

aktiv.



Anne Margrethe Bangs g 20B, 7506 STJØRDAL

**Pen og praktisk 3-roms  
selvieierleilighet i Husbyhagen.  
P-plass i garasjekjeller.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Lars Valstad

**Mobil** 957 37 870

**E-post** lars.valstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Sjørdal. TLF. 918 27 913

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 94 440,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 294 440,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 584,-  
**Selger:** Hardis Alica Opdal

**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total:** 66/69 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2123.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 1048  
**Snr.** 6

**Oppdragsnr.:** 1704240009

# Pen og praktisk 3-roms selvieierleilighet i Husbyhagen. Garasjekjeller.

Velkommen på visning i denne praktiske boligen i Husbyhagen. Leiligheten holder en god og tiltalende standard og er klar for innflytting.

Kvaliteter som bør fremheves:

- 2 soverom hvorav hovedsoverommet har utgang til balkong.
- Fra stua har man utgang til romslig sør-/vestvendt balkong.
- Vedfyring på stue
- Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Bredbånd
- Parkering i garaskjeller, forberedet for el-billader
- Sporstbod i kjeller.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Bilder .....            | 14  |
| Egenerklæring .....     | 44  |
| Nabolagsprofil .....    | 118 |
| Budskjema .....         | 128 |

# Eiendomsopplysninger

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m<sup>2</sup> 2 verandaer

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

### Tomtestørrelse

2123.3 m<sup>2</sup> eiendomstomt.

Fellesareal for sameiet opparbeidet med asfalterte adkomststier og et koselig tun mellom bygningene

### Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet i en rolig del av attraktive Husbyhagen. Fra eiendommen er det gangavstand til flere barnehager, skoler og idrettsanlegg samt bysentrum med butikker og ellers alle servicefunksjoner.

### Adkomst

Følg adkomstbeskrivelse fra kart

### Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområdet.

Gangavstand til skoler og idrettsanlegg

### **Skolekrets**

Halsen barneskole.  
Stokkan ungdomskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til offentlig kommunikasjon som f.eks. buss og tog.

### **Bygningssakkyndig**

Nikolai Halse

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygg oppført i 2014. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Mekanisk balansert ventilasjon.

### **Innhold**

Entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.  
Utgang fra stue og soverom til veranda.

### **Standard**

Overflatestandard:

Entre/gang: Gulv belagt med parkett. Vegger og himling av malte slette flater.

Stue/kjøkken: Gulv belagt med parkett. Vegger og himling av malte slette flater. Lukket ildsted.

Kjøkken: Folierte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate med nedsenket utslagsvask i rustfritt stål og ett-greps armatur. Glassplate på vegg bak utslagsvask og steketopp. Integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og ventilator. Vannrør av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

Soverom: Gulv belagt med parkett. Vegger og himling av malte slette flater.

Garderobeskap.

Bad: Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt slett flate. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sistene. Dusjhjørne med dører av glass og vegghengt blandebatteri med garnityr. Vannrør av rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

Bod: Gulv belagt med vinyl. Vegger og himling av malte slette flater. Vegghengt ventilasjonsaggregat. Varmtvannsbereder i hjørne.



**Konklusjon tilstandsrapport:**

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Bygningesdeler med TG2:

Bad - Totalvurdering av overflater:

TG 2 settes da det registreres bom i gulvflis. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er tegnet fellesabonnement for tv/internett/bredbånd gjennom sameiet som betales i de månedlige felleskostnader.

**Parkering**

Egen p-plass i parkeringskjeller.

Gjesteparkeringsplasser ved sameiets fellesareal

**Forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring, polisenummer 83479913

## Energi

**Oppvarming**

Vedovn på stue.

Elektrisk med varmekabler på baderomsgulv og panelovner.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 216,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing. Boligen har montert vannmåler og betaler iht. forbruk. Se vedlegg vedr. prognose for avgifter i 2024.

### **Formuesverdi primær**

Kr 952 850,- pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 620 831,- pr. 2022

### **Velforening**

Pliktig medlemskap Husbyhagen Velforening. Velforeningens formål er å ivareta områdets fellesinteresser.

Regnskapet for 2023 viser til et positivt årsresultat på kr. 218 884,-. Velforeningen består av 296 seksjoner som årlig betaler kr. 2 736,- å kontingent. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Bonitas er forretningsfører.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank som er en bank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

65/1710

### **Felleskostnader inkluderer**

Velforeningskontingent, renovasjon, grunnpakke tv/internett, driftskostnad p-plass/ infrastruktur elbil, avsetning til vedlikehold av fellesarealer og driftskostnader for sameiet.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 584

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke fellegjeld

**Andel fellesformue**

Kr 29 894,- pr. 31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

**Organisasjonsnummer**

814347362

**Om sameiet**

Sameiet Husbyhagen kvartal 13 består av 26 seksjoner fordelt på bygningene som omkranser tunet.

**Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2023 viser til et positivt resultat på kr. 33 554,-. Årsregnskapet følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

**Eierskiftegebyr**

Kr 6 358



# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 1048, seksjonsnummer 6 i Stjørdal kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5035/102/1048/6:

28.11.2014 - Dokumentnr: 1046671 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

06.10.2014 - Dokumentnr: 854097 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/1710

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2015

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig veg frem til fellesareal.

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler er montert.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen og området er regulert til bolig.

Det foreligger ingen reguleringsplaner/endringer av bruken for nærområdet.

## **Adgang til utleie**

Leilighete kan fritt leies ut

## **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

## **Overtakelse**

Etter avtale med selger. Ønsket overtakelsesdato angis i bud.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 200 000,00))

94 440,- (Omkostninger totalt)

3 294 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 94 440

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 525,- markedsføring kr. 16 900,- og oppgjørshonorar kr 4 375,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 505,-.

Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Lars Valstad

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

[lars.valstad@aktiv.no](mailto:lars.valstad@aktiv.no)

Tlf: 957 37 870

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7

7500 Stjørdal

Tlf: 918 27 913

### **Salgsoppgavedato**

27.03.2024







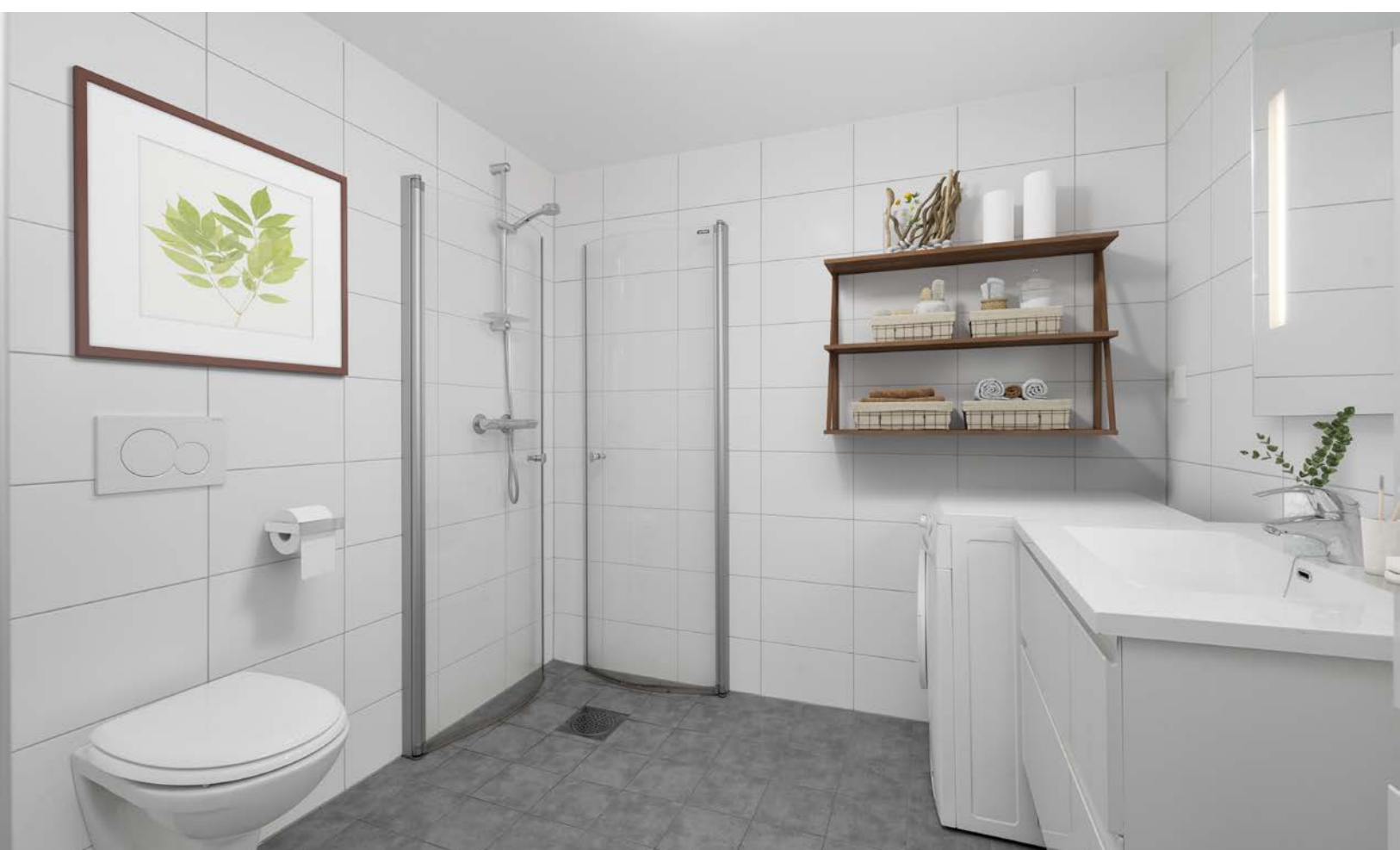












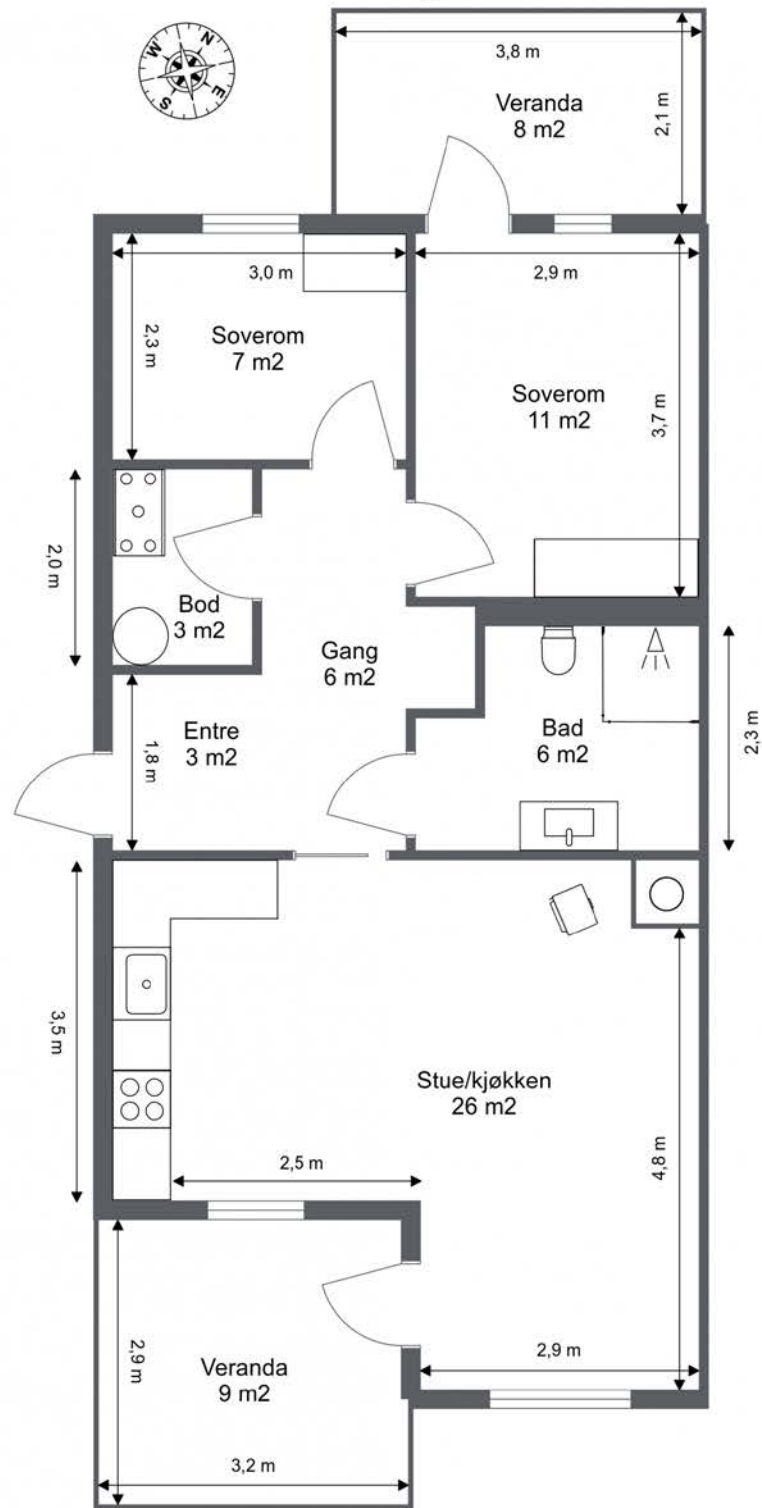






# Anne Margrethe Bangs gate 20 B

## 2. etasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.  
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

# Vedlegg





Sjekk gyldighet på rapport



HalseTakst AS

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Anne Margrethe Bangs g 20 B

7506 STJØRDAL

5035/102/1048/6/0/0

Rapportdato

27.03.2024

|       |  |    |
|-------|--|----|
| TG 0  |  | 0  |
| TG 1  |  | 10 |
| TG 2  |  | 1  |
| TG 3  |  | 0  |
| TG IU |  | 0  |

