



aktiv.

Rikke Moksnes vei 1A, 7506 STJØRDAL

**Arealeffektiv og pen leilighet i
Husbyhagen | Vedfyring og
varmepumpe | Parkering | Terrasse**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 100,-
Total ink omk.: Kr 2 615 100,-
Felleskostn.: Kr 2 006,-
Selger: Jens Høiås

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 53/53 kvm
Tomtstr.: 2206 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 982
Gnr. 102, bnr. 74
Gnr. 102, bnr. 76
Gnr. 102, bnr. 981

Snr. 19
Oppdragsnr.: 1704250106

Arealeffektiv og pen leilighet i Husbyhagen | Vedfyring og varmepumpe | Parkering | Terrasse

Aktiv Eiendom v/Lars Valstad har gleden av å presentere Rikke Moksnesvei 1a - en pen og veldt halvpart med attraktiv beliggenhet i populære Husbyhagen. Her får du en arealeffektiv bolig med gjennomtenkte løsninger, gode lysforhold og en praktisk planløsning som passer både for førstegangskjøpere, par og alle som ønsker en leilighetstilbud.

Vi ønsker særlig å fremheve:

Arealeffektiv og smart planløsning med gode oppholdsrom
Pent kjøkken med rikelig skap- og benkeplass
Komfortabel oppvarming med varmepumpe og vedfyring
Terrasse

Egen parkeringsplass
Sentral beliggenhet, med kort vei til sentrum, skoler, barnehager og daglige servicetilbud

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Energiattest	54
Andre vedlegg	58
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entre, bod, bad, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 49 m² / S-Rom: 4 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. 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. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

Tomtestørrelse

2206 m² felles eiendomstomt

Tomtebeskrivelse

Tomten er sameiets felles eiendom og er pent opparbeidet med både parkeringsareal og en trivelig hage. Kvartalet har i tillegg velstelte fellesområder med benker og grønne soner som bidrar til et hyggelig og innbydende bomiljø.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i populære Husbyhagen. Her bor du med kort avstand til det meste av servicetilbud og fasiliteter. Torgkvartalet kjøpesenter ligger kun 5 minutter unna med bil, hvor du finner dagligvarebutikker, et godt utvalg av butikker, treningssentre, restauranter og cafeer.

I nærområdet finner du både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole - alt innen kort rekkevidde. Omgivelsene er trivelige med grønne parkområder som innbyr til lek og hygge rett utenfor eiendommen. Det er også busstopp like i nærheten med hyppige avganger mot sentrum og Stjørdal stasjon.

Adkomst

Se vedlagte kartbeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og flere barnehager innen kort avstand fra leiligheten.

Skolekrets

Halsen barneskole

Stokkan ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i gangavstand fra leiligheten, og kort vei til Stjørdal stasjon.

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Horisontaldelt 2-mannsbolig med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og pappshingel. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: År 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 3 år og 7 måneder

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

Svar: Ja

Beskrivelse: for liten høydeforskjell fra sluk til dør terskel. ca. 1cm for lite.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt dårlig trekk ved opptenning. På grunn av at huset er for tett.

Innhold

Entre, bad, vaskerom, bod, soverom, kjøkken og stue.

Standard

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.

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.

Bygningsdeler med TG 2:

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bygningsdeler med TG IU:

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Selger opplyser at det er utført feiing høsten 2025, ingen avvik.

Innvendig overflatestandard:

Entre:

Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling. Innredning med servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Innehar varme i gulv.

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Opplegg for vaskemaskin(kran og avløp) og sluk i gulv.

Bod:

Laminat på gulv, malte plater på vegg og panel i himling.

Soverom:

Laminat på gulv, malte slette og malte panelplater på vegger og malt slett himling. Innehar garderobeløsning.

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Innredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate, fliser på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator.

Stue:

Laminat på gulv, malte slette og malte panelplater på vegger og panel i himling. Innehar vedovn, varmepumpe og utgang til terrasse.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Basispakke KabelTV/Internett er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Egen parkeringsplass ute.

Forsikringsselskap og polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA 79932830

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk.

Energikarakter og energifarge

Gul D

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000,-

Kommunale avgifter per 2024

Kr 13 667,-

Info kommunale avgifter

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.

Info eiendomsskatt

Stjørdal kommune har pt. ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primær per 2023

Kr 690 350,-

Formuesverdi sekundær per 2023

Kr 2 761 400,-

Velforening

Pliktig medlemskap Husbyhagen Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

54/1472

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon, kabel-TV/internett grunnpakke, felles strøm (utvendig), velforeningskontingent og diverse driftskostnader. Fra 01.01.2026 vil felleskostnadene øke til kr. 2193,- per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 006,-

Andel fellesformue

Kr 7 979,- pr. 31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Husbyhagen 1. Kvartal

Organisasjonsnummer

989425811

Regnskap/budsjett

Fra 01.01.2026 vil felleskostnadene øke til kr. 2193,- per måned. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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. Se også Husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 982, seksjonsnummer 19 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 74 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 76 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 981 i Stjørdal kommune.

Offentligrettslig pålegg

- Rapport fra brannforebyggende avdeling: Siste utførte tiltak (tilsyn) på bruksenhet var 06.03.2015, det ble da ikke registrert avvik. Siste utførte tiltak (feiing) på røykløp var 20.10.2025, det ble da ikke registrert avvik. Det tas forbehold om feil i etterkant av utførte tiltak.

- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.03.2005. Følgende avvik/endringer er funnet: Deler av bod er gjort om til vaskerom med direkte adkomst fra bad. Bod er delvis ombygd og noe av opprinnelig areal til soverom er nå del av bodareal. Det er ukjent når dette evt er utført, men det bemerkes at endring fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Andel i realsameie:

2024/1489176-1/200 29.05.2024

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 74 IDEELL: 1/290

KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 76 IDEELL: 1/290

KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 981 IDEELL: 1/290

Heftelser i eiendomsrett:

2006/1694-2/67 16.02.2006 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

GRUNNDATA

2006/478-1/67 12.01.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/1472

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

2018/258691-1/200 01.01.2018

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1714 GNR: 102 BNR: 982 FNR: 0 SNR: 19

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger tillatelse til tiltak for: Husbyhagen boligområde kvartal 1 og 2 - bygging av nedgravde søppelcontainere - tillatelse til tiltak, datert 09.03.2015.

- Det foreligger ferdigattest for Husbyhagen Kvartal 1 - nybygg boliger, datert 13.12.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger. Privat vei inne i feltet Husbyhagen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål underlagt plan Husbyhagen B1-B3, planid 1-154-B. I henhold til kommuneplanens arealdel er det gul sone iht T-1442 og byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Adgang til utleie

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginformasjon kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønske i budskjema.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

65 100,- (Dokumentavgift)

260,- (Panteattest kjøper)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900,- (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

65 100,- (Omkostninger totalt)

82 000,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 800,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 632 000,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 634 800,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 100,-

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og ubegrenset antall visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 807,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars Valstad
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
lars.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 37 870

Oppdragstaker

Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377
Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

