste gesimshøyde (overkant parapet) ikke overskride kote +107 m.o.h.
- For bygninger i felt BKS 14 skal øverste gesimshøyde (overkant parapet) ikke overskride kote +107.5 m.o.h.

4.4 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt BB1 og BB2
- Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse med variasjoner i høyde og volumoppbygging.
- Alternativt skal planlagt bebyggelse i 2 etg. over parkeringskjeller utformes som rekkehusbebyggelse og tilpasses den øvrige bebyggelsen innenfor byggeområdet.
- Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Utvendige boder, overbygd parkering- og sykkelparkering kan ha annen takform.
- Byggehøyder skal ikke overstige angitte kotehøyder fastsatt på plankartet.

4.5 Tilgjengelighet
Alle boliger m/tilh. utearealer skal ha god tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

4.6 Energianlegg
Nettstasjoner skal plasseres innenfor området som er regulert til energianlegg.

4.7 Renovasjonsanlegg
Renovasjonsanlegg f_REA1- f_REA7 er felles for bebyggelsen innenfor planområdet som naturlig sogner til disse. Renovasjonsanlegg skal være nedgravd.

4.8 Lekeplass
Lekeplasser (f_LEK) er felles for hele området. Innenfor f_LEK1- f_LEK5 skal det avsettes areal for sandlekeplass på minst 150 kvadratmeter som skal utformes ihht. det som framgår av disse bestemmelsenes §3.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

5.1 Veg merket o_V
Gjelder offentlig veg.

5.2 Veg merket f_V1 - f_V7
Gjelder felles veg. Vegene er felles for ny bebyggelse som har adkomst til disse.

5.3 Gatetun merket f_GG1, f_GG2 og f_GG3
Gjelder felles gatetun. Gatetunet er felles for ny bebyggelse som har adkomst til gatetun.

5.4 Fortau merket o_FTA
Gjelder offentlig fortau.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal merket som o_VT
Gjelder offentlig veggrunn.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur, merket G1 og G2
Gjelder offentlig grønnstruktur.

6.2 Turveg, merket som TV
Gjelder offentlig turveg. TV1 og TV2 skal gi allmennheten rett til fri ferdsel.

6.3 Sikkerhetsavstander
Helling mindre enn 1 meter fra vegkant til TV 1 og TV2, skal ikke overskride 1:4. Der nivåforskjell mellom vegkant og underliggende terreng (< 1 m fra vegkant) er mer en 0.5 meter med fall brattere 1:4, skal det etableres rekkverk med høyde på minst 0.75 meter.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone
Gjelder frisiktsone i vegkryss. I sikringssonen skal det være frisikt i høyde 0,5m over tilstøtende veger.