ANNE MARGRETHE BANGS G 20 B - 5035/102/1048/6/0/0

Befaring utført den 20.02.2024 av:



Nikolai Halse  
Halse Takst As

Wessels veg 90  
7502 Stjørdal

+4797895569  
post@halsetakst.no



HalseTakst AS



Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



### Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ANNE MARGRETHE BANGS G. 20 B - 5035/102/1048/6/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Anne Margrethe Bangs g 20 B , 7506, STJØRDAL

**Matrikkel:** 5035/102/1048/6/0/0

**Boligtype:** Firemannsbolig

**Byggeår:** 2014

**Tomt:** 2 123.30 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Hardis Alica Opdal

**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Horisontal og vertikaldelt firemannsbolig over 2 etasjer. Etablert med plate på mark og yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning av tre. Yttertak i saltakskonstruksjon tekket med betongstein. Vinduer med karmen av tre og 3-lags glass. Entredør med karmen av tre fra byggeår.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

ANNE MARGRETHE BANGS G. 20 B - 5035/102/1048/6/0/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten kan måles etter nåværende standard NS 3940 : 2012, men kan også måles etter nye krav NS 3940 : 2023 som blir gjeldende fra og med 01.01.2024.

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

| 2. etasje   |                                 |  |                          |
|---|---------------------------------|--|--------------------------|
| Primærrom<br>63 m <sup>2</sup>  | Sekundærrom<br>3 m <sup>2</sup> | BRA (P-ROM + S-ROM)<br>66 m <sup>2</sup> | BTA<br>72 m <sup>2</sup> |
| Beskrivelse primærrom<br>Entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. |                                 | Beskrivelse sekundærrom<br>Teknisk bod.  |                          |

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

| 2. etasje   |                              |                                |  |
|---|------------------------------|--------------------------------|--|
| BRA-i<br>66 m <sup>2</sup>  | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup>    | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup>      | Åpent areal (TBA)<br>17 m <sup>2</sup>                       |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entre, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk bod. | Beskrivelse av BRA-e<br>Bod. | Beskrivelse av BRA-b<br>Ingen. | Beskrivelse av åpent areal<br>Veranda sør-vest og nord-vest. |

| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| BRA<br>66 m <sup>2</sup>                |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eksterne boder ikke er medregnet i boligens totale areal da hjemmelshaver ikke var tilstede på befaringstidspunkt og bod ikke ble lokalisert.





## Oppsummert

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

1

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Bad - Totalvurdering av overflater:** TG 2 settes da det registreres bom i gulvflis. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Nei

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

**Når ble egenerklæringen signert?**

Egenerklæring er ikke mottatt.

ANNE MARGRETHE BANGS G. 20 B - 5035/102/1048/6/0/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger datert 07.12.2012 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 27.08.2014

---

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

Nei

---

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Ytterdøren med karmen av tre fra byggeår med B-30 brannklassifisering.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet.  
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.  
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Veranda mot nord-best er ikke vurdert grunnet snødekte flater. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Våtrommet fremstår som fra etableringsår.

**Overflater**

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.

På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt. Totalt ble det målt 4,6 cm fra topp dør til sluk.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 2** 

**Kommentar:**

TG 2 settes da det registreres bom i gulvflis. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

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

#### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

**Sanitærutstyr:**

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****TG 1** **Kommentar:**

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

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****TG 1** **Kommentar:**

Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

ANNE MARGRETHE BANGS G. 20 B - 5035/102/1048/6/0/0



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Isolert stålpiper

**Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feierevesen.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i ildsted eller pipe. Ildsted viser ingen tegn til bruk eller slitasje.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

---

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Nei

---

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

---

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

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

Nei

---

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

---

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Glassplate på vegg over benkeplate.

---

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

---

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

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

---

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

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

---

**Levetid:**

! Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

! Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

! Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

---

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

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

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Er det nedgravd oljetank?**

Nei

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Vedovn

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2013 og rommer 200 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

---

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger samsvarserklæring for nytt anlegg datert 13.09.2014

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

---

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

---

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Ukjent

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55 Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Totalvurdering av elektrisk anlegg****Kommentar:**

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

---

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt og må på service eller erstattes med nytt.

---

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

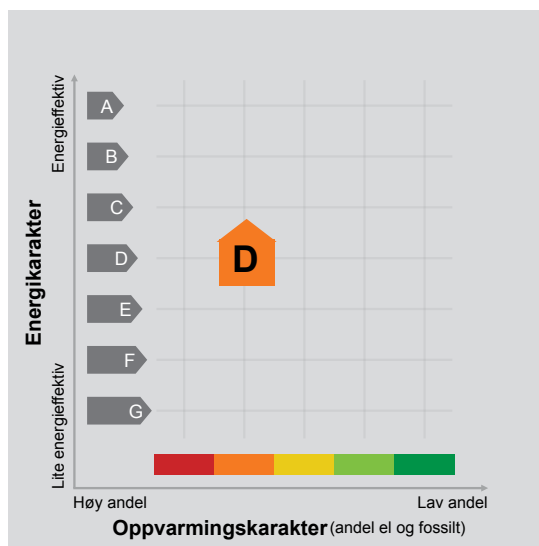
**Er det etablert røykvarslere?**

Det registreres ingen brannvarsler i etasjen. Forholdet bør følges opp og utbedres så fort det lar seg gjøre. Boligen er ikke brannsikret i henhold til forskrift og det er derfor fare for liv og helse ved bruk av bolig.

---

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Anne Margrethe Bangs g 20B           |
| Postnummer        | 7506                                 |
| Sted              | STJØRDAL                             |
| Kommunenavn       | Stjørdal                             |
| Gårdsnummer       | 102                                  |
| Bruksnummer       | 1048                                 |
| Seksjonsnummer    | 6                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300376604                            |
| Bruksenhetsnummer | H0201                                |
| Merkenummer       | 08ad46a1-edba-4557-887a-51cb6c616955 |
| Dato              | 21.02.2024                           |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                    |
|---|--------------------|
| Meglerfirma   |                    |
| Aktiv EM Stjørdal   |                    |
| Oppdragsnr.   |                    |
| 1704240009  |                    |
| Selger 1 navn   |                    |
| Harald Opdal  |                    |
| Gateadresse   |                    |
|   |                    |
| Poststed  | Postnr             |
|   |                    |
| Er det dødsbo?  |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Avdødes navn  |                    |
| Er det salg ved fullmakt?   |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| Hjemmelshavers navn   | Hardis Alica Opdal |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| Når kjøpte du boligen?  |                    |
| År  | 2014               |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                    |
| Antall år   | 0                  |
| Antall måneder  | 3                  |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                    |
| Forsikringsselskap  | gjensidige         |
| Polise/avtalnr.   | 33757344           |

Document reference: 1704240009

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

det har det ikke vært!

Initialer selger: HO

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Harald Opdal   | 86ab95aa9b93205c4e3693<br>b914c7150c7e59b707 | 11.03.2024<br>21:54:53 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1704240009

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

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13.**

Vedtatt av sameiermøtet 29. september 2014 – [Sist revidert 08.05.2023](#)

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

### **BRUK AV FELLESOMRÅDER**

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

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

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

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

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

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

### **BRUK AV BOLIG**

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

Balkonger og vinduer må ikke brukes til å riste gulvtepper og ryer. Det skal heller ikke spyles på en slik måte at det er til ulempe for seksjonseiere i 1. etg.

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

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

## **DYREHOLD**

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

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

## **OVERTREDELSER**

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

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

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

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

# VEDTEKTER

For

## Sameiet Husbyhagen kvartal 13

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 29. september 2014  
Sist revidert iht. vedtak i ordinært årsmøte: 13.04.2021

### 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Husbyhagen kvartal 13

### 2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 102, bnr 1048 i Stjørdal kommune ligger i sameie mellom de 26 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

### 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

## **5 Vedlikehold av bruksenhet**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

## **6 Vedlikehold av fellesareal**

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom



bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

## **7 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **8 Erstatningsansvar**

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

## **9 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

## **10 Lovbestemt panterett**

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

## **11 Årsmøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### *11.1 Berammelse og innkalling*

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

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

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

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Deltakernes identitet må kunne bekreftes og stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

### *11.2 Deltakere*

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

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

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

### *11.3 Ledelse og protokoll*

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

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

### *11.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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

#### *11.5 Ugildhet i årsmøter*

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

#### *11.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

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

### **12 Elektronisk kommunikasjon**

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

### **13 Styret**

#### *13.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak

i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

### *13.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

### *13.3 Styremøter*

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

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

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

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

### *13.4 Ugildhet ved vedtak i styre*

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

### *13.5 Representasjon*

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

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

## **14 Mindretallsvern**

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

## **15 Forretningsfører og funksjonærer**

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

## **16 Regnskap og revisjon**

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

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

## **17 Forsikring**

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

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

## **18 Brannsikkerhet**

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

## **19 Mislighold**

### *19.1 Pålegg om salg*

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

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

### *19.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

### **20 Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

-o0o-

## Budsjett 1.7.2023 - Forslag SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13

Alle beløp i NOK

| Tekst                             | Regnskap<br>31.12. i fjor | Budsjett<br>Gjeldende | Budsjett<br>1.7.2023 | Budsjett<br>Endring | Endring i<br>felleskostnader |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                 |                           |                       |                      |                     |                              |
| Felleskostnader drift             | 259 344                   | 257 116               | 263 666              | 6 550               | 3 %                          |
| Felleskostnader lik fordeling     | 123 864                   | 126 048               | 138 312              | 12 264              | 10 %                         |
| Kabel-TV/Bredbånd                 | 144 924                   | 152 880               | 168 168              | 15 288              | Ny pris kr 539 pr mnd        |
| Velforeningskontingent            | 70 044                    | 71 136                | 71 136               | 0                   | Uendret kr 228 pr mnd        |
| Parkering/Garasje                 | 29 400                    | 30 120                | 30 120               | 0                   | Uendret kr 251 pr mnd        |
| Infrastuktur lading EL-bil        | 70 092                    | 69 432                | 69 432               | 0                   | Uendret kr 263 pr mnd        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>             | <b>697 668</b>            | <b>706 732</b>        | <b>740 834</b>       | <b>34 102</b>       | <b>4,8 %</b>                 |
| <b>KOSTNADER</b>                  |                           |                       |                      |                     |                              |
| Lønnskostnader                    | 29 666                    | 29 666                | 29 666               | 0                   |                              |
| Innleide tjenester                | 0                         | 10 000                | 10 000               | 0                   |                              |
| Forvaltningskostnader             | 71 490                    | 70 500                | 73 200               | 2 700               |                              |
| Revisjon                          | 7 500                     | 8 750                 | 7 800                | -950                |                              |
| Leie parkering                    | 29 400                    | 30 120                | 30 120               | 0                   |                              |
| Leie bod                          | 30 732                    | 29 952                | 31 512               | 1 560               |                              |
| Velforeningskontingent            | 71 136                    | 71 136                | 71 136               | 0                   |                              |
| Forsikring                        | 49 324                    | 48 200                | 53 000               | 4 800               |                              |
| Infrastruktur                     | 144 107                   | 69 432                | 69 432               | 0                   |                              |
| Renovasjon                        | 95 518                    | 96 096                | 106 800              | 10 704              |                              |
| Strøm                             | 3 892                     | 10 000                | 10 000               | 0                   |                              |
| Kabel-TV/Bredbånd                 | 150 034                   | 152 880               | 168 168              | 15 288              |                              |
| Vedlikehold                       | 10 196                    | 65 000                | 65 000               | 0                   |                              |
| Kontorkostnader                   | 4 742                     | 6 000                 | 6 000                | 0                   |                              |
| Andre kostnader                   | 8 278                     | 9 000                 | 9 000                | 0                   |                              |
| <b>SUM KOSTNADER</b>              | <b>706 014</b>            | <b>706 732</b>        | <b>740 834</b>       | <b>34 102</b>       |                              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>             | <b>-8 346</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>            |                              |
| <b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b> |                           |                       |                      |                     |                              |
| Renteinntekter                    | 17 354                    | 0                     | 0                    | 0                   |                              |
| <b>SUM FINANS</b>                 | <b>17 354</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>            |                              |
| <b>RESULTAT</b>                   | <b>9 007</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>            |                              |

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



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13

Tid: 08.05.2023 – kl. 19:00

Sted: Stjørdal bedehus

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.