15.01.2026















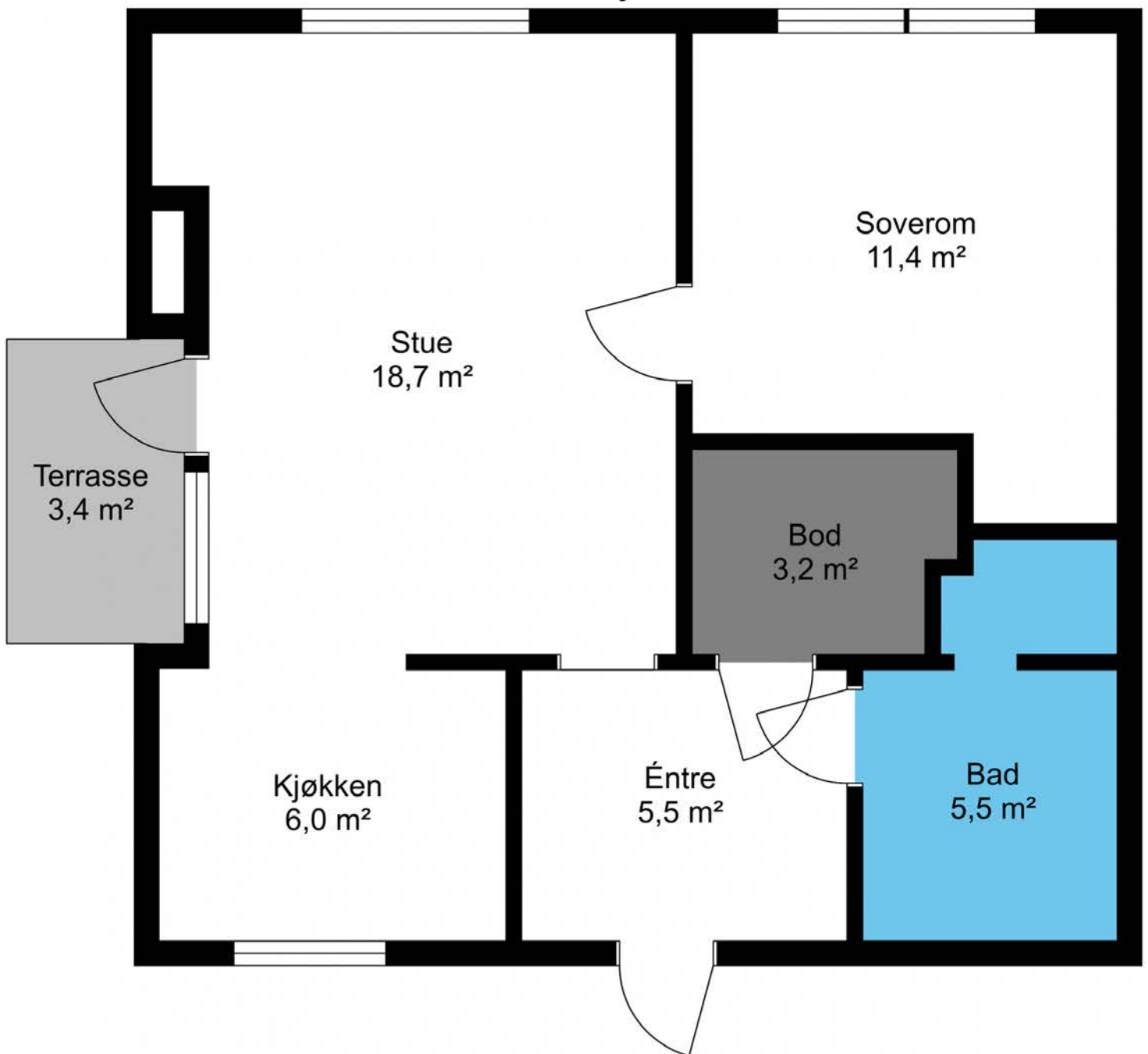






Rikke Moksnes vei 1A

1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Rikke Moksnes vei 1 A

7506 STJØRDAL

5035/102/19/982/0/0

Rapportdato

01.12.2025

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		1

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

Befaring utført den 25.11.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





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 befarings 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.

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0



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

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

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

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

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



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 godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet 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: Rikke Moksnes vei 1 A , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/19/982/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2005

Tomt: 2 205.70 m²

Hjemmelshaver(e): Jens Høiås

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Horisontaldelt 2-mannsbolig med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og pappshingel. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

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

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

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. Leiligheten ligger i småhus og det er ikke kjent for undertegnede om denne leiligheten har vedlikeholdsplikt på fellesareal. Derfor er ikke fellesareal undersøkt og vurdert. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for takstmann, det anbefales interessenter å undersøke om dette foreligger. En vedlikeholdsplan er en oversikt over hvilke forbedringer og vedlikehold som trengs i et borettslag eller sameie over en bestemt tidsperiode, som kan være alt fra ett år til ti år. En vedlikeholdsplan vil gi beboere forutsigbarhet for fremtidig vedlikehold og fellesutgifter.

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden 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.

1.etasje			
BRA-i 53 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 3 m ²
Beskrivelse av BRA-i Éntre, bod, bad, soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 58 m ²			

Merknader om areal: Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 49 m² / S-Rom: 4 m² Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. 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. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet.

RIKKE MOKSNES VEIT 1 A - 5035/102/19/982/0/0



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.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**1**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Selger opplyser at det er utført feiing høsten 2025, ingen avvik.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

20.11.2025

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesaksplanlagte tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 15.03.2005.

Følgende avvik/endringer er funnet:

Deler av bod er gjort om til vaskerom med direkte adkomst fra bad. Bod er delvis ombygd og noe av opprinnelig areal til soverom er nå del av bodareal.

Det er ukjent når dette evt er utført, men det bemerkes at endring fra sekundærrom til primærrom er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 13.12.2006

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

Nei

Kommentar:

-

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Ukjent

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?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 20mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på minimum 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG 2: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

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?

Nei

Kommentar:

Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

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. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

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, vurdere 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:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Selger opplyser at det er utført feiing høsten 2025, ingen avvik.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet med tilfredsstillende fall til sluk. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp samt rørfordelerskap.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate ved vask og komfyr.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 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 ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon 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

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvidert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det er begrenset adgang til VVB og det anbefales etabler bedre adkomst for kontroll/inspeksjon.

RIKKE MOKSNES VEI 1 A - 5035/102/19/982/0/0

Levetid:

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

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 entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg.

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250106	

Selger 1 navn
Jens Høiås

Gateadresse	
Rikke Moksnes vei 1A	

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1704250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

for liten høydeforskjell fra sluk til dør terskel. ca. 1cm for lite.

Initialer selger: JH

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
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- 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

Document reference: 1704250106

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1704250106

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1704250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Høiås	1648484c805e8c5f74f234 e23932ab2dfa4f8812	20.11.2025 16:32:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1704250106

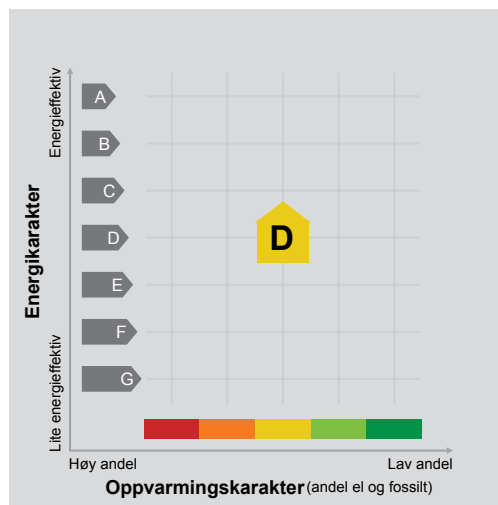
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Rikke Moksnes vei 1A
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	982
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15832576
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194377
Dato	01.12.2025



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

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

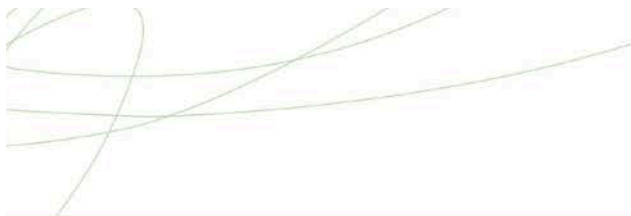
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 53
Ant. etg. med oppv. BRA: 7
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

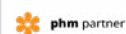
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Sameiets budsjett for 2025/2026