7.2 Støysone
Er sammenfallende med planens begrensning. Krav om tiltak, se disse bestemmelsenes §.3.4.

7.3 Faresone
Gjelder rundt eksisterende energianlegg (trafo).

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

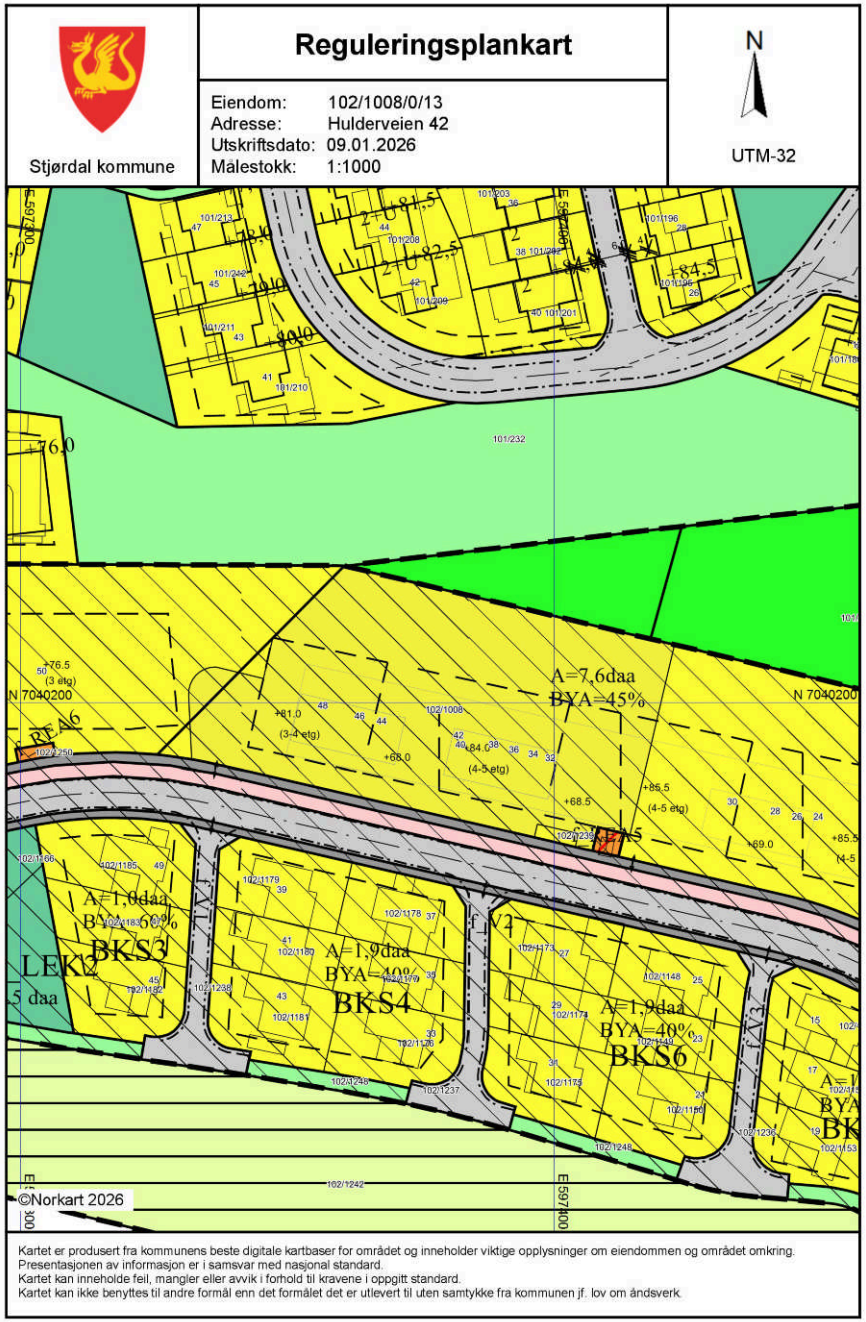
8.1 Geoteknikk
Ved søknad om tiltak innenfor byggeområdene skal det foreligge geoteknisk vurdering av tiltakene.

8.2 Felles leke areal
- Brukstillatelse til bebyggelse i BKS1og BKS2 kan ikke gis før f_LEK1 er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §3.
- Brukstillatelse til bebyggelse i BKS3-BKS6 kan ikke gis før f_LEK2 er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §3.
- Brukstillatelse til bebyggelse i BKS7-BKS10 kan ikke gis før f_LEK3 er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §3.
- Brukstillatelse til bebyggelse i BKS11-BKS14 kan ikke gis før f_LEK4 er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §3.
- Brukstillatelse til bebyggelse innenfor BF2 kan ikke gis før f_LEK5 er opparbeidet i tråd med disse bestemmelsenes §3.

8.3 Strøkslekeplass
Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i planområdet, skal strøkslekeplass (vist som f_LEK i detaljregulering av Husbyåsen K1-Barnehage datert 30.11.2012) være ferdig opparbeidet.

8.4 Rigg – og anleggsplan
Ved søknad om alle tiltak skal det følge en plan for anleggsvirksomheten og oversikt over transportbehovet. Kommunen kan stille krav om trafikksikkerhetstiltak i anleggsfasen som skal ivareta den generelle trafikksikkerheten.