Saksliste etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

- a. valg av møteleder
- b. registrering av frammøtte
- c. valg av sekretær
- d. valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- e. godkjenning av innkalling og saksliste

### 2. Årsregnskap for 2022

1. Godkjenning av regnskap
2. Gjennomgang av revisors beretning
3. Godkjenning av evt styrehonorar for regnskapsåret 2023  
*Styrets innstilling:* Styrehonorar har ligget fast de siste årene. Styret går inn for at styrehonoraret økes til kr. 30 000 + aga.

### 3. Budsjettforslag for 2023

Vedlagt følger budsjettforslag for 2023.

### 4. Innkomne saker til behandling i årsmøte

#### 1. NY TV OG DATAPAKKE – TELENOR

Bindingstiden på den avtalen vi har i dag har gått ut.

Styret har derfor innhentet tilbud fra Telenor på en ny tv og datapakke. Det er en fellesavtale av TV og bredbånd. Med Frihet M gir det alle beboerne fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV.

Pris pr. boenhet er kr. 549,-.

Styreleder sender ut informasjon om dette tilbudet i forkant av årsmøtet.

#### 2. REVIDERING AV HUSORDENSREGLER,

*se vedlagt husordensregler – rød tekst tas ut og blå tekst tas inn.*

#### BRUK AV BOLIG

Nytt andre avsnitt - med følgende tekst:

"Balkonger og vinduer må ikke brukes til å riste gulvtepper og ryer. Det skal heller ikke spyles på en slik måte at det er til ulempe for seksjonseiere i 1. etg."

I tredje avsnitt - siste setning erstattes ordet bør med skal, ny ordlyd: "Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring skal unngås etter kl.20:00."

## DYREHOLD

2. avsnitt strykes i sin helhet.

### 5. Valg – det skal velges:

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Styreleder for 2 år  | På valg Tore Hjulstad     |
| Styremedlem for 2 år | På valg Hans Lund         |
| Styremedlem for 2 år | På valg Olaug Marie Hop   |
| Varamedlem for 1 år  | På valg Tom Kristoffersen |

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

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

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

Trondheim 25.04.2023

**SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13**

for styret

## **ÅRSREGNSKAP 2022**

Balanse

Resultat

Noter til regnskapet

Revisjonsberetning

**SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13****BALANSE 2022**

|                                       | Note     | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                      |          |                |                |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                  |          |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                   |          |                |                |
| Kundefordringer                       |          | 35             | 3 843          |
| Forskuddsbetalte kostnader            |          | 79 530         | 73 505         |
| <b>Sum fordringer</b>                 | <b>1</b> | <b>79 565</b>  | <b>77 348</b>  |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b> | <b>2</b> | <b>713 903</b> | <b>719 277</b> |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>               |          | <b>793 468</b> | <b>796 625</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |          | <b>793 468</b> | <b>796 625</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |          |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |          |                |                |
| Opptjent egenkapital                  |          | 693 892        | 541 541        |
| Årets resultat                        |          | 9 007          | 152 351        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |          | <b>702 899</b> | <b>693 892</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                |          | <b>702 899</b> | <b>693 892</b> |
| <b>GJELD</b>                          |          |                |                |
| Avsetning vedlikehold                 |          | 50 000         | 50 000         |
| <b>SUM AVSETNINGER</b>                | <b>3</b> | <b>50 000</b>  | <b>50 000</b>  |
| Leverandørgjeld                       |          | 1 366          | 1 987          |
| Forskudd fra kunder                   |          | 9 537          | 21 080         |
| Påløpte kostnader                     | 4        | 29 666         | 29 666         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>           |          | <b>40 569</b>  | <b>52 733</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |          | <b>793 468</b> | <b>796 625</b> |

Stjørdal \_\_/\_\_/2023,  
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13

Tore Hjulstad  
Styrets leder

Olaug Marie Hop  
Styremedlem

Hans Petter Lund  
Styremedlem

Amalie Jeanette Melstein Rodahl  
Styremedlem

Utarbeidet av **Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

Dokumentet er elektronisk signert

**RESULTATREGNSKAP ÅR 2022**

| Note                               | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>INNTEKTER</b>                   |                |                |                |                |
|                                    | 259 344        | 260 376        | 257 116        | 257 116        |
| Felleskostnader drift              |                |                |                |                |
|                                    | 123 864        | 121 368        | 126 048        | 126 048        |
| Felleskostnader lik fordeling      |                |                |                |                |
|                                    | 144 924        | 135 564        | 152 880        | 152 880        |
| Kabel TV                           |                |                |                |                |
|                                    | 70 044         | 68 172         | 71 136         | 71 136         |
| Velforeningskontingent             |                |                |                |                |
|                                    | 29 400         | 28 620         | 30 120         | 30 120         |
| Parkering/Garasje                  |                |                |                |                |
| Andre inntekter                    | 0              | 63 360         | 0              | 0              |
| Strøm el-bil                       | 0              | 10 560         | 0              | 0              |
| Infrastruktur elbillading          | 70 092         | 0              | 69 432         | 69 432         |
| <b>SUMINNTEKTER</b>                | <b>697 668</b> | <b>688 020</b> | <b>706 732</b> | <b>706 732</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                   |                |                |                |                |
|                                    | 29 666         | 28 525         | 29 666         | 29 666         |
| Lønn/styrehonorar                  | 5              | 0              | 10 000         | 10 000         |
| Innleide tjenester                 |                |                |                |                |
| Forretningsførsel                  | 6              | 71 490         | 70 529         | 70 500         |
| Revisjon                           | 7              | 7 500          | 8 500          | 8 750          |
| Leie parkering                     |                |                |                |                |
| Leie bod                           |                |                |                |                |
|                                    | 29 400         | 28 680         | 30 120         | 30 120         |
| Velforeningskontingent             |                |                |                |                |
|                                    | 71 136         | 68 952         | 71 136         | 71 136         |
| Forsikring                         |                |                |                |                |
|                                    | 49 324         | 46 433         | 48 200         | 48 200         |
| Infrastruktur                      | 8              | 144 107        | 69 432         | 69 432         |
| Renovasjon                         |                |                |                |                |
|                                    | 95 518         | 93 314         | 96 096         | 96 096         |
| Strøm                              |                |                |                |                |
|                                    | 3 892          | 6 510          | 10 000         | 10 000         |
| Kabel-TV                           |                |                |                |                |
|                                    | 150 034        | 140 673        | 152 880        | 152 880        |
| Reparasjon/vedlikehold             | 9              | 10 196         | 6 215          | 65 000         |
| Kontorkostnader                    |                |                |                |                |
|                                    | 4 742          | 5 715          | 6 000          | 6 000          |
| Andre kostnader                    | 10             | 8 278          | 9 225          | 9 000          |
| <b>SUMKOSTNADER</b>                | <b>706 014</b> | <b>543 067</b> | <b>706 732</b> | <b>706 732</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              | <b>-8 346</b>  | <b>144 953</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>FINANSINNTEKTER/KOSTNADER</b>   |                |                |                |                |
| Renteinntekter                     | 17 354         | 7 398          | 0              | 0              |
| <b>SUMFINANS</b>                   | <b>11</b>      | <b>17 354</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>RESULTAT</b>                    | <b>9 007</b>   | <b>152 351</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>DISPONERT:</b>                  |                |                |                |                |
| Overført til/fra annen egenkapital | 9 007          | 152 351        | 0              | 0              |

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13

#### GENERELLE PRINSIPPER

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Budsjettet for 2022 er endret i løpet av året. Kolonnen for budsjett 2022 viser siste versjon av årsbudsjettet.

#### NOTE 1 - FORDRINGER

2022

2021

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av :

|  |           |               |               |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Restanser felleskostnader                | Kr        | 35            | 3 843         |
| Forskuddsbetalt kabel-TV 1.kvartal       | Kr        | 39 004        | 36 663        |
| Forskuddsbetalt forsikring t.o.m. 31.10. | Kr        | 40 526        | 36 842        |
| <b>Sum fordringer</b>                    | <b>Kr</b> | <b>79 565</b> | <b>77 348</b> |

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

#### NOTE 2 - BANK

Bankinnskudd består av sameiets driftskonto og skattekonto i DNB.

#### NOTE 3 - AVSETNING VEDLIKEHOLD

2022

2021

|                                  |           |               |               |
|----------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Sum avsetning ved årets inngang  | Kr        | 50 000        | 50 000        |
| Årets avsetning i hht budsjett   | Kr        | 0             | 0             |
| <b>Sum avsetning vedlikehold</b> | <b>Kr</b> | <b>50 000</b> | <b>50 000</b> |

#### NOTE 4 - PÅLØPTE KOSTNADER

2022

2021

|   |           |               |               |
|---|-----------|---------------|---------------|
| Avsetning årets styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift | Kr        | 29 666        | 29 666        |
| <b>Sum påløpte kostnader</b>                          | <b>Kr</b> | <b>29 666</b> | <b>29 666</b> |



**NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022****SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13**

| <b>NOTE 5 - LØNNKOSTNADER</b>              |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Årets styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift | Kr        | 29 666        | 28 525        |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                  | <b>Kr</b> | <b>29 666</b> | <b>28 525</b> |

Sameiet har ingen ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2022 er kr 26 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer i 2023, etter årsmøtet.

| <b>NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL</b> |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-----------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Forretningsførsel i hht avtale    | Kr        | 70 490        | 68 435        |
| Forvaltning utover avtale         | Kr        | 1 000         | 2 094         |
| <b>Sum forretningsførsel</b>      | <b>Kr</b> | <b>71 490</b> | <b>70 529</b> |

| <b>NOTE 7 - REVISJONSHONORAR</b> |           | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|----------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar                 | Kr        | 7 500        | 8 500        |
| <b>Sum revisjon</b>              | <b>Kr</b> | <b>7 500</b> | <b>8 500</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

| <b>NOTE 8 - INFRASTRUKTUR</b>                                 |           | <b>2022</b>    | <b>2021</b> |
|---|-----------|----------------|-------------|
| Andel infrastruktur elbil fra november 2021 til desember 2022 | Kr        | 144 107        | 0           |
| <b>Sum infrastruktur</b>                                      | <b>Kr</b> | <b>144 107</b> | <b>0</b>    |

Faktureres fra Sameiet Husbyhagen Kvartal 11

| <b>NOTE 9 - VEDLIKEHOLD</b> |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>  |
|-----------------------------|-----------|---------------|--------------|
| Driftsmateriell             | Kr        | 3 094         | 1 754        |
| Rep vedl bygning            | Kr        | 959           | 0            |
| Utomhusutstyr               | Kr        | 3 938         | 899          |
| Beplantning                 | Kr        | 0             | 562          |
| Bortkjøring søppel          | Kr        | 2 205         | 3 000        |
| <b>Sum vedlikehold</b>      | <b>Kr</b> | <b>10 196</b> | <b>6 215</b> |

| <b>NOTE 10 - ANDRE KOSTNADER</b> |           | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|----------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| Årsmøte                          | Kr        | 4 849        | 6 910        |
| Bankgebyr                        | Kr        | 2 929        | 2 315        |
| Kundekontroll                    | Kr        | 500          | 0            |
| <b>Sum andre kostnader</b>       | <b>Kr</b> | <b>8 278</b> | <b>9 225</b> |

**NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022****SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13**

| <b>NOTE 11 - FINANS</b>                  |    | <b>2022</b>   | <b>2021</b>  |
|--|----|---------------|--------------|
| Annen renteinntekt                       | Kr | 25            | 8            |
| Renteinntekt bankinnskudd                | Kr | 12 635        | 2 419        |
| Annen Finansinntekt (utbytte Gjensidige) | Kr | 4 693         | 4 971        |
| <b>Sum finans</b>                        | Kr | <b>17 354</b> | <b>7 398</b> |

| <b>SAMEIETS DISPONIBLE MIDLER</b> |    | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------|----|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | Kr | 793 468        | 796 625        |
| - Kortsiktig gjeld                | Kr | 40 569         | 52 733         |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>   | Kr | <b>752 899</b> | <b>743 892</b> |

Disponible midler er inklusiv vedlikeholdsavsetning. Se note 3.