Budsjett 2025

Sameiet Husbyhagen 1.Kvartal



	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNETEKTER						
Felleskostnader drift	260 064	130 032	260 140	295 270	35 130	14 %
Felleskostnader lik fordeling	82 080	41 040	82 000	100 600	18 600	23 %
Kabel-TV/Bredbånd	130 464	65 232	130 464	151 488	21 024	16 %
Velforeningskontingent	65 664	32 832	65 664	65 664	0	0 %
Energi	-2 880	-1 440	-2 880	-2 880	0	0 %
SUM INNETEKTER	535 392	267 696	535 388	610 142	74 754	14 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	45 640	-5 705	45 640	45 640	0	
Drifts- og serviceavtaler	9 403	4 795	9 600	10 400	800	
Forvaltningskostnader	55 875	29 280	55 900	61 500	5 600	
Revisjon	8 250	9 013	8 700	9 600	900	
Velforeningskontingent	65 664	32 832	65 664	65 664	0	
Forsikring	66 181	32 625	65 300	78 200	12 900	
Eiendomsavgifter	86 610	47 928	82 000	100 600	18 600	
Strøm	1 830	1 003	5 000	5 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	144 624	75 692	130 464	151 488	21 024	
Vedlikehold	137 091	14 555	26 000	30 000	4 000	
Vedlikeholdsavsetning	36 000	18 000	36 000	36 000	0	
Kontorkostnader	6 959	1 548	5 600	9 930	4 330	
Andre kostnader	6 493	7 993	2 400	9 000	6 600	
Avskrivninger	13 292	6 646	0	0	0	
SUM KOSTNADER	683 912	276 205	538 268	613 022	74 754	
DRIFTSRESULTAT	-148 520	-8 509	-2 880	-2 880	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	16 003	6 946	0	0	0	
SUM FINANS	16 003	6 946	0	0	0	
RESULTAT	-132 517	-1 562	-2 880	-2 880	0	

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

Fordeling felleskostnader pr seksjon:

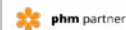
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjonsnr.	Driftskostnader	Kabel-tv	Renovasjon	Refusjon strøm	Velforening	Sum felleskostnader
46	4	9, 10, 21, 22	kr 769	kr 526	kr 349		kr 228	kr 1 872
54	4	1, 7, 13, 19	kr 903	kr 526	kr 349		kr 228	kr 2 006
61	8	4, 5, 6, 15, 16, 17, 18	kr 1 020	kr 526	kr 349		kr 228	kr 2 123
70	4	11, 12, 23, 24	kr 1 170	kr 526	kr 349	kr -60	kr 228	kr 2 213
76	4	2, 8, 14, 20	kr 1 270	kr 526	kr 349		kr 228	kr 2 374
1472	24		24 606	12 624	8 383	-240	5 472	50 845

Endring i felleskostnader seksjon:

Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjonsnr.	Driftskostnader	Kabel-tv	Renovasjon	Refusjon strøm	Velforening	Sum
46	4	9, 10, 21, 22	kr 91	kr 73	kr 65	kr -	kr -	kr 229
54	4	1, 7, 13, 19	kr 107	kr 73	kr 65	kr -	kr -	kr 245
61	8	4, 5, 6, 15, 16, 17, 18	kr 121	kr 73	kr 65	kr -	kr -	kr 259
70	4	11, 12, 23, 24	kr 139	kr 73	kr 65	kr -	kr -	kr 277
76	4	2, 8, 14, 20	kr 151	kr 73	kr 65	kr -	kr -	kr 289

Budsjett 2026

Sameiet Husbyhagen 1.Kvartal



	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Endringer i
	31.12. i fjor	30.06 i år	2025	2026	Endring	Felleskostnader
INNETEKTER						
Felleskostnader drift	260 064	147 648	295 270	332 940	37 670	12,8 %
Felleskostnader lik fordeling	82 080	50 256	100 600	117 156	16 556	16,5 %
Kabel-TV/Bredbånd	130 464	75 744	151 488	155 520	4 032	2,7 %
Velforeningskontingent	65 664	32 832	65 664	65 664	0	
Energi	-2 880	-1 440	-2 880	-2 880	0	
SUM INNETEKTER	535 392	305 040	610 142	668 400	58 258	9,5 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	17 115	22 820	45 640	45 640	0	
Drifts- og serviceavtaler	9 741	4 952	10 400	10 400	0	
Forvaltningskostnader	58 560	33 626	61 500	70 000	8 500	
Revisjon	12 746	5 794	9 600	9 900	300	
Velforeningskontingent	65 664	35 136	65 664	65 664	0	
Forsikring	73 668	37 584	78 200	81 900	3 700	
Eiendomsavgifter	95 856	56 325	100 600	117 156	16 556	
Strøm	2 060	1 026	5 000	5 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	151 384	77 661	151 488	155 520	4 032	
Vedlikehold	19 470	17 406	30 000	61 000	31 000	
Vedlikeholdsavsetning	36 000	18 000	36 000	36 000	0	
Kontorkostnader	8 478	0	9 930	3 000	-6 930	
Andre kostnader	9 171	8 330	9 000	10 100	1 100	
Avskrivninger	13 292	0	0	0	0	
SUM KOSTNADER	573 206	318 660	613 022	671 280	58 258	
DRIFTSRESULTAT	-37 814	-13 620	-2 880	-2 880	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	16 711	7 307	0	0	0	
SUM FINANS	16 711	7 307	0	0	0	
RESULTAT	-21 103	-6 313	-2 880	-2 880	0	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr l

Fordeling felleskostnader pr seksjon:								
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjonsnr.	Driftskostnader	Kabel-tv	Renovasjon	Refusjon strøm	Velforening	Sum felleskostnader
46	4	9, 10, 21, 22	kr 867	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 042
54	4	1, 7, 13, 19	kr 1 018	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 193
61	8	4, 5, 6, 15, 16, 17, 1	kr 1 150	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 325
70	4	11, 12, 23, 24	kr 1 319	kr 540	kr 407	kr -60	kr 228	kr 2 434
76	4	2, 8, 14, 20	kr 1 432	kr 540	kr 407		kr 228	kr 2 607
1472	24		27 745	12 960	9 763	-240	5 472	55 700
			332 940	155 520	117 156	-2 880	65 664	668 400

Endring i felleskostnader seksjon:								
Type leil. / Kvm	Antall leiligheter	Seksjonsnr.	Driftskostnader	Kabel-tv	Renovasjon	Refusjon strøm	Velforening	Sum
46	4	9, 10, 21, 22	kr 98	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 170
54	4	1, 7, 13, 19	kr 115	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 187
61	8	4, 5, 6, 15, 16, 17, 1	kr 130	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 202
70	4	11, 12, 23, 24	kr 149	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 221
76	4	2, 8, 14, 20	kr 162	kr 14	kr 57	kr -	kr -	kr 234

Sameiets vedtekter

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 1

Vedtatt i Ordinært sameiermøte 24.03.2014 og senere revidert 11.04.16, 19.04.17, 17.04.18, 02.04.2020,
21.04.2021, 05.04.2022 og 06.05.2025

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 1, (heretter sameiet) består av 24 seksjoner i leilighetsbebyggelse samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102 bnr.982 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

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

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

3. FELLESUTGIFTER

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

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldigg vedtas med tilstrekkelig flertall.

Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader.

4. VEDLIKEHOLD

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

Inventar

Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

Apparater, for eksempel brannslukningsapparat, sentralstøvsuger

Skap, benker, innvendige dører med karmar

Listverk, skillevegger, tapet

Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Vegg-, gulv- og himlingsplater

Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Vinduer og ytterdører

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.