8.5 Sikkerhetsavstander, TV1 og TV2
Når det er avgitt brukstillatelse til ny bebyggelse (første byggetrinn) innenfor områdene BKS7-BKS14, skal bestemmelsenes §6.3 være dokumentert oppfylt og eventuelle avbøtende tiltak skal være etablert.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Friområder
- Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

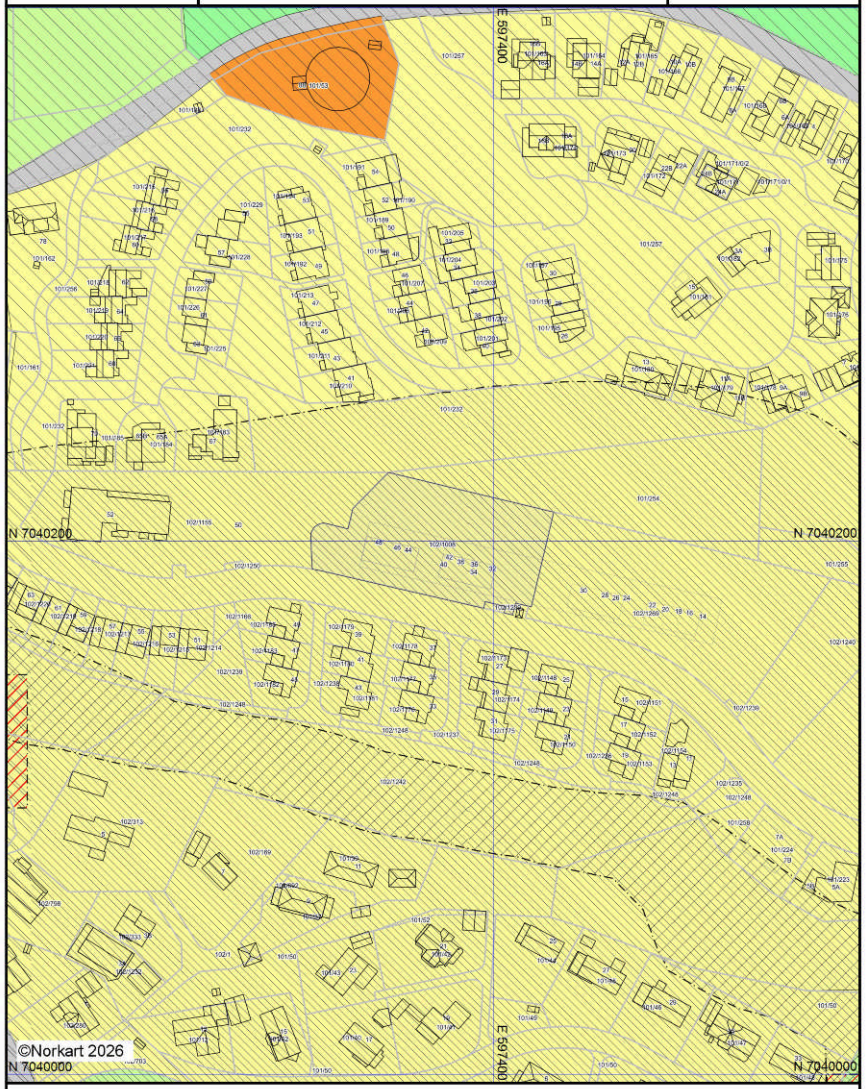
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/1008/0/13
Adresse: Hulderveien 42
Utskriftsdato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