## 230 Årsregnskap...


Name Date  
**Hop, Olaug Marie** 2023-04-18

Identification

 Hop, Olaug Marie


Name Date  
**Lund, Hans Petter** 2023-03-27

Identification

 Lund, Hans Petter

Name Date  
**Rodahl, Amalie Jeanette M** 2023-04-03

Identification

 Rodahl, Amalie Jeanette M

Name Date  
**Hjulstad, Tore** 2023-04-04

Identification

 Hjulstad, Tore



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

#### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Husbyhagen Kvartal 13.

|   |  |
|---|--|
| <b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2022</li><li>• Resultatregnskap 2022</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|---|--|

#### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

#### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med



rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NZSYP-KKHBW-0IL1B-6TSSP-FPYXV-NJEXC

# 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."

## John Christian Løvaas

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-21 06:59:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NZSYP-KKHBW-0IL1B-6TSSP-FPYXYV-NJEXC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Budsjett 1.7.2023 - Forslag

### SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13

Alle beløp i NOK

| Tekst                             | Regnskap<br>31.12. i fjor | Budsjett<br>Gjeldende | Budsjett<br>1.7.2023 | Budsjett<br>Endring | Endring i<br>felleskostnader |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                 |                           |                       |                      |                     |                              |
| Felleskostnader drift             | 259 344                   | 257 116               | 263 666              | 6 550               | 3 %                          |
| Felleskostnader lik fordeling     | 123 864                   | 126 048               | 138 312              | 12 264              | 10 %                         |
| Kabel-TV/Bredbånd                 | 144 924                   | 152 880               | 168 168              | 15 288              | Ny pris kr 539 pr mnd        |
| Velforeningskontingent            | 70 044                    | 71 136                | 71 136               | 0                   | Uendret kr 228 pr mnd        |
| Parkering/Garasje                 | 29 400                    | 30 120                | 30 120               | 0                   | Uendret kr 251 pr mnd        |
| Infrastuktur lading EL-bil        | 70 092                    | 69 432                | 69 432               | 0                   | Uendret kr 263 pr mnd        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>             | <b>697 668</b>            | <b>706 732</b>        | <b>740 834</b>       | <b>34 102</b>       | <b>4,8 %</b>                 |
| <b>KOSTNADER</b>                  |                           |                       |                      |                     |                              |
| Lønnskostnader                    | 29 666                    | 29 666                | 29 666               | 0                   |                              |
| Innleide tjenester                | 0                         | 10 000                | 10 000               | 0                   |                              |
| Forvaltningskostnader             | 71 490                    | 70 500                | 73 200               | 2 700               |                              |
| Revisjon                          | 7 500                     | 8 750                 | 7 800                | -950                |                              |
| Leie parkering                    | 29 400                    | 30 120                | 30 120               | 0                   |                              |
| Leie bod                          | 30 732                    | 29 952                | 31 512               | 1 560               |                              |
| Velforeningskontingent            | 71 136                    | 71 136                | 71 136               | 0                   |                              |
| Forsikring                        | 49 324                    | 48 200                | 53 000               | 4 800               |                              |
| Infrastruktur                     | 144 107                   | 69 432                | 69 432               | 0                   |                              |
| Renovasjon                        | 95 518                    | 96 096                | 106 800              | 10 704              |                              |
| Strøm                             | 3 892                     | 10 000                | 10 000               | 0                   |                              |
| Kabel-TV/Bredbånd                 | 150 034                   | 152 880               | 168 168              | 15 288              |                              |
| Vedlikehold                       | 10 196                    | 65 000                | 65 000               | 0                   |                              |
| Kontorkostnader                   | 4 742                     | 6 000                 | 6 000                | 0                   |                              |
| Andre kostnader                   | 8 278                     | 9 000                 | 9 000                | 0                   |                              |
| <b>SUM KOSTNADER</b>              | <b>706 014</b>            | <b>706 732</b>        | <b>740 834</b>       | <b>34 102</b>       |                              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>             | <b>-8 346</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>            |                              |
| <b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b> |                           |                       |                      |                     |                              |
| Renteinntekter                    | 17 354                    | 0                     | 0                    | 0                   |                              |
| <b>SUM FINANS</b>                 | <b>17 354</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>            |                              |
| <b>RESULTAT</b>                   | <b>9 007</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>0</b>            |                              |

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



## Fordeling pr seksjon:

| Leilighet/seksjon nr.      | Type leil. / Kvm | Felleskostnader brøk | Kabel-tv         | Velf.kont.      | Parkering K11   | Infrastruktur K11 | Felleskostnader lik | Sum              |
|----------------------------|------------------|----------------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 1                          | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 398         |
| 2                          | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          | kr 251          |                   | kr 443              | kr 2 396         |
| 3                          | 65               | kr 835               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 309         |
| 4                          | 65               | kr 835               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 309         |
| 5                          | 65               | kr 835               | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 560         |
| 6                          | 65               | kr 835               | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 560         |
| 7                          | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 398         |
| 8                          | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 649         |
| 9                          | 80               | kr 1 028             | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 501         |
| 10                         | 80               | kr 1 028             | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 501         |
| 11                         | 80               | kr 1 028             | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 752         |
| 12                         | 80               | kr 1 028             | kr 539           | kr 228          | kr 251          |                   | kr 443              | kr 2 489         |
| 13                         | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 398         |
| 14                         | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 649         |
| 15                         | 63               | kr 810               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 283         |
| 16                         | 63               | kr 810               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 283         |
| 17                         | 63               | kr 810               | kr 539           | kr 228          | kr 251          |                   | kr 443              | kr 2 271         |
| 18                         | 63               | kr 810               | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 534         |
| 19                         | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 398         |
| 20                         | 72               | kr 925               | kr 539           | kr 228          | kr 251          | kr 263            | kr 443              | kr 2 649         |
| 21                         | 53               | kr 681               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 154         |
| 22                         | 45               | kr 578               | kr 539           | kr 228          |                 |                   | kr 443              | kr 1 789         |
| 23                         | 53               | kr 681               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 154         |
| 24                         | 53               | kr 681               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 154         |
| 25                         | 45               | kr 578               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 052         |
| 26                         | 53               | kr 681               | kr 539           | kr 228          |                 | kr 263            | kr 443              | kr 2 154         |
| <b>Totalt 26 seksjoner</b> | <b>1710</b>      | <b>kr 21 972</b>     | <b>kr 14 014</b> | <b>kr 5 928</b> | <b>kr 2 510</b> | <b>kr 5 786</b>   | <b>kr 11 526</b>    | <b>kr 61 736</b> |

## Endring pr seksjon:

| Leilighet/seksjon nr.      | Type leil. / Kvm | Felleskostnader brøk | Kabel-tv        | Velf.kont. | Parkering K11 | Infrastruktur K11 | Felleskostnader lik | Sum             |
|----------------------------|------------------|----------------------|-----------------|------------|---------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 1                          |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 2                          |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 3                          |                  | kr 21                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 109          |
| 4                          |                  | kr 21                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 109          |
| 5                          |                  | kr 21                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 109          |
| 6                          |                  | kr 21                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 109          |
| 7                          |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 8                          |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 9                          |                  | kr 26                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 114          |
| 10                         |                  | kr 26                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 114          |
| 11                         |                  | kr 26                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 114          |
| 12                         |                  | kr 26                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 114          |
| 13                         |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 14                         |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 15                         |                  | kr 20                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 108          |
| 16                         |                  | kr 20                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 108          |
| 17                         |                  | kr 20                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 108          |
| 18                         |                  | kr 20                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 108          |
| 19                         |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 20                         |                  | kr 23                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 111          |
| 21                         |                  | kr 17                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 105          |
| 22                         |                  | kr 14                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 103          |
| 23                         |                  | kr 17                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 105          |
| 24                         |                  | kr 17                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 105          |
| 25                         |                  | kr 14                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 103          |
| 26                         |                  | kr 17                | kr 49           | -          | kr -          | kr -              | kr 39               | kr 105          |
| <b>Totalt 26 seksjoner</b> |                  | <b>kr 546</b>        | <b>kr 1 274</b> | <b>-</b>   | <b>kr -</b>   | <b>kr -</b>       | <b>kr 1 022</b>     | <b>kr 2 842</b> |

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13.**

Vedtatt av sameiermøtet 29. september 2014 – [Sist revidert 08.05.2023](#)

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

### **BRUK AV FELLESOMRÅDER**

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

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

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

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

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

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

### **BRUK AV BOLIG**

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

[Balkonger og vinduer må ikke brukes til å riste gulvtepper og ryer. Det skal heller ikke spyles på en slik måte at det er til ulempe for seksjonseiere i 1. etg.](#)

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

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

## **DYREHOLD**

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

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

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

## **OVERTREDELSER**

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

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

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

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

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

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

## FULLMAKT

For seksjon (\*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....  
Sted dato/år

.....  
Seksjonseiers underskrift

(\*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

\* \* \* \* \*

## NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Mail: \_\_\_\_\_

Seksjonsnr (\*) . \_\_\_\_\_

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 13

Tid: 08.05.2023 – kl. 19:00

Sted: Stjørdal bedehus

Til stede fra styret: Tore Hjulstad, Hans Lund, Olav Marie Hop  
Amalie Rodahl

## 1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Cathrine Eriksen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 8

Til sekretær ble valgt: Cathrine Eriksen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Amalie Rodahl

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

## 2. Årsregnskap for 2022

### 1. Godkjenning av regnskap

Vedtak. Enstemmig vedtatt

### 2. Revisjonsberetningen ble referert punktvis og tatt til orientering.

### 3. Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2023 (eks. arbeidsgiveravgift)

Vedtak. 30 000 + Agd.

## 3. Budsjettforslag for 2023

Vedlagt følger budsjettforslag for 2023.

Vedtak. Enstemmig vedtatt med endring på grunn  
av sak 4.1

## 4. Innkomne saker til behandling i årsmøte

### 1. NY TV OG DATAPAKKE – TELENOR

Bindingstiden på den avtalen vi har i dag har gått ut.

Styret har derfor innhentet tilbud fra Telenor på en ny tv og datapakke. Det er en fellesavtale av TV og bredbånd. Med Frihet M gir det alle beboerne fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV.

Pris pr. boenhet er kr. 549,-.

Styreleder sender ut informasjon om dette tilbudet i forkant av årsmøtet.

Vedtak. Enstemmig vedtatt

2. **REVIDERING AV HUSORDENSREGLER,**

se vedlagt husordensregler – *rød* tekst tas ut og *blå* tekst tas inn.

**BRUK AV BOLIG**

Nytt andre avsnitt - med følgende tekst:

"Balkonger og vinduer må ikke brukes til å riste gulvtepper og ryer. Det skal heller ikke spyles på en slik måte at det er til ulempe for seksjonseiere i 1. etg."

I tredje avsnitt - siste setning erstattes ordet bør med skal, ny ordlyd: "Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring skal unngås etter kl.20:00."

Vedtak. Enstemmig vedtatt, Enstemmig vedtatt.

**DYREHOLD**

2. avsnitt strykes i sin helhet.