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Hver seksjonseier har ansvaret for beising/vedlikehold for ytterdelen av sin seksjon. De tre seksjonseierne med inngangsdør nærmest tilhørende inngangsport, har ansvar for beising av sin port/ grind, samt rydding av område rundt inngangen. Seksjonseierne ved den gjeldende inngangen har også ansvar for snømåking og strøing ved inngangene når det er nødvendig.

Blir ikke beising utført, kan styret leie firma for å få dette gjort og fordele kostnaden på de aktuelle seksjonseierne.

Ansvarsfordeling 8 innganger:

Inngang 1: 7A, 7B, 1A

Inngang 2: 3B, 3A, 1B

Inngang 3: 3D, 3C, 5B

Inngang 4: 9B, 9A, 5A

Inngang 5: 9D, 9C, 15A

Inngang 6: 13D, 13C, 15B

Inngang 7: 13B, 13A, 11B

Inngang 8: 11A, 7C, 7D

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.

ERSTATNINGSANSVAR

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

5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

Det skal settes av et beløp hvert år som øremerkes til fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

6. BRANNSIKKERHET

I bruksenheten er seksjonseier ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Seksjonseier er også ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr er på plass i bruksenheten.

På fellesareal skal det tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved grilling og røyking. Grilling med kull skal ikke foregå på eller nær treverk. Grilling på verandaer og terrasser kan bare skje med elektrisk/gass-grill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå på et godt ventilert sted. Ved brann er det viktig å vite hvor det oppbevares gass. Merk døren med eget klistermerke og informer brannvesenet ved utrykning.

Følg alltid gjeldende forskrifter for oppbevaring av gass.
Se for øvrig Sameiets handlingsplan for brannsikkerhet og plakat med branninstruks.

7. FORSIKRING

Forsikring av felles eiendom er styrets ansvar. Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

Forsikring av innbo må tegnes av den enkelte seksjonseier. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

8. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

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

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer og inntil et varamedlem.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, styreleder for 2 år, og hvert styremedlem for hhv. 1 og 2 år og varamedlem for 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

11. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

12. ÅRSMØTET

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

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

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

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. 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 kan signeres digitalt.

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

14. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Men dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet skal samtykke fra den enkelte som blir berørt kreves.

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

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

18. FORRETNINGSFØRER

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

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

19. MISLIGHOLD

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

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

20. FRAVIKELSE

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39

21. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

22. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

23. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sameiets husordensregler

HUSORDENSREGLER OG HMS

for

Sameiet Husbyhagen kvartal 1

Innhold

1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG	2
2. BRUK AV LEILIGHETENE.....	4
3. DYREHOLD	4
4. SØPPEL OG DUGNAD, SNØ OG IS	5
5. PARKERING OG EL- BIL	5
6. ANSVAR	6
7. DIVERSE.....	6
8. HANDLINGSPLAN FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)	7
8.1 BRANN/ VARSLING/ EVAKUERING.	7
8.2 EL- ANLEGG	8
8.3 VANNSKADE	9
8.4 SKADEDYRKONTROLL.....	10
8.5 INFOPERM.....	10
8.6 TILTAK SOM STYRET SKAL ARBEIDE MED PÅ LENGRE SIKT	10

1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1. Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige beboere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
2. Seksjonseierne har ansvar for å holde orden ved sin inngangsport, som rydding, kosting og strøing og vanning. De tre seksjonseierne med dør nærmest tilhørende inngangsport har sammen ansvar for at inngangen blir vedlikeholdt og beiset.
3. Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
4. Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til sjenanse for naboer eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. Der det er etablert lekeplass eller liknende i fellesanlegg, skal disse benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.
5. Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
6. Julebelysning på veranda eller ved inngangsdør er hyggelig, men skal ikke på noen måte dominere eller være til sjenanse for andre. Utendørs skal det kun brukes hvitt, rolig lys som ikke blinker.
7. Utvendige bygningsmessige endringer (inkludert varmepumper) av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier må selv sørger for å innhente nødvendige offentlig/rettslige tillatelser om det kreves. Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde ytterdører og boddører. Ved skifte av ytterdør eller montering av glasstak over dør, skal styret godkjenne på forhånd.
8. Enhver beplantning på, eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
9. Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
10. Beboer plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
11. Hver beboer har ansvar for at eiendelene i fellesbodene blir tatt vare på og holdt i orden etter bruk. Gi beskjed til styret om det mangler utstyr.
12. Grilling på verandaer og terrasser skal kun skje med elektrisk/gass-grill. Grilling med kull skal ikke foregå på, eller nærme treverk eller annet brennbart materiale. Ha alltid vann/ sløkkeutstyr for hånden, og ha grillen under konstant oppsyn! Ta hensyn vindforhold og naboer ved grilling og røyking på fellesareal.

13. Ansvarsfordeling seksjoner

De tre seksjonseierne med inngangsdør nærmest tilhørende inngangsport har ansvar for vedlikehold og orden ved sin inngang og området rundt. Porten bør beises annen hvert år. Kosting, spyling, snømåking og strøing ved inngangene etter behov.

Alle kan bidra til at inngangen ser ordentlig ut og er trivelig for beboere og besøkende gjennom hele året.

To innganger (6 seksjoner) disponerer en redskapsbod sammen. Bodene skal brukes til redskaper vedrørende vedlikehold av felles eiendom. Bodene skal holdes ryddige og alltid være låst.

Disse inngangene hører sammen:

Inngang 1	7A, 7B, 1A
Inngang 2	3B, 3A, 1B
Inngang 3	3D, 3C, 5B
Inngang 4	9B, 9A, 5A
Inngang 5	9D, 9C, 15A
Inngang 6	13D, 13C, 15B
Inngang 7	13B, 13A, 11B
Inngang 8	11A, 7C, 7D

14. Fellesbodene

Utstyr som står i fellesbodene er felles eie og felles ansvar. Kasserte møbler og gjenstander skal kjøres bort av eier og ikke mellomlagres i bodene.

- Det skal ikke oppbevares giftig eller brannfarlig væsker/materiale i bodene.
- Vannslanger og høytrykkspyler tømmes og sette inn i isolert bod før frosten kommer.
- Beis og maling må settes i isolert bod over vinteren.

Gamle fellesbod: Kode 1881

- Brukes primært til lagring av sykler/ sykkelvogner gjennom vinteren. Om sommeren skal høytrykk spyleren stå der. Bodene er ikke oppsamlingsplass for kasserte eiendeler.

15. Vedlikehold yttervegger, dører og veranda/plattinger ved din seksjon.

- ✓ Sjekk at malinga dekker godt på vegger og vindu, også på vindskier. Mal endeveden ekstra godt! Stikk med kniv og sjekk at ingen bord er råtne.

- ✓ Sjekk at det ikke er grønske på vegger ytterdører eller boddører. Mose skrapes vekk/ fjernes med mose/algedreper.
- ✓ Er malinga ok, kan ytterdørene poleres på samme måte som biler for å bli fine.
- ✓ Vannbord og beslag må være godt festet så kondens ikke ødelegger isolasjonen.
- ✓ Sjekk at det ikke er sprekker i grunnmuren.
- ✓ På loftet må det sjekkes rundt pipa og ved ventilasjonsinnganger.
- ✓ Gå gjerne over hengsler på dører og vindu med litt olje (vaselin er bra, også på gummilister) en gang iblant.

2. BRUK AV LEILIGHETENE

1. Det er seksjonseiers plikt å påse at leiligheten ikke brukes så det oppstår ulemper eller ubehag for naboene.
2. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikk og instrumenter, samt andre høylytte aktiviteter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
3. Ved større sammenkomster eller særlig støyende arbeid bør naboer varsles på forhånd.
4. Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, spyling og snøfjerning.
5. Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.
6. Det skal være god gjennomlufting i leiligheten. Avtrekksvifter, ventiler og luftespalter skal holdes åpne. Beboer skal sørge for at det ikke oppstår sjenerende lukt. Seksjonseier har ansvar for at det ikke oppstår kondens, mugg og soppdannelser.