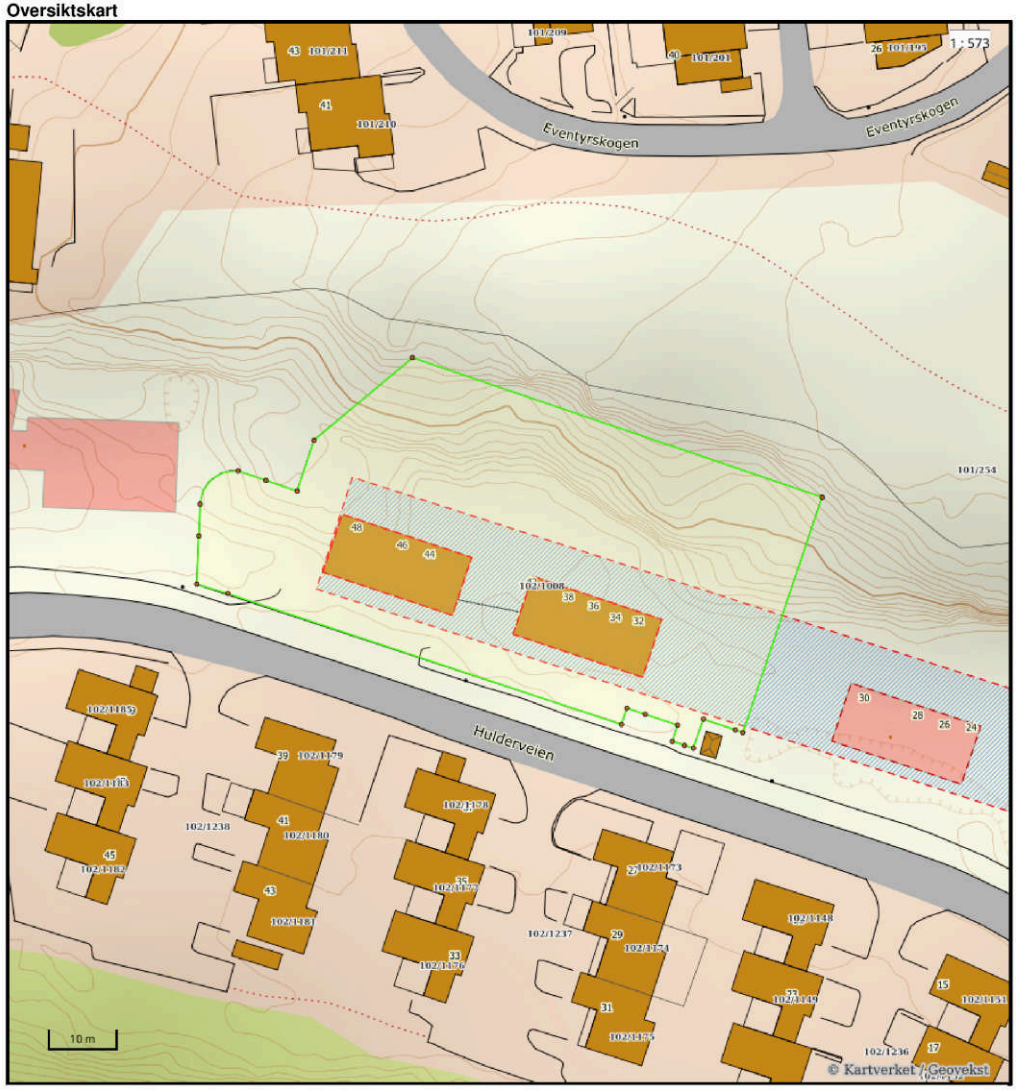
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Oversiktskart



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.01.2026 13:52 – Sist oppdatert 09.01.2026 13:52
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 126,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 040 225,71	597 360,64	63,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 040 210,90	597 422,61	36,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 040 175,27	597 414,26	1,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 040 175,53	597 413,13	5,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 040 176,66	597 408,25	4,50m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 040 172,29	597 407,17	1,31m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 040 172,58	597 405,89	1,92m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 040 173,02	597 404,02	2,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 040 175,46	597 404,55	5,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 040 176,58	597 399,67	2,86m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 040 177,22	597 396,88	2,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 040 174,79	597 396,33	61,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 040 188,50	597 336,81	4,86m	Tatt fra plan	10	-88,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 040 189,46	597 332,05	7,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 040 196,57	597 331,71	4,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 040 201,28	597 331,49	8,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	7 040 206,71	597 336,56	4,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 040 205,69	597 340,76	4,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 040 204,54	597 345,51	7,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 040 212,25	597 347,28	18,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 Vår ref:122 245