Vedtak. Enstemmig vedtatt

5. **Valg**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Styreleder for 2 år  | På valg Tore Hjulstad     |
| Styremedlem for 2 år | På valg Hans Lund         |
| Styremedlem for 2 år | På valg Olaug Marie Hop   |
| Varamedlem for 1 år  | På valg Tom Kristoffersen |

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år: Tore Hjulstad

Styremedlem for 1 år: Hans Lund

Styremedlem for 1 år: Olaug Marie Hop

Styremedlem for 1 år: Amalie Rodahl (ikke på valg)

~~Varamedlem for 1 år:~~

Styremedlem for 2 år: Sara Husby Bjekås  
Møtet ble hevet kl. 19:30

[Signature]

Amalie Rodahl

## **Årsregnskap 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter
- \* Revisjonsberetning

Sameiet Husbyhagen Kvartal 13 Org.nr. 814347362

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS



## Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

|                                       | Note      | Regnskap 2023  | Regnskap 2022  | Budsjett 2023  | Budsjett 2024  |
|---------------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Inntekter</b>                      |           |                |                |                |                |
| Felleskostnader drift                 |           | 262 068        | 259 344        | 268 230        | 289 930        |
| Felleskostnader lik fordeling         |           | 131 430        | 123 864        | 138 312        | 145 012        |
| Kabel TV                              |           | 161 022        | 144 924        | 171 288        | 171 288        |
| Velforeningskontingent                |           | 71 136         | 70 044         | 71 136         | 71 136         |
| Parkering/Garasje                     |           | 30 120         | 29 400         | 30 120         | 30 360         |
| Andel kunstgressbane                  |           | 69 432         | 70 092         | 69 432         | 69 432         |
| <b>Sum inntekter</b>                  |           | <b>725 208</b> | <b>697 668</b> | <b>748 518</b> | <b>777 158</b> |
| <b>Kostnader</b>                      |           |                |                |                |                |
| Lønn/styrehonorar                     | 1         | 34 230         | 29 666         | 34 230         | 34 230         |
| Drifts- og serviceavtaler             |           | 0              | 0              | 10 000         | 10 000         |
| Felleskostnader til parkeringskjeller |           | 131 286        | 204 239        | 61 632         | 131 304        |
| Forretningsførsel                     | 2         | 73 170         | 71 490         | 73 200         | 76 700         |
| Revisjon                              | 3         | 8 250          | 7 500          | 7 800          | 8 600          |
| Velforeningskontingent                |           | 71 136         | 71 136         | 71 136         | 71 136         |
| Forsikring                            |           | 54 132         | 49 324         | 53 000         | 57 800         |
| Renovasjon                            |           | 106 828        | 95 518         | 106 800        | 113 500        |
| Strøm                                 |           | 3 594          | 3 892          | 10 000         | 10 000         |
| Kabel-TV                              |           | 160 906        | 150 034        | 171 288        | 171 288        |
| Reparasjon/vedlikehold                | 4         | 69 161         | 10 196         | 134 432        | 75 000         |
| Kontorkostnader                       |           | 7 881          | 4 742          | 6 000          | 8 600          |
| Andre kostnader                       | 5         | 6 105          | 8 278          | 9 000          | 9 000          |
| <b>Sum kostnader</b>                  |           | <b>726 678</b> | <b>706 014</b> | <b>748 518</b> | <b>777 158</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                 |           | <b>-1 470</b>  | <b>-8 346</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Finansinntekter/kostnader</b>      |           |                |                |                |                |
| Renteinntekter                        |           | 35 024         | 17 354         | 0              | 0              |
| <b>Sum finans</b>                     | <b>6</b>  | <b>35 024</b>  | <b>17 354</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Resultat</b>                       | <b>11</b> | <b>33 554</b>  | <b>9 007</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Disponert:</b>                     |           |                |                |                |                |
| Overført til/fra annen egenkapital    |           | 33 554         | 9 007          | 0              | 0              |

Resultatrapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

### Balanse 2023

|                                       | Note     | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Eiendeler</b>                      |          |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |          |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |          |                |                |
| Kundefordringer                       |          | 2 365          | 35             |
| Forskuddsbetalte kostnader            |          | 80 758         | 79 530         |
| <b>Sum fordringer</b>                 | <b>7</b> | <b>83 123</b>  | <b>79 565</b>  |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b> | <b>8</b> | <b>746 296</b> | <b>713 903</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |          | <b>829 419</b> | <b>793 468</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |          | <b>829 419</b> | <b>793 468</b> |

Balanserapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

### Balanse 2023

|                                 | Note | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>     |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |                |
| Opptjent egenkapital            |      | 702 899        | 693 892        |
| Årets resultat                  |      | 33 554         | 9 007          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |      | <b>736 453</b> | <b>702 899</b> |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>736 453</b> | <b>702 899</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |                |
| <hr/>                           |      |                |                |
| Avsetning vedlikehold           | 9    | 50 000         | 50 000         |
| <b>Sum avsetninger</b>          |      | <b>50 000</b>  | <b>50 000</b>  |
| <hr/>                           |      |                |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 1 244          | 1 366          |
| Forskudd fra kunder             |      | 5 192          | 9 537          |
| Påløpte kostnader               | 10   | 36 530         | 29 666         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>42 966</b>  | <b>40 569</b>  |
| <hr/>                           |      |                |                |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>829 419</b> | <b>793 468</b> |

Stjørdal \_\_/ \_\_ 2024,  
Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

Tore Hjulstad  
Styrets leder

Olaug Marie Hop  
Styremedlem

Hans Lund  
Styremedlem

Amalie Jeanette M Rodahl  
Styremedlem

Sara Husby Bjerkås  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

Dokumentet er elektronisk signert

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Lønnskostnader

|                               | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre        | 26 000           | 26 000           | 30 000           | 30 000           |
| Arbeidsgiveravgift            | 3 666            | 3 666            | 4 230            | 4 230            |
| Påløpt lønn inkl arbeidsgiver | 4 564            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum lønnskostnader</b>     | <b>34 230</b>    | <b>29 666</b>    | <b>34 230</b>    | <b>34 230</b>    |

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 34 230 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

## Note 2 Forvaltningshonorar

|                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Regnskapshonorar               | 73 170           | 70 490           | 73 200           | 73 200           |
| Forvaltning utover avtale      | 0                | 1 000            | 0                | 0                |
| <b>Sum forvaltningshonorar</b> | <b>73 170</b>    | <b>71 490</b>    | <b>73 200</b>    | <b>73 200</b>    |

## Note 3 Revisjonshonorar

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjonshonorar            | 8 250            | 7 500            | 7 800            | 7 800            |
| <b>Sum revisjonshonorar</b> | <b>8 250</b>     | <b>7 500</b>     | <b>7 800</b>     | <b>7 800</b>     |

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

## Note 4 Vedlikehold

|                           | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsmateriale           | 3 196            | 3 094            | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygning       | 30 821           | 959              | 60 000           | 60 000           |
| Utomhus                   | 8 797            | 3 938            | 5 000            | 5 000            |
| Beplantning/gartner       | 22 797           | 0                | 0                | 0                |
| Bortkjøring søppel        | 3 551            | 2 205            | 0                | 0                |
| Parkeringskjeller/garasje | 0                | 0                | 69 432           | 69 432           |
| <b>Sum vedlikehold</b>    | <b>69 161</b>    | <b>10 196</b>    | <b>134 432</b>   | <b>134 432</b>   |

## Note 5 Andre kostnader

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Borniljø                   | 176              | 0                | 0                | 0                |
| Årsmøte                    | 3 749            | 4 849            | 0                | 0                |
| Bankgebyrer                | 2 180            | 2 929            | 0                | 0                |
| Annen kostnad              | 0                | 500              | 9 000            | 9 000            |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>6 105</b>     | <b>8 278</b>     | <b>9 000</b>     | <b>9 000</b>     |

**Note 6 Finans**

|                     | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sum renteinntekter* | 35 024                   | 17 354                   | 0                        | 0                        |
| Sum finans          | 35 024                   | 17 354                   | 0                        | 0                        |

\*Herav utbytte forsikring kr 4 775.

### Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.  
Fordringene består av:

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kundefordringer             | 2 365            | 35               |
| <b>Sum kundefordringer</b>  | <b>2 365</b>     | <b>35</b>        |
| Forskuddsbetalte kostnader  | 36 582           | 39 004           |
| Forskuddsbetalt forsikring  | 44 176           | 40 526           |
| <b>Sum andre fordringer</b> | <b>80 758</b>    | <b>79 530</b>    |
| <b>Sum fordringer</b>       | <b>83 123</b>    | <b>79 565</b>    |

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

### Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i Dnb.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

### Note 9 Avsetning vedlikehold

|                      | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>IB per 01.01.</b> | <b>50 000</b>    | <b>50 000</b>    |
| <b>Sum avsetning</b> | <b>50 000</b>    | <b>50 000</b>    |

### Note 10 Påløpte kostnader

|                              | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen påløpt kostnad*        | 2 300            | 0                |
| Avsetning styrehonorar       | 34 230           | 29 666           |
| <b>Sum påløpte kostnader</b> | <b>36 530</b>    | <b>29 666</b>    |

\*Påløpt strøm desember og utlegg 2. halvår.

**Note 11 Disponible midler**

|                                      | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>752 899</b> | <b>743 892</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                |                |
| Årets resultat                       | 33 554         | 9 007          |
| B. Årets endring i disponible midler | 33 554         | 9 007          |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>786 453</b> | <b>752 899</b> |

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



## 230 Årsregnskap...

Name Date  
**Hop, Olaug Marie** 2024-03-05

Identification

 Hop, Olaug Marie

Name Date  
**Lund, Hans Petter** 2024-02-22

Identification

 Lund, Hans Petter


Name Date  
**Hjulstad, Tore** 2024-02-29

Identification

 Hjulstad, Tore

Name Date  
**Rodahl, Amalie Jeanette M** 2024-02-22

Identification

 Rodahl, Amalie Jeanette M

Name Date  
**Bjerkås, Sara Husby** 2024-02-22

Identification

 Bjerkås, Sara Husby



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Husbyhagen Kvartal 13

#### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Husbyhagen Kvartal 13.

|   |  |
|---|--|
| <b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|---|--|

#### 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 rettviseende bilde i samsvar med 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 sameiets 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

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 13DMZ-LDHBS-GM648-FASS4-7FM3F-HXLLN

# 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."

## John Christian Løvaas

### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 07:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 13DMZ-LDHBS-GM648-FASS4-7FM3F-HXLLN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# VEDTEKTER HUSBYHAGEN VELFORENING

Vedtatt i årsmøtet Stjørdal, 06.05.2014, revidert i årsmøte 24.04.2017 og 29.04.2019. Sist revidert i årsmøte 14.04.2021.

## FORMÅL:

1. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger o.l.) som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

## MEDLEMMER:

2. Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/seksjonsnummer (eiendom) gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i medlemsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.
3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styre og valgkomite betraktes som en del av disse vedtekter.
4. a) Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i utgangen av mai. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 25 % av medlemmene krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.  
b) Styrets formann innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst to, høyst fire ukers varsel. Styrets formann leder medlemsmøte, men kan også velge en annen møteleder.  
c) Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøte. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll/generalforsamlingsprotokoll kan signeres digitalt.
5. På årsmøtet skal følgende saker behandles:
  - a) Valg av møteleder, godkjenning av innkalling.
  - b) Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport.
  - c) Innkomne forslag.  
Styrets forslag.
  - d) Budsjett og kontingent.

- e) Valg av styre.
  - f) Valg av valgkomite med 2 medlemmer.
6. Medlemsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt nytt medlemsmøte for å avgjøre forslag som er framsatt i møtet eller innkommet for sent.
- Forslag som ønskes fremmet på ordinært medlemsmøte (årsmøte), må være styret i hende senest innen den frist som styret i velforeningen setter.

#### **STEMMEGIVING:**

7. Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.
- Styret har ikke stemmerett i saker nevnt under punkt 5 b.
- Viser det seg vanskelig å samle mange nok medlemmer til å treffe gyldig vedtak i saker som krever 2/3 flertall, kan styret gjennomføre en skriftlig uravstemning.
8. Årsmøtet skal velge et styre med formann, 4 medlemmer og varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen, mens formannen velges særskilt for ett år. Varamedlemmer for 1 år. Formannsvalget skjer først.
9. Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er til stede og stemmer for. Styret fører protokoll.

#### **MEDLEMMERS PLIKTER-KONTINGENT**

10. a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- b) Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overenstemmelse med foreningens formål.
- c) Utgifter til velforeningen fordeles slik: Hver boenhet svarer for lik andel av velforeningens utgifter.
- d) I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.
- e) Kontingentplikt påløper når boligen er overtatt.

#### **VEDTEKTSENDRINGER M.V:**

11. Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av medlemmene stemmer for.
12. Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av medlemmene stemmer for. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme møtet som er vedtatt.
13. Velforeningen kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på noen av eiendommene. Endringer av disse vedtekter må godkjennes av Husbanken.