3. DYREHOLD

1. Dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.
2. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
3. 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.
4. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom en samlet interesseavveining finner det nødvendig. Det kan være av hensyn til andre beboere (for eksempel allergikere), eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4. SØPPEL OG DUGNAD, SNØ OG IS

1. Søppel skal kastes i de nedgravde avfallscontainerne som kun skal brukes til husholdningsavfall.
2. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.
3. Søppel og rask eller private eiendeler skal ikke plasseres i felles boder!
4. Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til seksjonseierne.
5. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i sameiet hvis ikke seksjonseier kan delta. Sameiet satser foreløpig på frivillige og sosiale dugnader med fellesskap, hygge og nytte!
6. Seksjonseierne er ansvarlig for å fjerne istapper fra tak fra sin seksjon. Lange istapper skaper stor fare for de som ferdes på fortauet. Ved korrekt utført isolering og lufting av tak skal ikke det forekomme. Det anbefales å kontakte fagfolk for utbedring av takkonstruksjonen.
7. Velforeningen skal sørge for generell brøyting og strøing av veier og fortau på utsiden av tunet. Inntil grunder og garasjeporter og foran postkassene og avfallsanlegget må alle beboerne bidra og måke og strø selv. Det står sekker med sand i bodene. Sekkene skal stå beskyttet under tak for å unngå at sanden fryser. Det er også sand i kassen ved enden av carportene. Snøskuffer, spader og koster skal finnes i alle bodene. Strø gangveiene når det er glatt. Gi beskjed til styret dersom det blir tomt for sand.
8. Måk snø når det er nødvendig, også foran postkassene. Alle har ansvar for å holde det fritt for snø rund de nedgravde avfallscontainerne slik at renholdsverket kan komme fram for å tømme.

5. PARKERING OG EL- BIL

1. Hver leilighet har en fast, oppmerket parkeringsplass (P-plass), garasje eller carport. Opptegning av P-plassene skal ligge i permene for Sameie info i hver leilighet.
2. Besøkende eller bil nr. 2 i husholdningene skal bruke den store gjesteparkeringen.
3. Unngå unødig parkering langs fortauene da det er til hinder for større kjøretøy og utrykningskjøretøy (om natten kan det være vanskelig å finne fram til bileier).
4. Parkering inntil kryss er forbudt. Dette hindrer sikt og større kjøretøy.
5. Parkering på fortau hindrer gående og er forbudt.

6. Om vinteren hindrer biler parkert langs fortau strøing og snørydding.
7. Det oppfordres til kun korttidsparkering nær inngangspartiet av nødvendige årsaker som f.eks. av og pålessing, henting/ levering.
8. Stjørdal kommune følger opp parkeringsbestemmelsene og bøtelegger ulovlig parkering og ulovlig el-billading.
9. Fjerning av kjøretøy/gjenstander. Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet eller velforeningen, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres. Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen en uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

10. El-bil lading.
 - i. Det er 4 carporter og 4 garasjer i sameiet. Etter godkjent søknad til styret, kan disse for egen regning legge opp til El-billading. Ut over det er det ikke ledig areal til felles ladepunkt i Sameiet eller på Velforeningens parkeringsplasser.
 - ii. De som har frittstående parkeringsplass må selv ta kostnadene med etablering av ladepunkt, etter søknad og godkjenning av styret.
 - iii. Det er ikke anledning til å grave eller legge fram kabel på egen hånd uten å søke styret.
 - iv. Det er forbudt å lade ved bruk av kabler over fortau. Dette hindrer framkommelighet, spesielt for handikappede og svaksynte.

6. ANSVAR

1. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.
2. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.
3. Sjekkliste for HMS blir sendt elektronisk ut i desember hvert år. Hver seksjonseier skal bekrefte overfor styret at alle sjekkpunktene på listen er utført.

7. DIVERSE

1. Informasjon fra styret og forretningsfører foregår elektronisk. Hver seksjonseier er forpliktet til å til enhver tid oppdatere styret og forretningsfører med korrekt e-postadresse. Meddelelser fra styret kan i tillegg skje via den enkelte eiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen

anses for gitt dagen etter at epost er sendt eller den er levert i postkasse eller slått opp på oppslagstavle.

2. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den seksjonseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
3. Eventuelle klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet tas opp direkte med vedkommende og søkes løst i minnelighet før styret kontaktes.
4. Som husordensregler gjelder også de oppslag, vedtekter og eventuelle, særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

8. HANDLINGSPLAN FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

8.1 BRANN/ VARSLING/ EVAKUERING.

Branninstruks skal henge på veggen v/bodene, postkassene og i stå infopermen som tilhører hver leilighet, sammen med brosjyre om brannsikkerhet.

Følg branninstruks!

- **REDDE** - Sørg for å få alle i sikkerhet.
- **VARSLER** - Ring brannvesenet på 110.
- **SLOKKE** - Prøv å slokke hvis det ikke medfører fare.
- Felles oppmøteplass ved evakuering for kvartal 1 er ved postkassene.
- Adresse som oppgis til brannvesenet er Rikke Moksnes vei, gårds/ og bruksnr. 102/982.

Fare for påsatt brann

Brennbart materiale skal ikke oppbevares nærmere enn fem meter inntil brennbar vegg. Sørg for at uteområdene er opplyst. Skift utelyspærer umiddelbart når de går. Lyspærer finner du i boden. Gi beskjed til styret dersom det ikke ligger ekstra lyspære i boden.

- Det må ikke settes brennbart materiale og rask inntil vegg eller under trapper.

Rømningsvei

Husk at trappa er rømningsvei for folk i 2.etasje.

Dørpumper

Brannseksjoneringstiltakene må virke som de skal slik at en eventuell brann ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen. Dørpumpene på ytterdørene og boddørene er påmontert for at dørene skal gå igjen automatisk og hindre hurtig spredning av ilden.

Teknisk spesifikasjon for dørlukker for ytterdører og brann- og røykklassifiserte dører (Dørpumpe m. arm Dorma TS 83 Lukkekraftstørrelse EN 3-6 og EN 7 Offshore).

- Lukkekraft trinnløst regulerbar med justeringsskrue (EN 3-6).
- Lukkehastighet trinnløst regulerbar med ventiler.
- Endeslag trinnløst regulerbar med arm.
- Åpningsbrems regulerbar med ventil.

Pumpearmer på ytterdørene og boddørene skal være i funksjon!

Brannøvelse/Brannsløkkingsapparat, røykvarslerbatteri

Det ble holdt brannøvelse i Kvartal I i september 2015. Alle seksjonene fikk nytt pulverapparat og nytt røykvarslerbatteri. Hver eier er selv ansvarlig for at det finnes røykvarsler og brannsløkkingsutstyr i seksjonen og at dette til enhver tid er i orden. Det anbefales å montere seriekoblet røykvarslere.

Styret bestiller kontroll av brannsløkkingsapparatene i 2020.

- Brannsløkkingsapparat skal undersøkes jevnlig. Snu apparatet opp/ned et par ganger i året (f. eks 1. desember og 1. juni) for å unngå at pulveret størkner. Sjekk trykket. Står pilen innenfor grønn sone er trykket ok.
- Gjør det til en vane å bytte batteri i røykvarslerne dine 1. desember hvert år.
- Grilling på verandaer og terrasser skal kun skje med elektrisk/gass-grill.
- Ha alltid vann/ slokkeutstyr for hånden, og ha grillen under konstant oppsyn!

Oppbevaring av giftige væsker/gass

Beholdere med gass skal oppbevares stående over bakkenivå på et godt ventilert sted. Ved brann er det viktig å vite hvor det oppbevares gass. Merk døren med eget klistermerke og informer brannvesenet ved utrykning. Følg alltid gjeldende forskrifter for oppbevaring av gass.

- Merk døren hvor gass oppbevares med eget klistermerke.

8.2 EL- ANLEGG

Hver beboer har selv ansvaret for å sjekke og sørge for at elektrisk utstyr er i orden.

Huskeliste:

- ✓ Slå av elektrisk utstyr (kokeplate, kaffetrakter etc.) etter bruk, eventuelt monter tidsbryter. Sørg for tilstrekkelig med stikkontakter; løse dobbeltkontakter, skjøteledninger i serie eller lignende bør unngås.
- ✓ Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
- ✓ Bruk aldri sterkere pærer enn armaturen er beregnet/godkjent for.
- ✓ Tørketromler, vaske- og oppvaskmaskiner eller brødbakemaskiner bør ikke brukes uten tilsyn.
- ✓ Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn.
- ✓ Om sikringer, koblingsbokser, støpsler eller brytere er unormalt varme — kontakt installatør. Sjekk jordfeilbryter.
- ✓ Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig og bør kastes.
- ✓ Rens filteret i kjøkkenvifta over komfyr minst hver 3.mnd. Kan vaskes i oppvaskmaskin. (Husk å trekke ut kontakten, eventuelt slå av sikring mens du tørker).
- ✓ Rens filter i vaskemaskin/tørketrommel jevnlig.
- ✓ Sørg for godt renhold og god utlufting på badet for å unngå helseskadelig muggsopp.
- ✓ Rens ventil på badet årlig.

8.3 VANNSKADE

Seksjonseier har ansvar for at koblinger er i orden og at alle sluk renses et par ganger i året. IKKE tøm fett/ olje i vasken! Seksjonseier har ansvar for oppvarming av leiligheten slik at anlegget ikke fryser.

De vanligste vannskader oppstår på grunn av:

- Lekkasje fra varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.
- Lekkasje fra utette rørkoblinger i kjøkkenbenk.
- Vanninntrenging i golv på grunn av utett overgang rundt sluk.
- Lekkasje fra toalett.
- Frost.

Huskeliste:

- ✓ Skaff rede på hvor stoppekranen er, og orienter alle i husstanden.
- ✓ Rens sluk og vannlås ofte, minimum to ganger i året.
- ✓ Rens filteret i oppvaskmaskin og vaskemaskin med jevne mellomrom, gå over slanger og koblinger. Skift slange om nødvendig. Ikke vent til lekkasjen oppstår!
- ✓ Rens sil i blandebatteri av og til. Løse deler festes og pakninger skiftes for å unngå dryppende kraner og bankelyder.
- ✓ Skulle det oppstå vannskade, varsle umiddelbart berørte naboer, forsikringsselskap og styret. Begrens skadene!

8.4 SKADEDYRKONTROLL

Sameiet tegnet i 2015 en avtale for to år med Pelias mot bekjempelse av maur. Avtalen fortsetter for å holde bestanden nede.

- ✓ **NB!** Gi beskjed til styret omgående hvis du oppdager skadedyr i eller ved din seksjon!

8.5 INFOPERM

I hver leilighet skal det være en perm som det står Sameie info på:

Info for sameiet:

- Husordensregler og HMS
 - Vedtekter
 - Parkering
 - Renovasjon
 - Årsmøtet
 - El-sikkerhet
 - Velforeningen
 - Brann. Instruks og brosjyre
 - Vannskade
 - Skadedyrkontroll
 - Sjekkliste brann og vannskade
 - Kontaktliste
-
- ✓ Oppdater permene ved å sette inn dette dokumentet (Husordensregler og HMS) som erstatter tidligere to dokumenter (Husordensregler og HMS plan). Si ifra til styret hvis permene mangler noe eller du ikke har permene.

8.6 TILTAK SOM STYRET SKAL ARBEIDE MED PÅ LENGRE SIKT

Planer for generelt vedlikehold av fellesareal i henhold til egen vedlikeholdsplan utarbeidet av styret.

Følge opp forsikringsavtaler, revidere vedtekter, husordensregler og rutiner for HMS årlig.

Send ut sjekkliste for HMS i desember. Seksjonseierne gir beskjed til styret om at de har punktene på listen er kontrollert.

SJEKKLISTE

Viktig! Sameiets vedtekter krever at hver beboer har egen innboforsikring.

Innboforsikring dekker bl.a. brann, vann og tyveri på eget inventar, samt privatmannsansvar. Forsikringsselskapene er strenge med avkortning og avslag på erstatning ved brudd på vilkår og sikkerhetsforskrifter. To hyppige skadeårsaker som ikke dekkes via forsikringsavtalene er vanninntrenging gjennom tak og/eller utett bygning samt vannskade på våtrom.

Kryss av i skjema hvis OK!

✓ Har du rengjort sluk inne og evt. ute? Sluk og vannlås rengjøres minimum 2x i året.	☐
✓ Er det synlige tilfeller av fukt- og/eller råteskader i boenheten? Er det lukt eller fukt ved sluk?	☐
✓ Er det montert seriekoblede røykvarslere i din boenhet? - Batteribyttesdag 1. desember.	☐
✓ Er det slokkeutstyr i din boenhet? - Pulverapparat vendes 1. desember og 1 juni.	☐ 1.des ☐ 1.mai
✓ Er du kjent med rømningsvei fra egen boenhet?	☐
✓ Åpne ildsted — er disse forsvarlig sikret og kontrollert?	☐
✓ Har du brudd på ledninger eller gamle ledninger?	☐
✓ Har du mange skjøteledninger? - Sørg for fastmontasje om du svarer ja på dette!	☐ Ja ☐ Nei
✓ Fungerer varmtvannsbereder i leilighet? - Benkeberedere eldre enn 15-20 år bør skiftes.	☐
✓ Vann og avløpsrør i kjøkken, bad, våtrom — er koblingene tette?	☐
✓ Er toalett og vask/servant forsvarlig montert og i orden?	☐
✓ Er alle kraner tette og forsvarlig fastmontert?	☐
✓ Er vaskemaskin/oppvaskmaskin forsvarlig plassert og montert?	☐
✓ Er det montert fuktalarm i kjøkkenbenk og/eller ved oppvaskmaskin?	☐
✓ Frost — er det rutine for å sikre tilstrekkelig varme? -Ikke slå av all varme ved lengre fravær!	☐
✓ Har du skiftet ventilasjonsfilter? - Dato skiftet:	
✓ Har du rengjort lufteventiler i bad/våtrom?	☐
✓ Er det synlige skader på vindu/dører/glassflater? Tilfeldig skade utbedres av eier.	☐
✓ Er det defekte låsesylindre, vridere, dørpumper eller hengsler?	☐
✓ Følger du rutine for avfallshåndtering og kildesortering?	☐
✓ Snømåking - Fjerne snø fra veranda, terrasse og gangveier, foran postkasser og boder. STRØ! Fjerne istapper tak.	☐



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	982	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Rikke Moksnes vei 1A, 7506 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 582,00 kr
Feiing	504,50 kr
Vann	5 580,62 kr
Sum	13 667,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann U 75 m2	15%	1 stk	5467.10	1/1	0 %	5 467,10 kr
Kloakk U 75 M2	15%	1 stk	6946.00	1/1	0 %	6 946,00 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	555.50	1/1	0 %	555,50 kr
					Sum	12 968,60 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

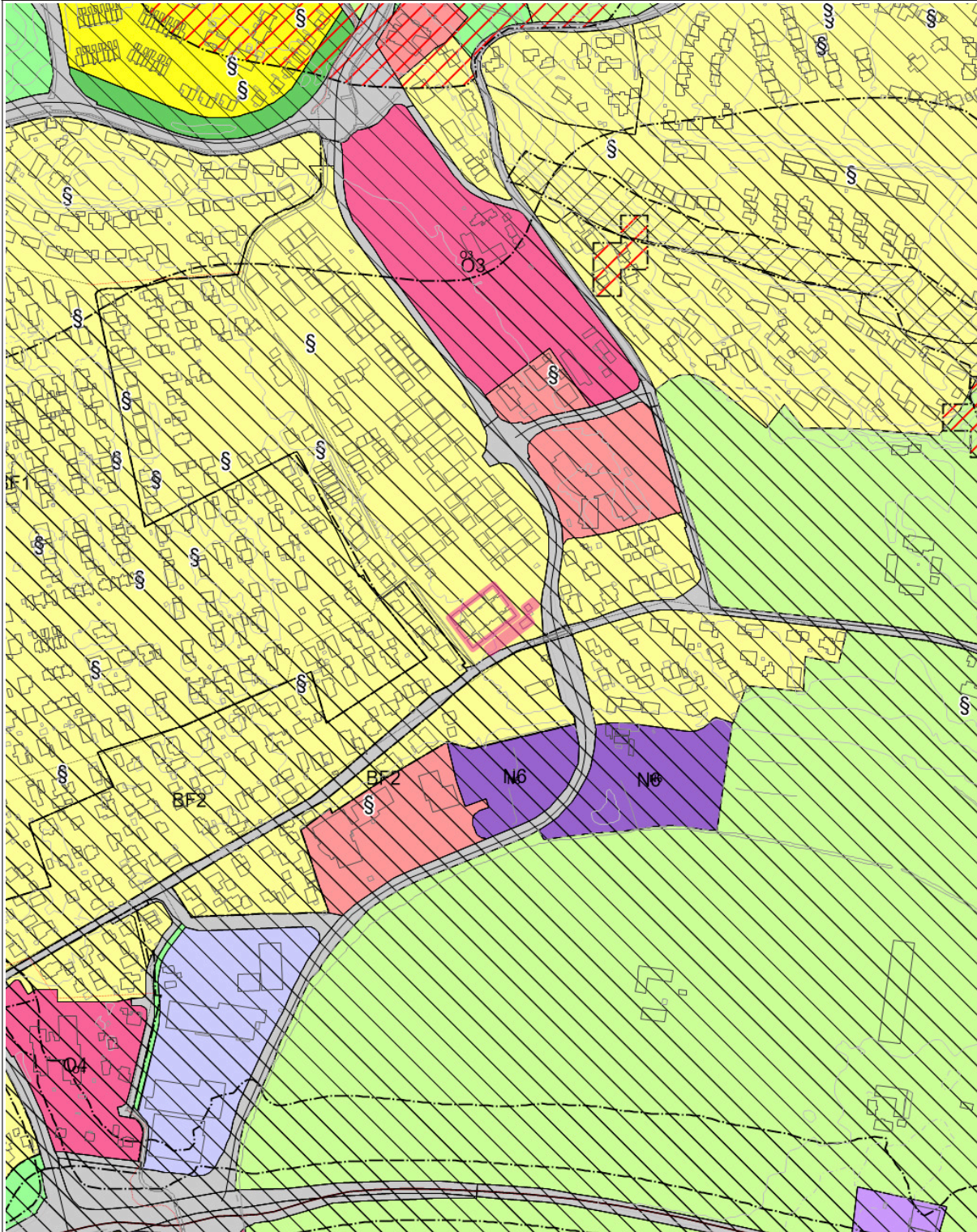
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Kommunal info

 Stjørdal kommune	Utsnitt kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 982	Fnr: 0		Snr: 19
	Adresse:	Rikke Moksnes vei 1A 7506 STJØRDAL				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		TakoverbyggKant		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Bru		Høydekurve
	Forskningskurve		Kanal		Dispensasjon fra planregister
	Dispensasjon fra planregister		KpOmråde - Gjeldende		Byggegrense
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner
	Grense for gjennomføringsoner		Grense for støysoner		Bevaring naturmiljø
	Ras- og skredfare		Krav om felles planlegging		Omforming
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende		Forretninger - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig		Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
	Næringsvirksbebyggelse - Fremtidig		Veg - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		Frrområde - Nåværende		Turdrag - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende				



Block Watne AS
Vestre Rosten 81

7075 TILLER

Deres ref.

Vår ref.

ISK/05/608-25/GE 102/0982

Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato

13.12.2006

FERDIGATTEST - HUSBYHAGEN KVARTAL 1 - NYBYGG BOLIGER

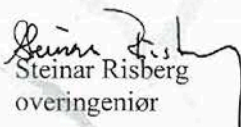
Saken er behandlet som saksnr. 932/06 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for boliger i kvartal 1 på Husbyhagen boligområde, gnr/bnr 102/982.

Tidligere saksnr.:	Fullmaktsak 191/05, 901/50, 904/05, 100/06, 134/06, 219/06
Tiltakshaver:	Block Watne AS
Søker:	Block Watne AS, Selberg Arkitektkontor AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Block Watne AS
	Brødr. Halle A/S
	Oras Trondheim A/S
	Søbstad AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved byggene i kvartal 1 på Husbyhagen boligområde. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning


Steinar Risberg
overingeniør


Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

Saksbehandler: Ivar Skjelstad

Tlf.: 74 83 39 03

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



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	982	Festenr.		Seksjonsnr.	19
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId 121934530

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 15832576

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Rikke Moksnes vei 1A, 7506
STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.03.2015	Tilsyn	20.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121934530

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	982	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Rikke Moksnes vei 1A, 7506 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 582,00 kr
Feiing	504,50 kr
Vann	5 580,62 kr
Sum	13 667,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann U 75 m2	15%	1 stk	5467.10	1/1	0 %	5 467,10 kr
Kloakk U 75 M2	15%	1 stk	6946.00	1/1	0 %	6 946,00 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	555.50	1/1	0 %	555,50 kr
					Sum	12 968,60 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Rikke Moksnes vei 1A - Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Husby Linje 90	8 min 0.7 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	22 min 2 km
Trondheim Værnes	11 min

Skoler

Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	16 min 1.5 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	11 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

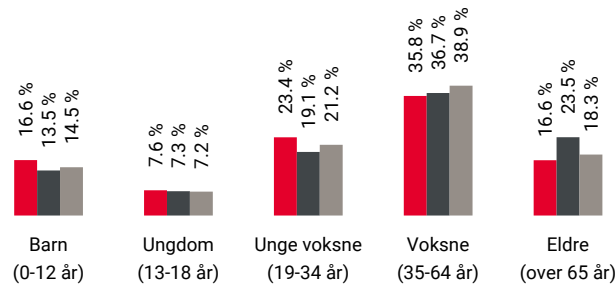
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.7 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Stjørdal	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



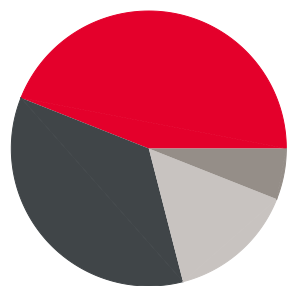
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽ Fosslia skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⚽ Øverlands Minde	13 min	🚶
Fotball, friidrett	1.1 km	
🚴 3T- Stjørdal	17 min	🚶
🚴 Feel24 Stjørdal	17 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

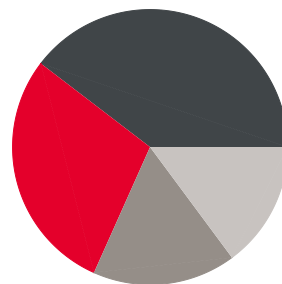
16 min 🚶



Apotek 1 Stjørdal

17 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



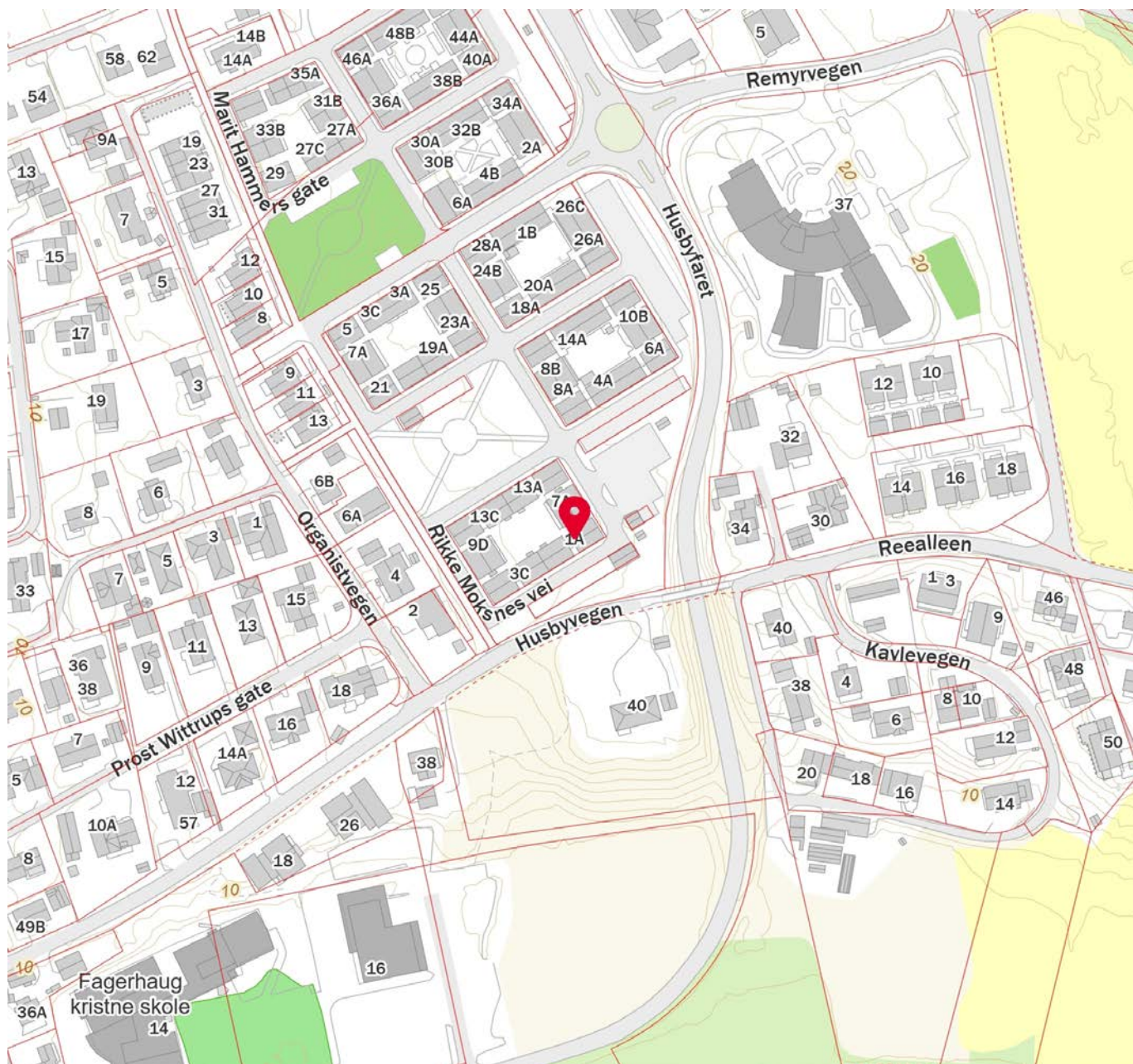
0%

44%

Husby/Fosslia
Stjørdal
Norge

Sivilstand

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





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

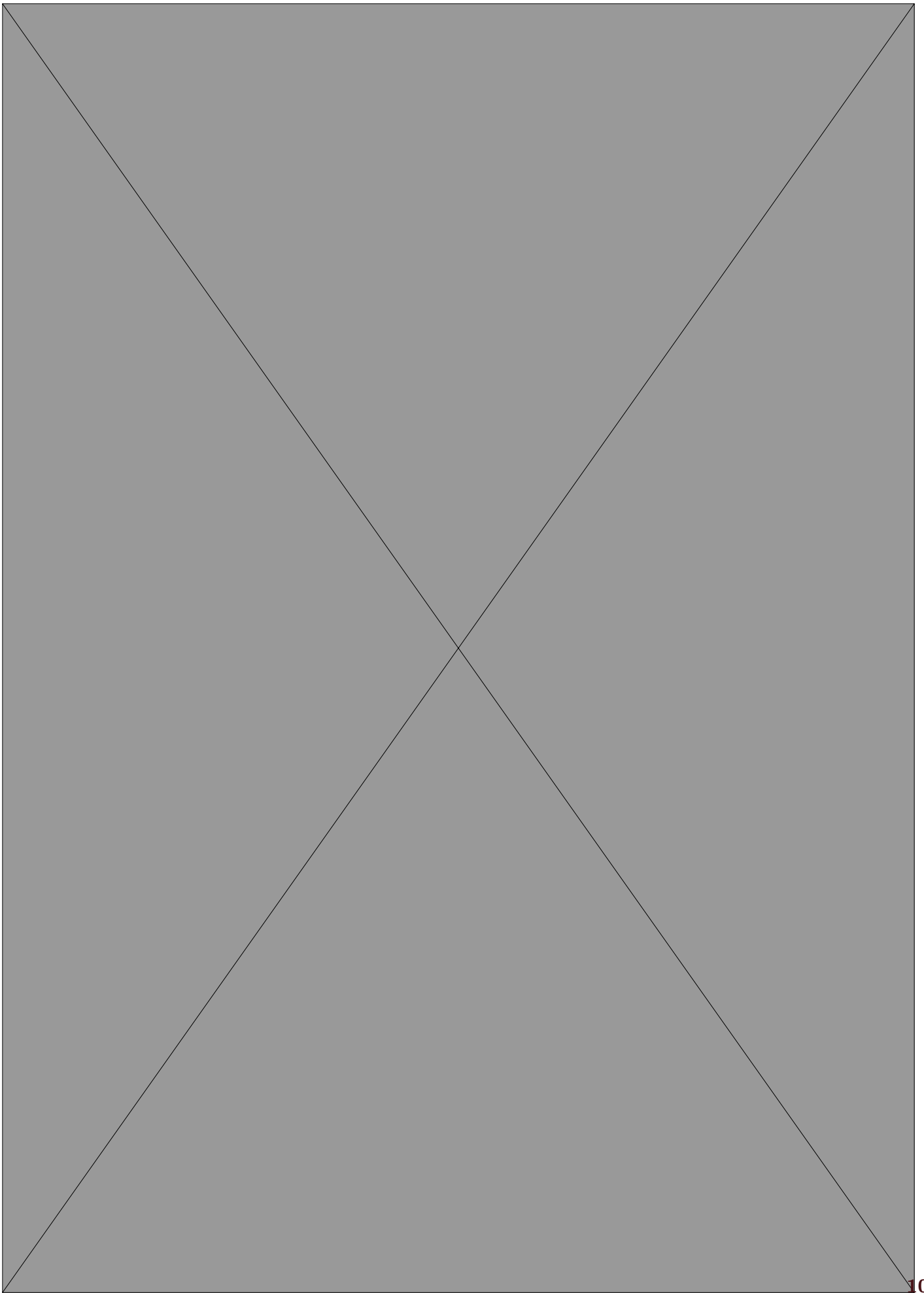
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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 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: Rikke Moksnes vei 1A
7506 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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:

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