Doknr: 1410894 Tinglyst: 07.05.2024
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter
Gnr. 102 bnr. 1008 (AB) og 1269 (CD) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

3. gjensidig rett til bruk av felles utomhusareal. Hver enkelt eiendom drifter selv sine egne arealer.

Andre rettigheter;

4. Gnr.102 bnr.1008 (AB) gir gnr.102 bnr.1269 (CD) rett til bruk av nedkjøringsvei/rampe til pkjeller og adkomst gjennom pkjeller på vår eiendom for tilgang til egen parkeringskjeller. Dette mot plikt til deltakelse drift og vedlikehold av alle felles funksjoner herunder bla. rampe, kjøreport og andre nødvendige fellesanlegg. Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold til felles funksjoner og anlegg fordeles etter antall p plasser.

5. Gnr.102 bnr.1269 (CD) gir gnr.102 bnr.1008 (AB) rett til bruk av adkomstvei over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Dette mot deltakelse til drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Stjørdal kommune.

Sted Stjørdal, den 22.04.2024

KOPI

Hjemmelshaver til gnr.102 bnr.1008 (AB) og 1269 (CD) i Stjørdal Kommune
Husbyåsen Utbyggingsselskap as, orgnr. 990 619 298

v/ JOAR WINTER

v/ JAN MAUSETH

Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom AS
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 Vår ref:122 245

KOPI

Erklæring

Pliktig medlemskap velforening
Gnr. 102 bnr. 1008 snr. 1-34 og gnr. 102 bnr. 1269 plikter å være medlem i Hulderveien Velforening, org.nr. 920 010 199. Rettighetshaver må følge velforeningens til enhver tids gjeldende vedtekter og budsjett, og er pliktig til å betale sin andel av drift og vedlikehold. Pliktig medlemskap i velforeningen gjelder alle boliger innenfor begge eiendommene, herunder alle senere boligseksjoner på begge eiendommene.

Alle eiendommer er i Stjørdal kommune.

Sted Stjørdal, den 3.9.2024

Hjemmelshaver til gnr.102 bnr.1008 snr. 1-34 og bnr. 1269 i Stjørdal Kommune
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, orgnr. 990 619 298

v/ JAN MAUSETH

Doknr: 2043188 Tinglyst: 03.10.2024
STATENS KARTVERK

2104 13/00931

NTE Nett AS 988 807 648
Postboks 2551
7736 Steinkjer

Doknr: 118777 Tinglyst: 11.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nettstasjon **93395 Husbyåsen 5**

OVERENSKOMST
om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg.

Pkt. 1
Mellom eier/leier av eiendommen G/B nr **102/1008** i **Stjørdal** kommune (**1714**) og NTE Nett AS er inngått følgende overenskomst om plassering av transformatoranlegg med tilhørende apparater og kabelføringer mv.

Anlegget er plassert i egen nettstasjon på eiendommen [X]

NTE skal disponere rom i bygning/tomt for nettstasjon, beliggende som vist på tegning heftet ved denne overenskomst. Rom i bygning inkl. adkomst, ventilasjon mv. skal utføres etter NTEs krav.

Pkt. 2
NTE skal ha rett til å føre kabler til/fra anlegget etter eget og andre abonnenters behov. Dersom det skal foretas graving som kan skade kabelen, må NTE underrettes før arbeidet settes i gang. NTEs personale og transportmidler skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegget. Anordning av beplantninger og innretninger som er til sjenanse for NTEs anlegg eller senere reparasjoner/vedlikehold av disse skal ikke foretas. Ventilasjon skal ikke svekkes. I tvilstilfelle drøftes saken med NTE.

Pkt. 3
For disse rettigheter betaler NTE Nett AS en gang for alle en erstatning på kr **3.000,-** ulempeerstatning for nettstasjonen som vil bli utbetalt til dem når anlegget er utbygd og overenskomsten er tinglyst. Skader som påføres eiendommen ved montering og senere reparasjoner og vedlike- hold utbedres uten unødig opphold av NTE. Eventuelle skader som ikke lar seg reparere, erstattes ved overenskomst eller skjønn.

Pkt. 4
NTE plikter å påse at anlegget ikke virker unødig skjemmende eller forstyrrende for omgivelsene, anleggets bruk og beskaffenhet tatt i betraktning. Innvendig vedlikehold av rom i bygning er NTEs ansvar.

Pkt. 5
Denne overenskomsten blir tinglyst på eiendommen for NTEs kostnad, og kan ikke sies opp av eier/leier. Hvis bruken av anlegget opphører, skal NTE uten unødig opphold fjerne anleggene og foreta eventuell nødvendig planering og isåing utvendig. Tinglyste rettigheter slettes av NTE.

NB! Forutsetter at støy- og strålerverdier ligger innenfor tillatte grenseverdier for plassering i tettbygde områder.

NTE Nett AS
Steinkjer den 05.12.2013

Ingvar Kvernland

NO: 988 807 648 MVA

Stjørdal den 19.12.2013

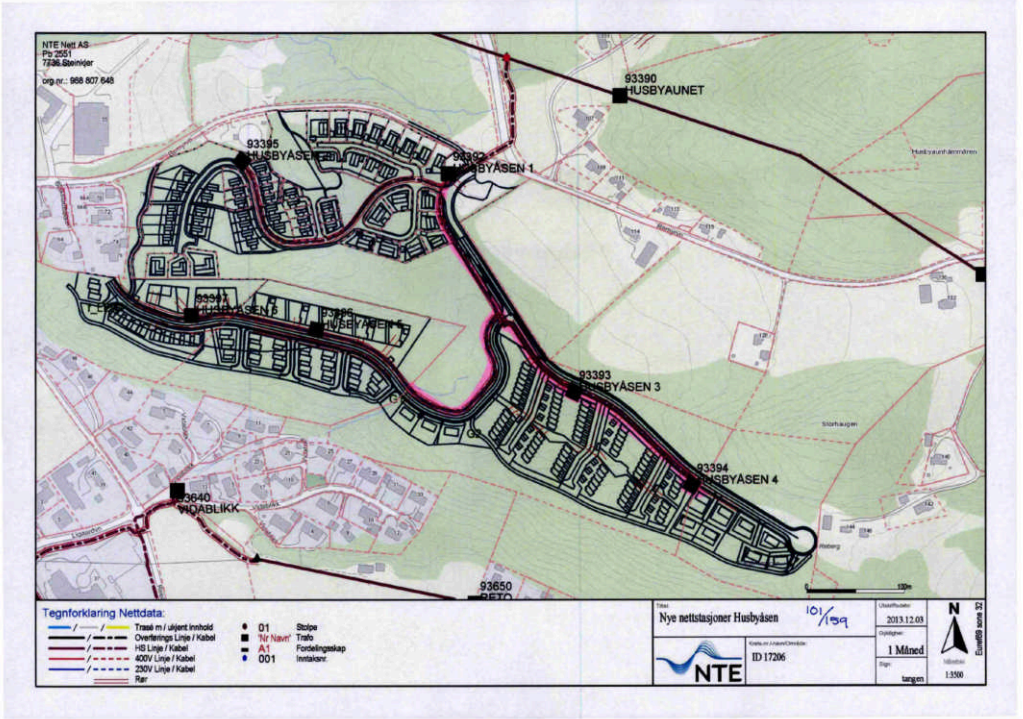
for Arve Heggem

Navn: Hans Stein Wigtil

(Husbyåsen Bolig AS)

Org.nr.: 991 133 089

konto.nr.: [redacted]



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/118777/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-09 14:48
Side 2 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Husbyåsen Utbyggingsselskap As
Adresse: Kjøpmannsgt 26
Postnummer: 7500 Poststed: STJØRDAL
Fødselsnr./Org.nr.: 990 619 298 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1004606 Tinglyst: 29.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Husbyåsen Utbyggingsselskap As	990 619 298

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1714	Stjørdal	102	1008		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
		102	1154		
1714	STJØRDAL	102	1151		
		102	1152		
		102	1153		
		102	1148		
		102	1149		
		102	1150		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/10/15	Arve Heggem

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Husbyåsen Utbyggingsselskap er i startfasen for prosjekt Tvend, i Huldervegen, på Stjørdal.
Det skal opp 20 småhus her og vi må tinglyse skikkelsesrettigheter inn på de forskjellige gnr/bnr.

Foreløpig er det kun tradet 7 tomter for den ene inneholder to boliger.

Vedlegg 1: Plan og profil VA ledninger
Vedlegg 2: Situasjonsplan Rev B

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

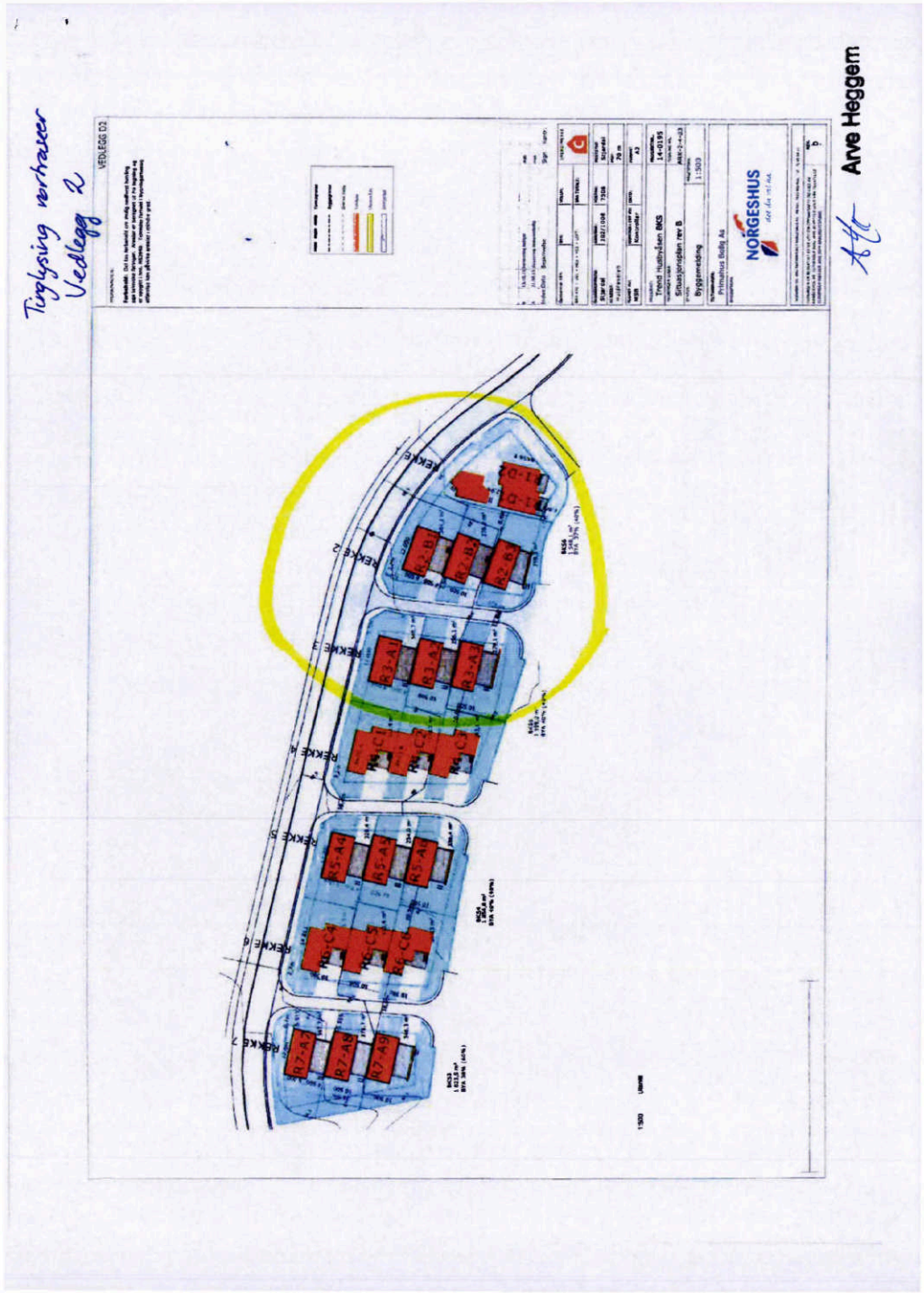
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
STJØRDAL 26/10/15	Arve Heggem

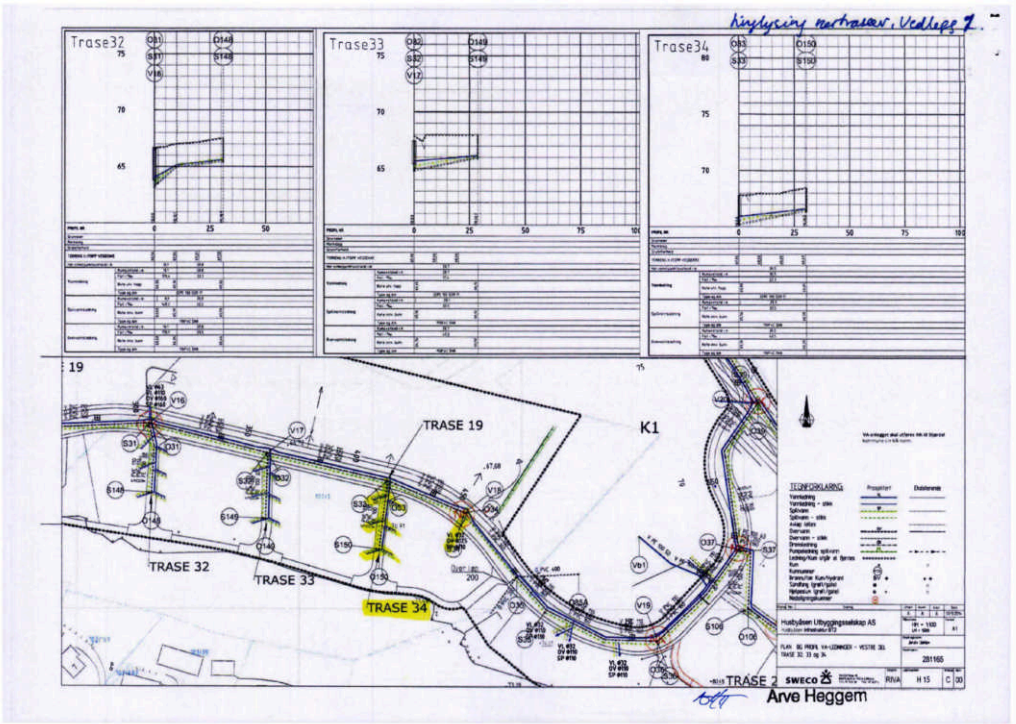
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Tinglysing vertrasser Vedlegg 2

Arve Heggem





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1004606/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-09 14:49
Side 4 av 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

Notater

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: 50260007 / Andreas Herjuan, tlf. 954 75 171
Hulderveien 42, 7506 Stjørdal.
Gnr. 102, Bnr. 1008, Snr. 13, 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

Oppdragsnr: 50260007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.02.2026

Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no