#### **REGNSKAPSFØRING:**

14. Det skal føres regnskaper som godkjennes av godkjent regnskapsfirma.

#### **ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON:**

15. Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eierne må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse. Eierne kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

#### **INSTRUKS FOR VALGKOMITE:**

1. Valgkomiteen har to medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv og rapporterer om dette til styret.
2. Valgkomiteen skaffer kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlem. Videre skal det foreslås til revisor og valgkomite. Det er ingen begrensinger på gjenvalg.
3. Valgkomiteen skal senest to uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmer som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.
4. Ved utvelgelsen av kandidater skal valgkomiteen forsøke å få til en jevnest mulig kjønnsfordeling og en god geografisk spredning.

Funksjon - varighet (valgår)  
Styreleder - 1 år (hvert år)  
Styremedlem 1 - 2 år (partallsår)  
Styremedlem 2 - 2 år (oddetallsår)  
Styremedlem 3 - 2 år (partallsår)  
Styremedlem 4 - 2 år (oddetallsår)

Funksjon - varighet (valgår)  
Varamedlem 1 - 1 år (hvert år)  
Varamedlem 2 - 1 år (hvert år)  
Varamedlem 3 - 1 år (hvert år)  
Valgkomite 1 - 2 år (partallsår)  
Valgkomite 2 - 2 år (oddetallsår)

## **INSTRUKS FOR STYRET:**

1. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet jfr. Punkt 5. Styreleder velges særskilt. Styret bør bestå av ett medlem fra kvartal 1-5, ett medlem fra kvartal 6-9, ett medlem fra kvartal 10-13 og ett medlem for de som bor vest for kommunal gangveg.  
Hvis formannen av uforutsette grunner går ut av styret, fungerer styremedlem 1 som formann. Styremedlem 1 er også formannens stedfortreder.
2. Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når to av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er tilstede og stemmer for.
3. Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til formannen.
4. All korrespondanse legges frem for styret.
5. Styret fører møteprotokoll.
6. Styret står til å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst ett medlem fra styret.
7. Årsmøtet bestemmer kontingentes størrelse for inneværende år. Styret skal kreve den inn med forfall 1.mai. Regnskap og beretninger som fremmes for årsmøtet skal i midlertidig følge kalenderåret.



# Parkeringsvedtekter

## Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

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

Stjørdal kommune ved Parkeringsetaten eller andre som velforeningen engasjerer vil håndtere botelegging.

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 20. mai 2020

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I HUSBYHAGEN VELFORENING

Tid: 30. mars 2023 kl. 19:00

Sted: Frivillighetscentralen Stjørdal (gamle samfunnshuset), Krogstadveg 2, 7500 Stjørdal

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

- 1. Konstituering**
  - valg av møteleder
  - registrering av frammøtte
  - valg av sekretær
  - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
  - godkjenning av innkalling og saksliste
  
- 2. Årsregnskap for 2022**
  - 2.1 Godkjenning av regnskap
  
  - 2.2 Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2023. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.
  
- 3. Budsjett 2023**

Vedlagt følger budsjettforslag for 2023. Postene er indeksregulert og justert.  
Det foreslås ingen økning i kontingenten.
  
- 4. Innkomne saker til behandling i årsmøtet**
  - 4.1. Skilt til Anne Margrethe Bangs gate 40-52. Styret har informert om at dette er oppsetting av skilt på kommunal gate, og de må henvende seg til kommunen.
  
  - 4.2. Ønske om EL-bil ladere ved K5. Styret har informert om at søknad om ladere må komme fra styret i K5. Velforeningen tillater ladepunkt ved egen P-plass på velforeningens areal etter nærmere avtale.
  
  - 4.3. Ønske om å flytte møtedato til etter påske. Styret har besluttet å opprettholde vedtatt årsmøtedato.
  
  - 4.4. Lys i Maren Bergs vei. Lys er allerede utbedret av BW. Styret har bestilt LED-lys i området.
  
  - 4.5. Ballbinge i parken ved Maren Bergs vei. Styret står på tidligere avgjørelser om at nærmiljøanlegg som parkene ikke skal endres til støyende tiltak som ballbinge eller lignende.  
Dette er en svært omdiskutert løsning og påvirker bomiljøet.

- 4.6. Lys i parken i Maren Bergs vei. Styret innstiller på at tilbud på parkbelysning innhentes til alle 3 parkene som ikke har belysning. Styret ber om å få tillatelse til å belaste vedlikeholdsfondet med inntil 150.000,-.
- 4.7. Informasjon om hvordan styret behandler innmeldte saker. Styret informerer på årsmøtet.
- 4.8. Flytting av dato. Se punkt 4.3.
- 4.9. Fremskynding av møtedato. Se punkt 4.3.
- 4.10 Ønske om å innføre parkering forbudt i gatene. Styret har informert om Soneparkering som allerede er innført.
- 4.11. Ballbinge i parken ved Maren Bergs vei. Se punkt 4.5.
- 4.12. Samme som 4.11.
- 4.13 Styret innstiller på at styret kan disponere inntil kr.100.000,- fra vedlikeholdsfondet til nye lekeapparat, benker etc. (som i fjor).
- 4.14 Bestilte gatelys i Maren Bergsvei belastes vedlikeholdsbudsjettet.

## 5. Informasjon fra styret

- 5.1 Skilting P-plasser gjennomført
- 5.2 Oppfrisking gjeldende parkeringsvedtekter

## 6. Valg - følgende er på valg:

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Styreleder for 1 år    | På valg: Rune Langøy         |
| Styremedlem for 2 år   | På valg: Jorun K. Lundemo    |
| Styremedlem for 2 år   | På valg: Sonja H. Sivertsvik |
| 1. Varamedlem for 1 år | På valg: Morten Ove Gresseth |
| 2. Varamedlem for 1 år | På valg: Kjersti Årnes       |
| 3. Varamedlem for 1 år | På valg: Sigurd Reitan       |
| Valgkomite for 2 år    | På valg: Torger Stødle       |

Alle medlemmer av velforeningen har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver boenhet en stemme.

Hver boenhet kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Et medlems ektefelle, samboer eller et annet medlem av medlemmets husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Trondheim 17.03.2023  
**HUSBYHAGEN VELFORENING**  
for styret

## **ÅRSREGNSKAP 2022**

Balanse  
Resultat  
Noter til regnskapet

## HUSBYHAGEN VELFORENING

### BALANSE 2022

|                                       | Note     | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                      |          |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                  |          |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                   |          |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader            |          | 1 522            | 1 450            |
| <b>Sum fordringer</b>                 | <b>1</b> | <b>1 522</b>     | <b>1 450</b>     |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b> | <b>2</b> | <b>1 241 312</b> | <b>1 064 961</b> |
| <b>SUMOMLØPSMIDLER</b>                |          | <b>1 242 834</b> | <b>1 066 412</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |          | <b>1 242 834</b> | <b>1 066 412</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |          |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |          |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                  |          | 231 379          | 186 578          |
| Årets resultat                        |          | 218 884          | 44 801           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>       |          | <b>450 262</b>   | <b>231 379</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                |          | <b>450 262</b>   | <b>231 379</b>   |
| <b>GJELD</b>                          |          |                  |                  |
| Avsetning vedlikehold                 |          | 733 008          | 772 213          |
| <b>SUM AVSETNINGER</b>                | <b>3</b> | <b>733 008</b>   | <b>772 213</b>   |
| Leverandørgjeld                       |          | 2 514            | 3 119            |
| Forskudd fra kunder                   |          | 0                | 2 652            |
| Påløpte kostnader                     | 4        | 57 050           | 57 050           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>           |          | <b>59 564</b>    | <b>62 821</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |          | <b>1 242 834</b> | <b>1 066 412</b> |

Stjørdal / 2023,  
HUSBYHAGEN VELFORENING

Rune Langøy  
Styreleder

Jorun Kristine Lundemo  
Styremedlem

Sonja Helen Sivertsvik  
Styremedlem

Øistein Petersen Teigen  
Styremedlem

Pål Edward Raw Aspeslåen  
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

**HUSBYHAGEN VELFORENING****RESULTATREGNSKAP ÅR 2022**

|                                    | Note      | Regnskap 2022  | Regnskap 2021  | Budsjett 2022  | Budsjett 2023  |
|------------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>INNTEKTER</b>                   |           |                |                |                |                |
| Velforeningskontingent             |           | 809 856        | 784 993        | 809 856        | 809 856        |
| <b>SUMINNTEKTER</b>                |           | <b>809 856</b> | <b>784 993</b> | <b>809 856</b> | <b>809 856</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                   |           |                |                |                |                |
| Lønn/styrehonorar                  | 5         | 57 050         | 57 050         | 57 050         | 57 050         |
| Innleide tjenester                 | 6         | 365 133        | 525 130        | 500 000        | 500 000        |
| Forretningsførsel                  | 7         | 34 220         | 32 864         | 35 000         | 35 000         |
| Forsikring                         |           | 4 494          | 4 301          | 4 600          | 4 600          |
| Strøm og vedlikehold gatelys       |           | 12 244         | 14 259         | 28 206         | 28 206         |
| Reparasjon/vedlikehold             | 8         | 34 428         | 0              | 70 000         | 70 000         |
| Vedlikeholdsavsetning              | 3         | 100 000        | 100 000        | 100 000        | 100 000        |
| Kontorkostnader                    |           | 3 010          | 7 322          | 5 000          | 5 000          |
| Andre kostnader                    | 9         | 3 102          | 3 973          | 10 000         | 10 000         |
| Tap på fordringer                  |           | 0              | 70             | 0              | 0              |
| <b>SUMKOSTNADER</b>                |           | <b>613 680</b> | <b>744 968</b> | <b>809 856</b> | <b>809 856</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |           | <b>196 176</b> | <b>40 025</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>FINANSINNTEKTER/KOSTNADER</b>   |           |                |                |                |                |
| Renteinntekter                     |           | 22 707         | 4 776          | 0              | 0              |
| <b>SUMFINANS</b>                   | <b>10</b> | <b>22 707</b>  | <b>4 776</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>RESULTAT</b>                    |           | <b>218 884</b> | <b>44 801</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>DISPONERT:</b>                  |           |                |                |                |                |
| Overført til/fra annen egenkapital |           | 218 884        | 44 801         | 0              | 0              |

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

## NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

### HUSBYHAGEN VELFORENING

#### GENERELLE PRINSIPPER

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

| NOTE 1 - FORDRINGER                      | 2022            | 2021         |
|--|-----------------|--------------|
| Fordringene er vurdert til pålydende.    |                 |              |
| Fordringene består av :                  |                 |              |
| Restanse felleskostnader                 | Kr 0            | 0            |
| Forskuddsbetalt forsikring til 25. april | Kr 1 522        | 1 450        |
| <b>Sum fordringer</b>                    | <b>Kr 1 522</b> | <b>1 450</b> |

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

#### NOTE 2 - BANK

Bankinnskudd består av velforeningens driftskonto og skattetrekkkonto i DNB.

| NOTE 3 - AVSETNING VEDLIKEHOLD                              | 2022              | 2021           |
|---|-------------------|----------------|
| Sum avsetning ved årets inngang                             | Kr 772 213        | 672 213        |
| Årets avsetning ihht budsjett                               | Kr 100 000        | 100 000        |
| Årets bruk av avsetningen, huskestativ, nedsetting av skilt | Kr -139 205       | 0              |
| <b>Sum avsetning ved årets utgang</b>                       | <b>Kr 733 008</b> | <b>772 213</b> |

| NOTE 4 - PÅLØPTE KOSTNADER                         | 2022             | 2021          |
|--|------------------|---------------|
| Årets avsatte styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift | Kr 57 050        | 57 050        |
| <b>Sum påløpte kostnader</b>                       | <b>Kr 57 050</b> | <b>57 050</b> |



**NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022****HUSBYHAGEN VELFORENING**

| <b>NOTE 5 - LØNSKOSTNADER</b>              |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Årets styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift | Kr        | 57 050        | 57 050        |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                  | <b>Kr</b> | <b>57 050</b> | <b>57 050</b> |

Velforeningen har ingen ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2022 er kr 50 000, arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer i 2023, etter årsmøtet.

| <b>NOTE 6 - INNLEIDE TJENESTER</b> |           | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Snøbrøyting                        | Kr        | 110 133        | 258 750        |
| Sommervedlikehold                  | Kr        | 255 000        | 266 380        |
| <b>Sum innleide tjenester</b>      | <b>Kr</b> | <b>365 133</b> | <b>525 130</b> |

Brøyting kostnadsføres i den perioden faktura mottas.

| <b>NOTE 7 - FORRETNINGSFØRSEL</b> |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-----------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Forretningsførsel i hht avtale    | Kr        | 32 470        | 31 520        |
| Forvaltning utover avtale         | Kr        | 1 750         | 1 344         |
| <b>Sum forretningsførsel</b>      | <b>Kr</b> | <b>34 220</b> | <b>32 864</b> |

| <b>NOTE 8 - VEDLIKEHOLD</b>               |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b> |
|---|-----------|---------------|-------------|
| Veivedlikehold og oppmerking av p-plasser | Kr        | 34 428        | 0           |
| <b>Sum vedlikehold</b>                    | <b>Kr</b> | <b>34 428</b> | <b>0</b>    |

| <b>NOTE 9 - ANDRE KOSTNADER</b> |           | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|---------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| Årsmøtekostnader                | Kr        | 300          | 2 100        |
| Bankgebyr                       | Kr        | 2 802        | 1 873        |
| <b>Sum andre kostnader</b>      | <b>Kr</b> | <b>3 102</b> | <b>3 973</b> |

| <b>NOTE 10 - FINANS</b>                  |           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>  |
|--|-----------|---------------|--------------|
| Annen renteinntekt                       | Kr        | 35            | 82           |
| Renteinntekt bank                        | Kr        | 22 164        | 4 152        |
| Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige) | Kr        | 508           | 542          |
| <b>Sum finans</b>                        | <b>Kr</b> | <b>22 707</b> | <b>4 776</b> |

| <b>VELFORENINGENS DISPONIBLE MIDLER</b> |           | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                            | Kr        | 1 242 834        | 1 066 412        |
| - Kortsiktig gjeld                      | Kr        | 59 564           | 62 821           |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>         | <b>Kr</b> | <b>1 183 270</b> | <b>1 003 591</b> |

Av dette er kr 733 008 satt av til vedlikehold. Dette gir frie disponible midler på kr 450 262 .

## 172 Årsregnskap...

Name Date  
**Langøy, Rune** 2023-03-14

Identification

 Langøy, Rune


Name Date  
**Sivertsvik, Sonja Helen** 2023-03-07

Identification

 Sivertsvik, Sonja Helen

Name Date  
**Lundemo, Jorun Kristine** 2023-03-07

Identification

 Lundemo, Jorun Kristine

Name Date  
**Teigen, Øistein Petersen** 2023-03-09

Identification

 Teigen, Øistein Petersen

Name Date  
**Aspeslåen, Pål Edward Raw** 2023-03-08

Identification

 Aspeslåen, Pål Edward Raw



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

**Budsjett 2023 - Forslag**  
**HUSBYHAGEN VELFORENING**

| Tekst                             | Regnskap<br>31.12. i fjor | Budsjett<br>Gjeldende | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>Endring | Endring i<br>felleskostnader |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                 |                           |                       |                  |                     |                              |
| Velforeningskontingent            | 809 856                   | 809 856               | 809 856          | 0                   | Ingen endring                |
| <b>SUM INNETEKTER</b>             | <b>809 856</b>            | <b>809 856</b>        | <b>809 856</b>   | <b>0</b>            | <b>0 %</b>                   |
| <b>KOSTNADER</b>                  |                           |                       |                  |                     |                              |
| Lønnskostnader                    | 57 050                    | 57 050                | 57 050           | 0                   |                              |
| Innleide tjenester                | 365 133                   | 500 000               | 500 000          | 0                   |                              |
| Forvaltningskostnader             | 34 220                    | 35 000                | 36 200           | 1 200               |                              |
| Forsikring                        | 4 494                     | 4 600                 | 4 800            | 200                 |                              |
| Strøm og vedlikehold gatelys      | 12 244                    | 28 206                | 28 206           | 0                   |                              |
| Vedlikehold                       | 34 428                    | 70 000                | 70 000           | 0                   |                              |
| Vedlikeholdsavsetning             | 100 000                   | 100 000               | 100 000          | 0                   |                              |
| Kontorkostnader                   | 3 010                     | 5 000                 | 5 100            | 100                 |                              |
| Andre kostnader                   | 3 102                     | 10 000                | 8 500            | -1 500              |                              |
| <b>SUM KOSTNADER</b>              | <b>613 680</b>            | <b>809 856</b>        | <b>809 856</b>   | <b>0</b>            |                              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>             | <b>196 176</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>            |                              |
| <b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b> |                           |                       |                  |                     |                              |
| Renteinntekter                    | 22 707                    | 0                     | 0                | 0                   |                              |
| <b>SUM FINANS</b>                 | <b>22 707</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>            |                              |
| <b>RESULTAT</b>                   | <b>218 884</b>            | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>            |                              |

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

# Parkeringsvedtekter

## Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

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

Stjørdal kommune ved Parkeringsetaten eller andre som velforeningen engasjerer vil håndtere bøtelegging.

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 20. mai 2020

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

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

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

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

Velforening: .....

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

Navn: .....

Underskrift:

.....  
Sted dato/år

.....  
Realsameiers underskrift

(\*) sett inn seksjonsnummer, andelsnummer eller leilighetsnummer

\* \* \* \* \*

### **NAVNESEDDEL** (benyttes der du som eier møter opp selv)

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE  
I HUSBYHAGEN VELFORENING**

Tid: 30. mars 2023 kl. 19:00  
Sted: Frivillighetssentralen Stjørdal

Til stede fra styret:

(Husk for- og etternavn) Rune Langøy, Øystein Tergem, Pål Raw Aspeståen  
Jonann Lundemo, Sanna Helen Sivertsen,  
valgt. Bodil Myhr

**1) Konstituering**

Til møteleder ble valgt: Rune Langøy

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 13

Til sekretær ble valgt: Ann Lena Withen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jonann Lundemo

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

Pål Raw  
Aspeståen

**2) Årsregnskap for 2022**

**a) Godkjenning av regnskap**

Vedtak: Godkjent

**b) Godkjenning av styrehonorar for 2023 (settes i kr. + arbeidsgiveravgift)**

Vedtak: Godkjent

**3) Budsjett 2023**

Vedlagt følger budsjettforslag for 2023. Postene er indeksregulert og justert.  
Det foreslås ingen økning i kontingenten.

Vedtak: Godkjent

**4) Innkomne saker til behandling i årsmøtet → INFORMASJONSPUNKTER**

4.1. Skilt til Anne Margrethe Bangs gate 40-52. Styret har informert om at dette er oppsetting av skilt på kommunal gate, og de må henvende seg til kommunen.

Vedtak: \_\_\_\_\_

- 4.2. Ønske om EL-bil ladere ved K5. Styret har informert om at søknad om ladere må komme fra styret i K5. Velforeningen tillater ladepunkt ved egen P-plass på velforeningens areal etter nærmere avtale.

Vedtak: \_\_\_\_\_

- 4.3. Ønske om å flytte møtedato til etter påske. Styret har besluttet å opprettholde vedtatt årsmøtedato.

Vedtak: \_\_\_\_\_

- 4.4. Lys i Maren Bergs vei. Lys er allerede utbedret av BW. Styret har bestilt LED-lys i området.

Vedtak: \_\_\_\_\_

- 4.5. Ballbinge i parken ved Maren Bergs vei. Styret står på tidligere avgjørelser om at nærmiljøanlegg som parkene ikke skal endres til støyende tiltak som ballbinge eller lignende. Dette er en svært omdiskutert løsning og påvirker bomiljøet.

Vedtak: Årsmøtet går for styrets innstilling om å ikke gå for slike tiltak.

- 4.6. Lys i parken i Maren Bergs vei. Styret innstiller på at tilbud på parkbelysning innhentes til alle 3 parkene som ikke har belysning. Styret ber om å få tillatelse til å belaste vedlikeholdsfondet med inntil 150.000,-.

Vedtak: Årsmøtet gir tillatelse til å belaste vedlikeholds-fondet m/ inntil 150.000,-

- 4.7. Informasjon om hvordan styret behandler innmeldte saker. Styret informerer på årsmøtet.

~~Vedtak:~~ Styret informerer om hvordan saker behandles.

- 4.8. Flytting av dato. Se punkt 4.3.

Vedtak: \_\_\_\_\_

- 4.9. Fremskynding av møtedato. Se punkt 4.3.

Vedtak: \_\_\_\_\_

- 4.10 Ønske om å innføre parkering forbudt i gatene. Styret har informert om Sone-parkering som allerede er innført.

<sup>til info</sup>  
Vedtak: Sone-parkering er innført og parkering er forbudt både i kommunal gate & privat gate.



4.11. Ballbinge i parken ved Maren Bergs vei. Se punkt 4.5.

Vedtak: \_\_\_\_\_

4.12. Samme som 4.11.

Vedtak: \_\_\_\_\_

4.13 Styret innstiller på at styret kan disponere inntil kr.100.000,- fra vedlikeholdsfondet til nye lekeapparat, benker etc. (som i fjor).

Vedtak: Årsmøtet gir tillatelse til å disponere inntil 100 000 fra vedlikeholdsbudsjettet til nye lekeapp., benker etc.

4.14 Bestilte gatelys i Maren Bergsvei belastes vedlikeholdsbudsjettet.

Vedtak: \_\_\_\_\_

## 5. Informasjon fra styret

5.1 Skilting P-plasser gjennomført

5.2 Oppfrisking gjeldende parkeringsvedtekter – Parkering på kun oppmerkede plasser.

Evt. kommentarer:

Stjernerikvartalene har et medansvar til å informere sine beboere om vedtekter, budsjett, regnskap, og muligheter for å påvirke  
via å kontakte eget styre og/eller velforenings-styret.

## 5) Valg

### Følgende er på valg:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Styreleder for 1 år  | På valg Rune Langøy                      |
| Styremedlem for 2 år | På valg Jorun Kristin Lundemo            |
| Styremedlem for 2 år | På valg Sonja Helen Sivertsvik           |
| Varamedlem for 1 år  | På valg Morten Ove Gresseth              |
| Varamedlem for 1 år  | På valg Kjersti Årnes                    |
| Varamedlem for 1 år  | På valg Sigurd Reitan                    |
| Valgkomite for 2 år  | På valg Torger Stødle <u>Har fyllet.</u> |



Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år: Rune Langøy

Styremedlem for 1 år: Pål Raw Aspeslåen

Styremedlem for 1 år: Øistein Teigen

Styremedlem for 2 år: Maria Korsnes ~~Asnes~~

Styremedlem for 2 år: ~~Maria~~ Marie Welde

① Varamedlem for 1 år: Jonann Lundemo

② Varamedlem for 1 år: Morten Ole Gresseth

③ Varamedlem for 1 år: Kjersti Arnes

Valgkomite for ~~2~~ 1 år: Torje Waarden 1 år

Valgkomite for 1 år: Bodil Myhr

Møtet ble hevet kl 19:56

Jonann Lundemo

Asnes

Rune Langøy

Antonia W. H. H. H.

**Arsmøte 30.3. 2023**  
**Styret kommende år:**

|                     |                                  | <b>Valgkomiteens innstilling til nytt styre</b> |
|---------------------|----------------------------------|---|
| Styreleder          | Rune Lagøy                       | Rune Langøy                                     |
| Styremedlem:        | Øystein Teigen- ikke på valg     |   |
| Styremedlem:        | Pål Raw Aspeslåen - ikke på valg |   |
| Styremedlem:        | Jorun Lundemo - på valg          | Maria Korsnes 2-år                              |
| Styremedlem:        | Sonja Helen Sivertsvik- på valg  | Marie Welde Kv 2 - 2år<br>tlf: 92434979         |
|                     |                                  |   |
| 1) Varamedt.        | Jorunn Lundemo                   |   |
| 2) Varamedlem:      | Morten Ove Gresseth              | Morten Ove Gresseth 1 år                        |
| 3) Varamedlem:      | Kjersti Årnes Kv 8               | Kjersti Årnes Kv 8- 1 år                        |
| Varamedlem:         |                                  |   |
|                     |                                  |   |
| Valgkomite:         | Bodil Myhr- ikke på valg         |   |
| forslag Valgkomite: | Torje Waarden 1 år               | kvartal 13                                      |

Lise Romund, EGG  
Sigurd Reitan, EGG  
Sonja Sivertsvik, EGG  
Elisabeth S. Sletten  
Torstein Lundemo S.13  
Mette Feigen  
Pål E. R. Asplund  
Bodil Myhr  
Sara Ertsgaard Hastadkleiv  
John Jostein Seki  
Annhena Withbro

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

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

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

For gnr/bnr...../..... eller Gateadresse Maren Bergs vei 13 kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i:

Velforening: Hilsbyhagen

Årsmøte den 30. mars 2023 men gir fullmakt til:

Navn: Inger Elisabeth Schiefloe Sletten

Underskrift:

Stjørdal 21. mars 2023  
Sted dato/år

Bjørn Vellew  
Realsameiers underskrift

(\*) sett inn seksjonsnummer, andelsnummer eller leilighetsnummer

\* \* \* \* \*

### NAVNESEDDEL (benyttes der du som eier møter opp selv)

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: Elisabeth S. Sletten

Adresse Maren Bergs vei 20



# Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 11.03.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

|                   |   |                 |     |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|---|-----------------|-----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 5035                                      | <b>Gårdsnr.</b> | 102 | <b>Bruksnr.</b> | 1048 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 6 |
| <b>Adresse</b>    | Anne Margrethe Bangs g 20B, 7506 STJØRDAL |                 |     |                 |      |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 4 128,76 kr            |
| Feiing     | 463,76 kr              |
| Vann       | 2 980,00 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>7 572,52 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                          | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år |
|-------------------------------|----------|-------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| Vann Fast Avg Gr 1            | 1 Stk    | 2 956,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 956,00 kr        | 0,00 kr           |
| Kloakk Fast Avg Gr 1          | 1 Stk    | 3 531,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 531,00 kr        | 0,00 kr           |
| Forventet forbruk Vann i år   | 54 m3    | 17,50 kr    | 1/1   | 0 %        | 945,00 kr          | 0,00 kr           |
| Forbruk Vann                  | 54 m3    | 13,75 kr    | 1/1   | 0 %        | 742,50 kr          | 0,00 kr           |
| Forskudd Vann forrige år      | -54 m3   | 13,75 kr    | 1/1   | 0 %        | -742,50 kr         | 0,00 kr           |
| Forventet forbruk Kloakk i år | 54 m3    | 24,00 kr    | 1/1   | 0 %        | 1 296,00 kr        | 0,00 kr           |
| Forbruk Kloakk                | 54 m3    | 23,75 kr    | 1/1   | 0 %        | 1 282,50 kr        | 0,00 kr           |
| Forskudd Kloakk forrige år    | -54 m3   | 23,75 kr    | 1/1   | 0 %        | -1 282,50 kr       | 0,00 kr           |
| Feiing Hvert 4. År            | 1 Stk    | 487,50 kr   | 1/1   | 0 %        | 487,50 kr          | 0,00 kr           |
|                               |          |             |       | <b>Sum</b> | <b>9 215,50 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# Anne Margrethe Bangs g 20B

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                 |
|--|-----------------|
| Husby<br>Linje 90                      | 3 min<br>0.3 km |
| Stjørdal stasjon<br>Linje F7, R60, R70 | 5 min<br>2.9 km |
| Trondheim Værnes                       | 7 min           |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Fagerhaug International School (1-10 kl.)<br>137 elever, 10 klasser | 8 min<br>0.6 km  |
| Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)<br>95 elever, 9 klasser          | 8 min<br>0.6 km  |
| Fosslia skole (1-7 kl.)<br>459 elever, 23 klasser                   | 10 min<br>0.8 km |
| Halsen barneskole (1-7 kl.)<br>402 elever, 23 klasser               | 18 min<br>1.3 km |
| Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)<br>445 elever, 34 klasser           | 16 min<br>1.2 km |
| Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 24 klasser            | 19 min<br>1.4 km |
| Ole Vig videregående skole<br>82 klasser                            | 14 min<br>1 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                |        |
|----------------|--------|
| Extra Stjørdal | 16 min |
|----------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

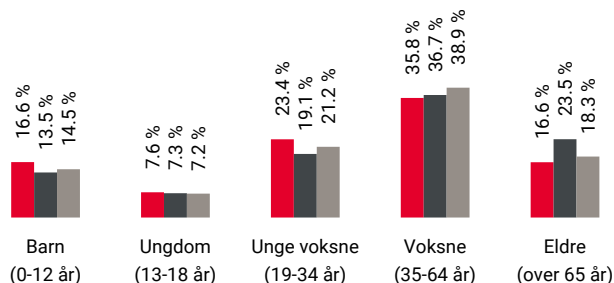
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|  |                 |
|--|-----------------|
| Taraxacum barnehage (0-5 år)<br>78 barn  | 4 min<br>0.3 km |
| Fosslia barnehage (1-5 år)<br>56 barn    | 7 min<br>0.6 km |
| Sandskogan barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|   |                  |
|---|------------------|
| Rema 1000 Husbyfaret<br>Post i butikk, PostNord | 14 min<br>1.1 km |
| Coop Extra Stjørdal                             | 17 min           |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



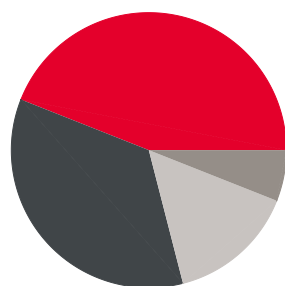
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Fosslia skole           | 8 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.7 km |   |
| ⚽ Øverlands Minde         | 11 min | 🚶 |
| Fotball, friidrett        | 0.8 km |   |
| 🏊 3-T Stjørdal            | 23 min | 🚶 |
| 🏊 Fitnesspoint Stjørdal   | 25 min | 🚶 |

## Boligmasse



- 44% enebolig
- 35% rekkehus
- 6% blokk
- 15% annet

«Perfekt for nyetablerere og småbarnsfamilier. Trygge omgivelser med alt du trenger i nærheten!»

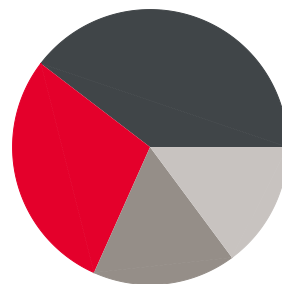
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| 📦 Domus Kjøpesenter Stjørdal | 22 min | 🚶 |
| 📦 Apotek 1 Stjørdal          | 23 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

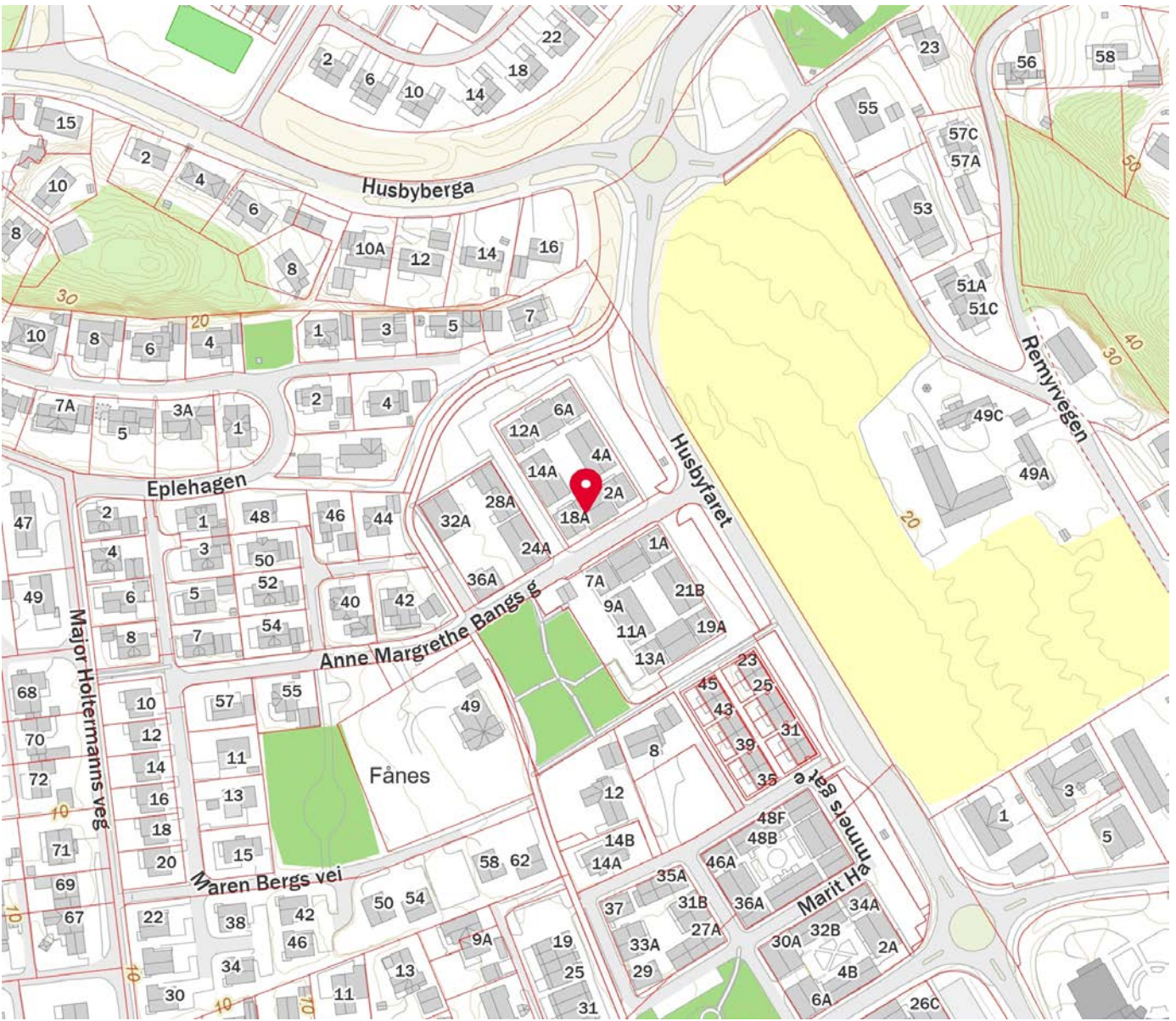
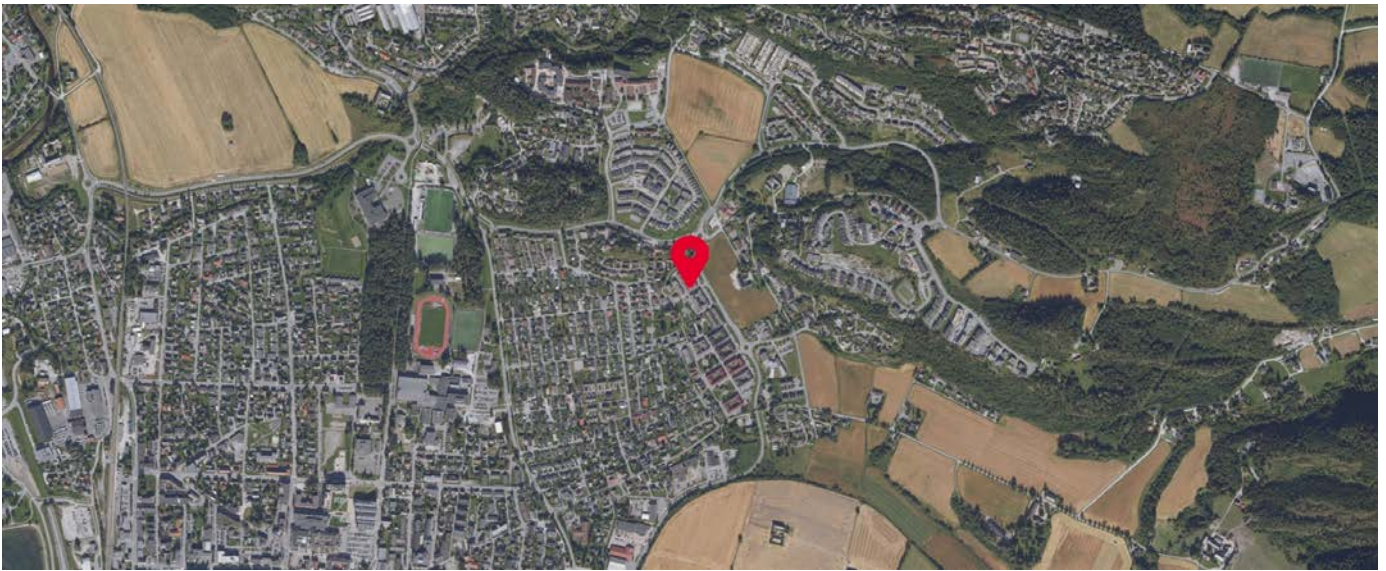
- Husby/Fosslia
- Stjørdal
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Anne Margrethe Bangs g 20B  
7506 STJØRDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Valstad**Oppdragsnummer:** 1704240009**Telefon:** 957 37 870  
**E-post:** lars.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

27.03.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre