



aktiv.

Wergelandsvegen 8, 7500 STJØRDAL

Pen 2-roms selveierleilighet i 1. etg. Praktisk beliggenhet i en skjermet del av Stjørdal sentrum.



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 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 350,-
Total ink omk.: Kr 2 461 350,-
Felleskostn.: Kr 3 136,-
Selger: Nils Borgar Husby

Salgsobjekt: 2-roms selveierleilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 42/46 kvm
Tomtstr.: 922.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 49
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1704250045

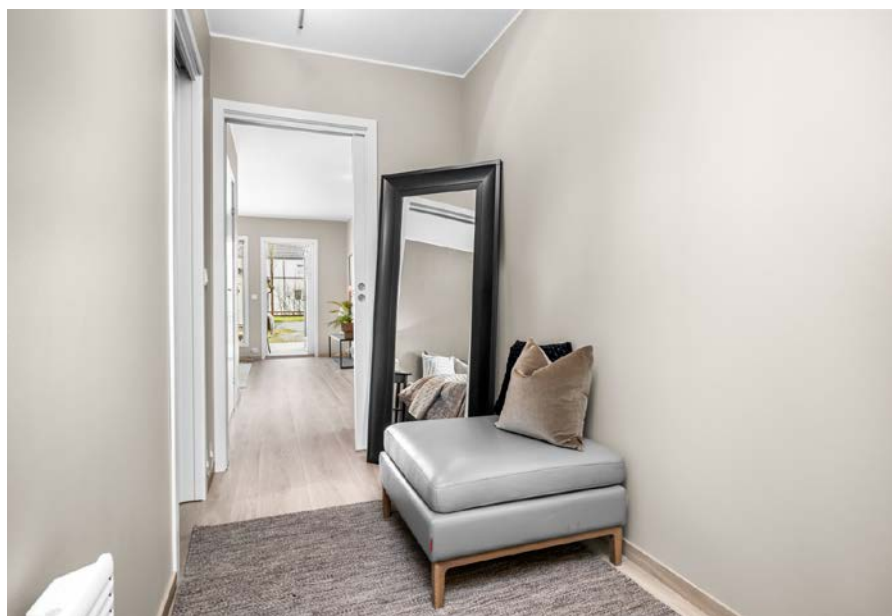
Pen og praktisk 2-roms selveierleilighet i 1. etg.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Valstad har gleden av å presentere Wergelandsvegen 8. Dette er en sentralt beliggende selveierleilighet i Stjørdal sentrum med en praktisk og arealeffektiv planløsning.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve ved leiligheten:

- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig soverom
- Innvendige overflater nylig oppusset i moderne og tiltalende stil.
- Delvis overbygd sørvendt terrasse på 16 kvm.
- P-plass og bod i garasjekjeller
- Alle sentrumsfasiliteter i umiddelbar nærhet

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	85
Budskjema	107

Eiendomsinformasjon

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller. BRA-e: Bod. 4 m²

1. etasje: BRA-i: Gang, soverom, bad, stue og kjøkken. 42 m²

TBA

1. etasje: Terrasse. 16 m²

Tomtestørrelse og beskrivelse

Eiet tomt på 922.3 m². Tomta er fellesareal for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje. Leiligheten ligger meget praktisk og fint til i Stjørdal sentrum med kort gangavstand til selve sentrumskjernen med tilhørende fasiliteter og servicefunksjoner. Fra leiligheten er det blant annet gangavstand til: Torgkvartalet kjøpesenter, Kimen kulturhus, gågata, togstasjon, Ole Vig vgs. og div idrettsanlegg

Adkomst

Ta av E-6 mot Stjørdal og inn på E-14. Kjør rundt i rundkjøringen og inn mot Stjørdal stasjon. Ta så første avkjørsel til høyre etter Europris. Ta deretter første til venstre inn på Wergelandsvegen. Kjør rett frem i ca. 50 meter så finner man leilighetsbygget på høyre hånd. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området rundt sameiet består primært av leilighets- og næringsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til flere barnehager, Halsen barneskole, Stokkan ungdomsskole og Ole Vig videregående skole. Like i nærheten har man også Kimen kulturhus, ulike idrettsanlegg og friluftsområder ved sjøen.

Skolekrets

Halsen barneskole. Stokkan ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Stjørdal stasjon ligger ca 200 meter fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Nils Kringen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet oppført i en etasje som del av leilighetsbygg. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater/stående trepanel. Taket er i saltaks form tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 3

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Den opprinnelige kjelleren på det eldste delen av huset der bodene befinner seg, er ikke drenert. Der har takstmann ved visuell kontroll i boden registrert kondensering/fuktopptrekk i overgang mellom mur (yttervegg) og gulv.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er gjort utbedringer på en del av taket grunnet manglende fall.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er opplegg for lading av el-bil i kjeller via Aneo Mobility.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sameiets eiendom vedlikeholdes jevnlig etter vedlikeholdsplan og utføres av profesjonelle håndverksbedrifter.

Arbeid utført av: Brødrene Hofstad AS

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det planlegges boligutvikling i form av leiligheter sør for eiendommen på Wergelandsvegen 6 og nord for eiendommen på Wergelandsvegen 10/Parkvegen 7.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er utarbeidet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan datert 09.06.2024.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er tinglyst rett for eier av Wergelandsvegen 6 til å benytte nedkjøringsrampe og kjeller som adkomst ved en eventuell utbygging av Wergelandsvegen 6.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:

Gang, soverom, kjøkken, bad, stue.

Egen p-plass og bod i kjeller

Standard

Innvendig overflatestandard:

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

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og bereder. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, wc, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, rørfordelingsskap og stoppekran.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Bygningsdeler med TG2:

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk til stekesone har begrenset funksjon. Avtrekksfunksjon mot bad fyller sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rens/vedlikehold av avtrekk over stekesone anbefales

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Gulvet har tilfredsstillende fall fra dør til sluk.

Det er feil fall fra sluk og ut i mot vaskemaskin, dette medfører unødig vannsøl utenfor dusjhjørnets dører.

Det registreres misfarging av silikonfuger i dusjhjørnet.

Generelt slitte flisefuger.

Anbefalte tiltak overflater:

Bruk av svaber på gulv er påregnelig etter dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt (membran) har passert over halvparten av normal levetid (30 år) TG: 2.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktmerker på fronter til servantskap

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

Hvitevarer i kjøkkeninnredning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet og leiligheten er tilknyttet tv/bredbånd fra Telenor

Parkering

Egen parkeringsplass i garasjekjeller.

Forsikringsselskap og polisenummer

Storebrand - 7292018

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.

Leiligheten har montert vannmåler. Månedlige felleskostnader inkl. innbetaling akonto vann som avregnes årlig iht. vannforbruk. Over-/underforbruk i forhold til estimat blir etterfakturert/tilbakebetal v/årsskifte.

Energi

Oppvarming

Elektrisk - varmekabler i baderomsgulv samt panelovner

Energifarge og energikarakter

Rød - D

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedlige felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Stjørdal kommune.

Formuesverdi primær

kr. 457 056,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

kr. 1 828 223,- pr. 31.12.2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

41/695

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter (vannmåler), renovasjon, kabel-TV/bredbånd, renhold av fellesarealer, strøm fellesarealer, bygningsforsikring, avsetning til fremtidig vedlikehold, driftsutgifter for sameiet m.m.

Felleskostnadene vil øke med 6% fra 01.01.2026 ref. vedlagte budsjett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 136,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Wergelandskvarteret - org.nr.: 989143859

Om sameiet

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Se vedlagte vedtekter, husordensregler og årsregnskap/årsrapport 2024.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser til et negativt driftsresultat på kr. 2 940,-, inklusiv bruk av vedlikeholdsfondet på kr. 74.000,-. Årsresultatet inkl. finansinntekter (etter skattekostnad) viser til et positivt resultat på kr. 579,-. Pr. 31.12.2024 er sameiets bankinnskudd/kontantbeholdning kr. 198.036,-. Detaljert beskrivelse følger av vedlagte årsregnskap for 2024.

Styret varslet på årsmøtet i 2022 at det ville kunne bli brukt inntil kr. 180.000,- av vedlikeholdsfondet i årene fremover. I 2022 ble det brukt ca. kr. 72.000,- av vedlikeholdsfondet, i 2023 ca. kr. 20.000,- og i 2024 kr. 74.000,-. Med bruken i 2024 er man foreløpig i mål, slik at det for 2025 kan tas en pause i bruk av vedlikeholdsfondet. På årsmøtet 2025 vil det bli en egen sak om vedlikehold 2025 og årene fremover.

Styret har engasjert takstmann som har utarbeidet en vedlikeholdsplan datert 09.06.2024. Denne kan fåes ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseier er forpliktet til å delta på dugnader i sameiets regi.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 49, seksjonsnummer 3 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5035/107/49/3:

10.11.2004 - Dokumentnr: 11402 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5035 Gnr:107 Bnr:49

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2005 - Dokumentnr: 11117 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41/695

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

29.06.1956 - Dokumentnr: 1773 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:107 Bnr:57

Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

Overført fra: Knr:5035 Gnr:107 Bnr:49

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreliggende midlertidige brukstillatelse datert 15.12.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig veg frem til eiendommen.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Styret/sameiet mottok i desember 2023 varsel fra Stjørdal kommune om at det var igangsatt en utarbeidelse av detaljregulering for kvartal B2, hvor Wergelandsveien 8 ligger. Det er utbyggere av Wergelandsvegen 6 og 10 som leverte forslag til reguleringsplan 18.12.24 med høringsfrist 7. februar 2025. Planen skal til slutt behandles av kommunen og eventuelt besluttet i kommunestyret.

Planforslag m.m. fåes ved henvendelse til megler

Adgang til utleie

Seksjonen/leiligheten kan fritt leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Overtakelsesdato angis i bud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

60 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Panteattest kjøper)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900,- (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

61 350,- (Omkostninger totalt)

72 250,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 461 350,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 472 250,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 475 050,- (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 61 350,-

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.

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,-, oppgjørshonorar kr 4 750,- og markedsføring kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 099,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

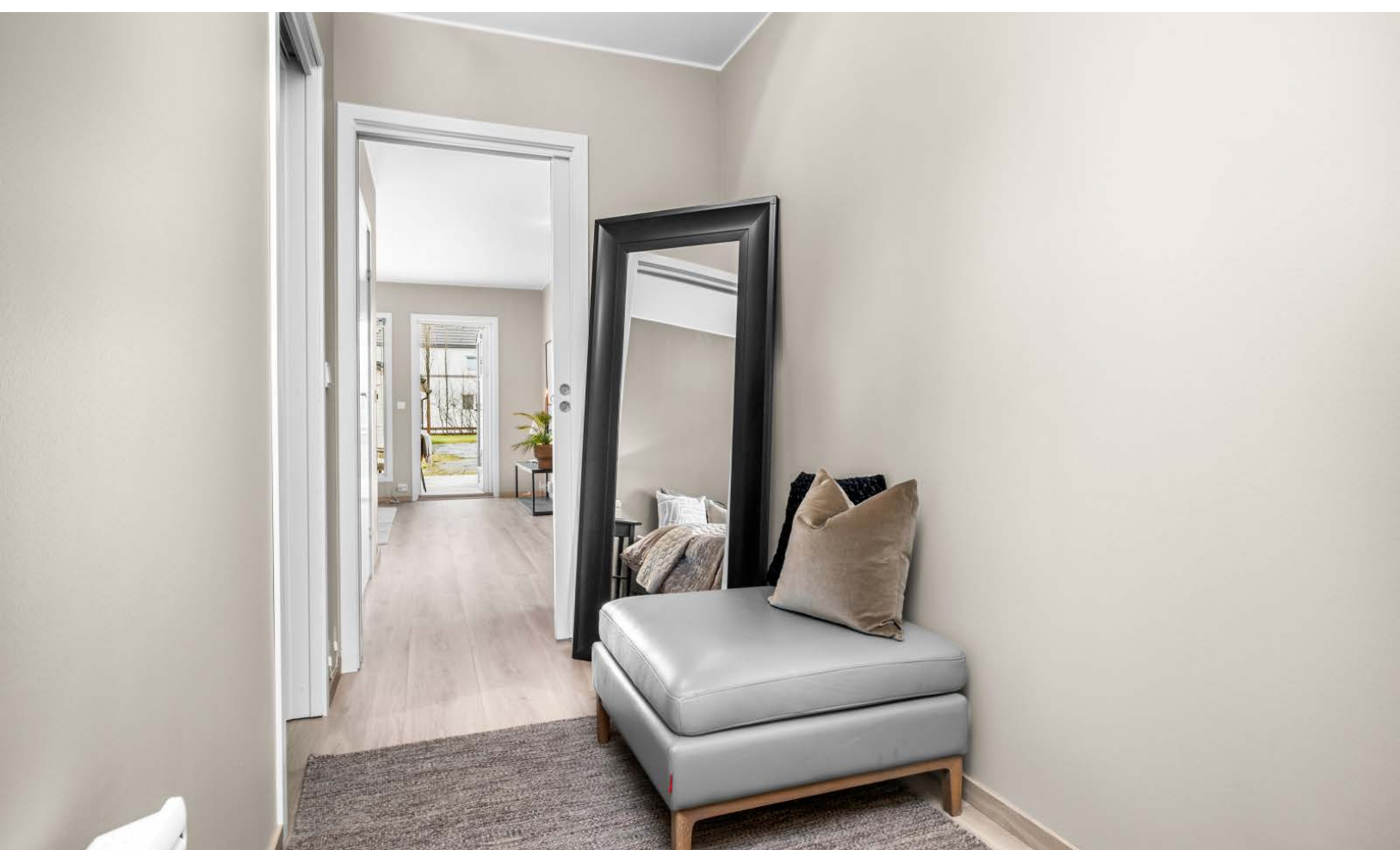
Lars Valstad
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
lars.valstad@aktiv.no
Tlf: 957 37 870

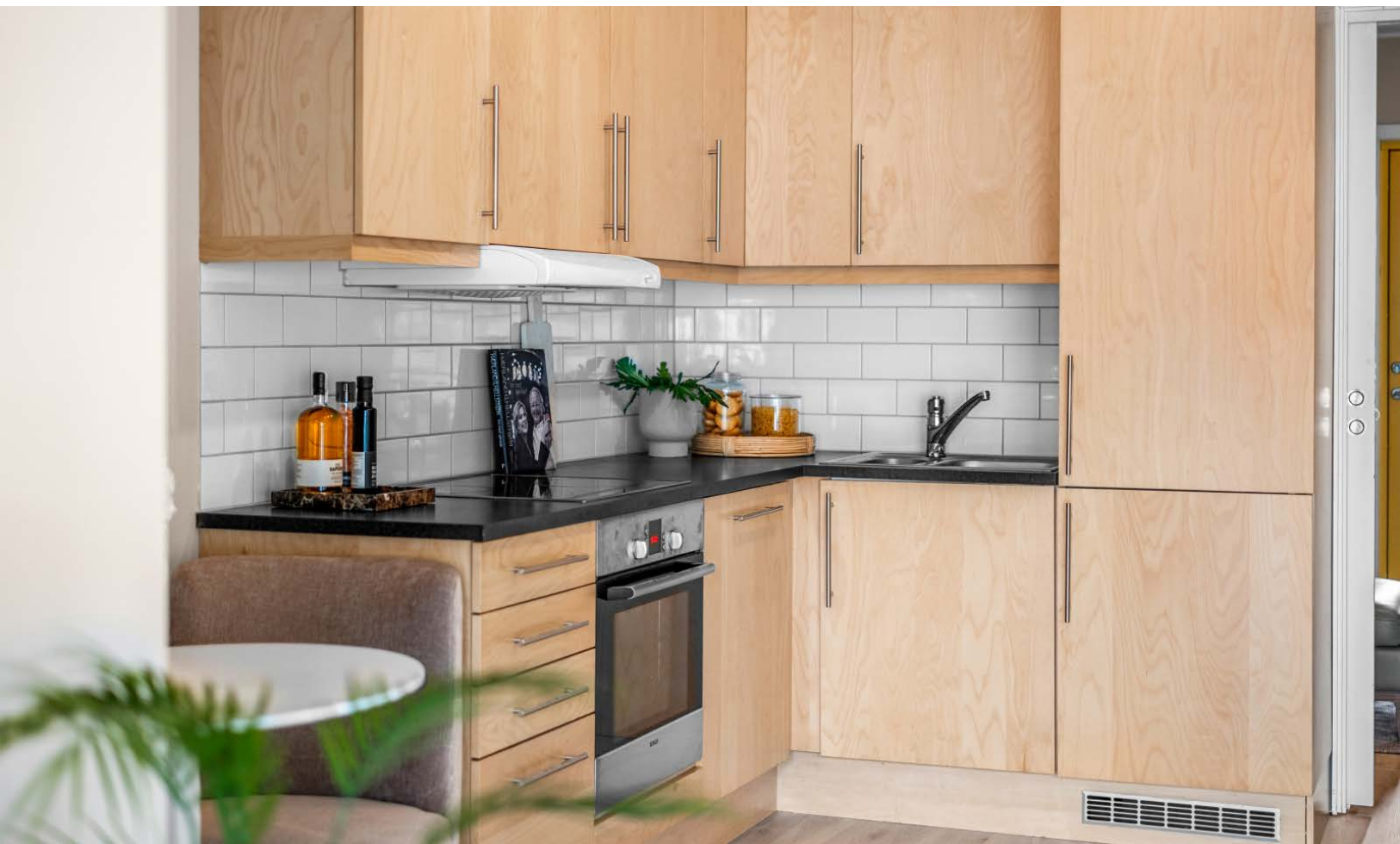
Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal
Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

24.04.2025

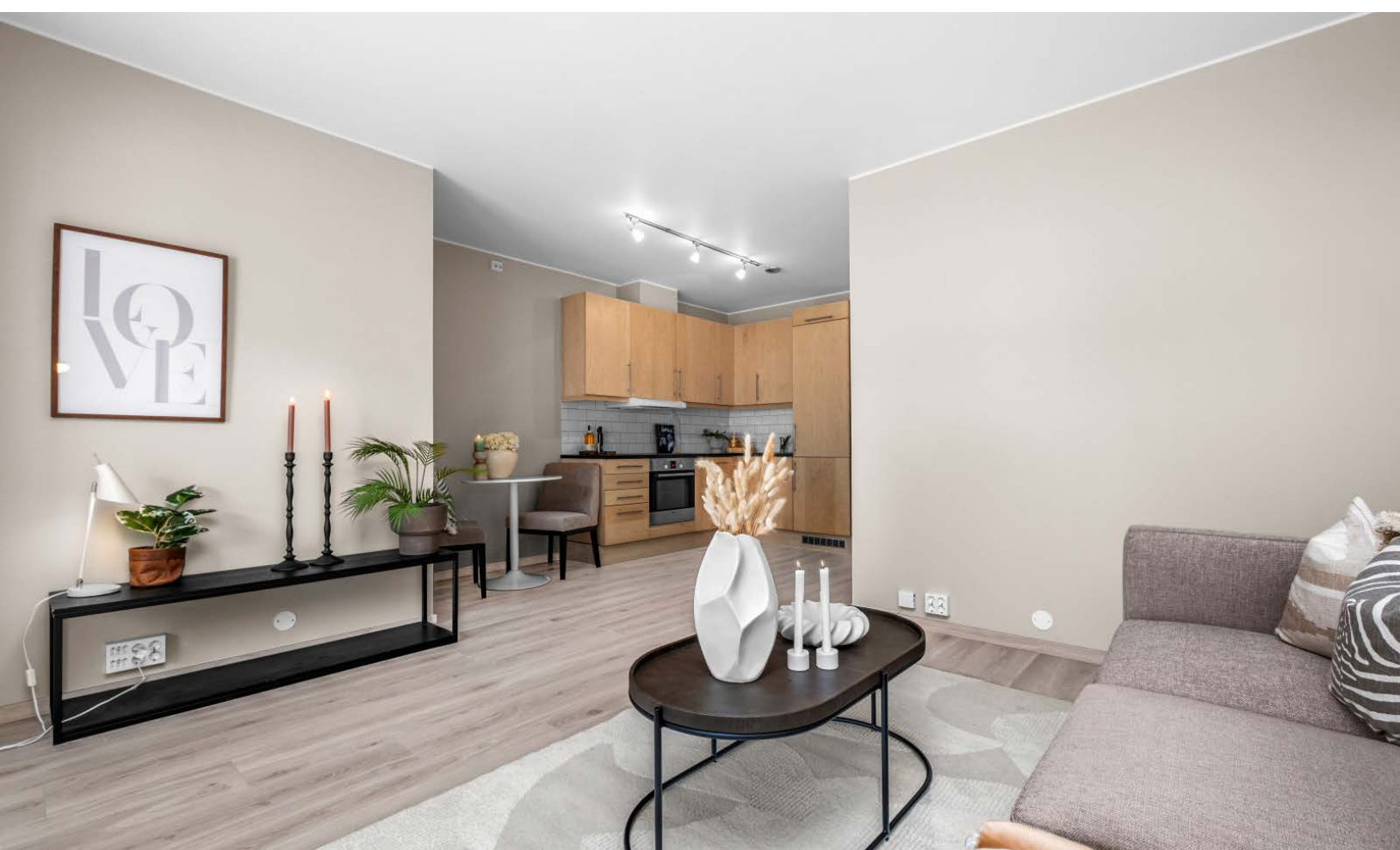
















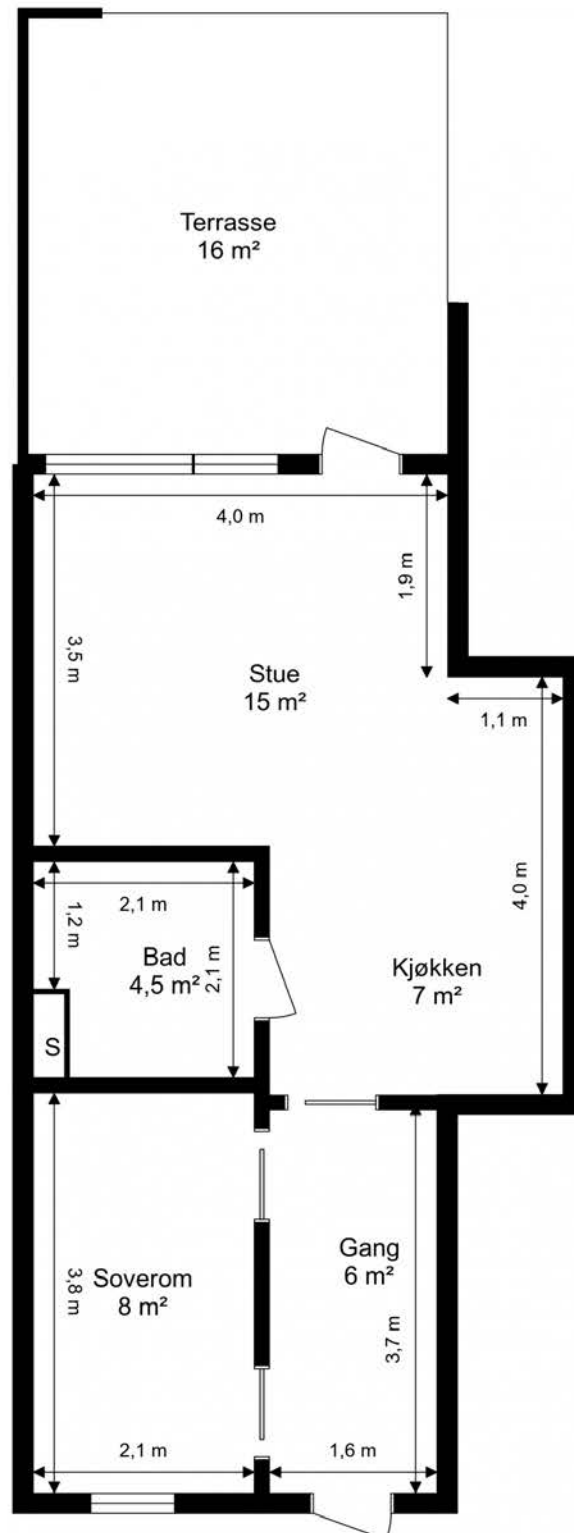




Planskisse

Wergelandsvegen 8. Snr. 3.

1. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

Wergelandsvegen 8 7500 STJØRDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 46 m²

BRA-i: 42 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 107 BNR: 49 SNR: 3

Nils Kringen
Takst Forum Trøndelag AS

nils.kringen@takst-forum.no
91337318

Wergelandsvegen 8
7500 Stjørdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29294>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk til stekesone har begrenset funksjon.
Avtrekksfunksjon mot bad fyller sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rens/vedlikehold av avtrekk over stekesone anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har tilfredsstillende fall fra dør til sluk.
Det er feil fall fra sluk og ut i mot vaskemaskin, dette medfører unødig vannsøl utenfor dusjørnets dører.

Det registreres misfarging av silikonefuger i dusjhjørnet.
Generelt slitte flisefuger.

Anbefalte tiltak overflater

Bruk av svaber på gulv er påregnelig etter dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt (membran) har passert over halvparten av normal levetid (30 år) TG: 2.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktmerker på fronter til servantskap.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.3.2025

Rapportdato
10.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nils Borgar Husby**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nils Kringen**

Telefon: **91337318**

Firma: **Takst Forum Trøndelag AS**

Epost: **nils.kringen@takst-forum.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Wergelandsvegen 8, 7500 Stjørdal**

Kommunenr: **5035**

Gårdsnr: **107**

Bruksnr: **49**

Festenr:

Seksjonsnr: **3**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje som del av leilighetsbygg. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, utvendig kledd med fasadeplater/stående trepanel. Taket er i saltaks form tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2025	Skiftet overflate gulv og gulvlister. Malt overflater.	Nei
------	--	-----

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	42	0	0	16
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	46	42	4	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	42	0	Gang, soverom, bad, kjøkken og stue.	
Kjeller	4	0	4		Bod
Totalt m²	46	42	4		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrasse utført med impregneret spaltegulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse har behov for overflatebehandling	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om overflatebehandling og noe utskiftning av karmplater i 2025. Nye tetteplater på terrassedør i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15 mm på stuegulv. Ingen vesentlige avvik eller skader.	

TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Samkjørt mekanisk avtrekk mellom kjøkken og bad.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekk til stekesone har begrenset funksjon. Avtrekksfunksjon mot bad fyller sin tiltenkte funksjon.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Rens/vedlikehold av avtrekk over stekesone anbefales.	

TG-2

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør sannsynlig av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan ved eventuelt behov utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger



Stoppekrane i kjeller i fellesareal.

Type anlegg	Rør i rør system
Innvendig røropplegg i kobber og plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Rørskap med stoppekrane på bad.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran er plassert i rørskap på bad og i fellesareal i kjeller

Stoppekran i rørskap er funksjonskontrollert og fungerte som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om skifte av innmat i el - skap og skifte av alle stikkontakter/brytere.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Eier opplyser at nødvendig dokumentasjon ligger i boligmappa.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
118 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk til bad og vaskerom som styres via ventilator på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk til bad fungerer tilfredsstillende. Noe svak funksjon i avtrekk over platetopp (omtalt under punkt kjøkken).	

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malte plater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført noe etterfuging med silikon i dusjhjørnet samt skiftet termostat.	



Utført etterfuging i dusjhjørnet, misfarging i eldre fuger.



Fuktmåling i treverk i vegg ved rørskap viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har tilfredsstillende fall fra dør til sluk.

Det er feil fall fra sluk og ut i mot vaskemaskin, dette medfører unødig vannsøl utenfor dusjhjørnets dører.

Det registreres misfarging av silikonfuger i dusjhjørnet.
Generelt slitte flisefuger.

Anbefalte tiltak overflater

Bruk av svaber på gulv er påregnelig etter dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Sluk av plast type i dusjhjørnet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt (membran) har passert over halvparten av normal levetid (30 år) TG: 2.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert toalett, dusjhjørne, rørskap, stoppekrane, uttak for vaskemaskin og servant i skap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktmerker på fronter til servantskap.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktkontroll i veggkonstruksjon ved rørskap. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Øvrig: Bod i kjeller.

Beskrivelse
Bod i kjeller har belegget på gulv og mur/trevegger. Ved visuell kontroll i boden registreres kondensering/fuktopptrekk i overgang mellom mur (yttervegg) og gulv. Det anbefales derfor ikke oppbevaring av fuktømfintlige materialer tett inntil murvegg.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250045	

Selger 1 navn
Nils Borgar Husby

Gateadresse	
Wergelandsvegen 8	

Poststed	Postnr
STJØRDAL	7500

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: 1704250045

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den opprinnelige kjelleren på det eldste delen av huset der bodene befinner seg, er ikke drenert. Der har takstmann ved visuell kontroll i boden registrert kondensering/fuktopptrekk i overgang mellom mur (yttervegg) og gulv.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjort utbedringer på en del av taket grunnet manglende fall.

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er opplegg for lading av el-bil i kjeller via Aneo Mobility.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiets eiendom vedlikeholdes jevnlig etter vedlikeholdsplan og utføres av profesjonelle håndverksbedrifter.

Arbeid utført av

Brødrene Hofstad AS

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

Beskrivelse

Det planlegges boligutvikling i form av leiligheter sør for eiendommen på Wergelandsvegen 6 og nord for eiendommen på Wergelandsvegen 10/Parkvegen 7.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utarbeidet tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan datert 09.06.2024.

- 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

Beskrivelse

Det er tinglyst rett for eier av Wergelandsvegen 6 til å benytte nedkjøringsrampe og kjeller som adkomst ved en eventuell utbygging av Wergelandsvegen 6.

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

Tilleggskommentar

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: 1704250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Borgar Husby	2ee3f784c50cb289baeb95e e91c2bdbd0cd1f4fe	08.04.2025 18:33:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704250045

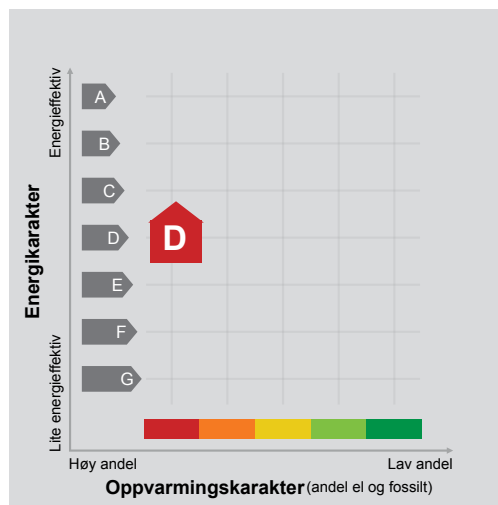
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Energiattest

ENERGIATTEST



Adresse	Wergelandsvegen 8
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185314073
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-97948
Dato	26.03.2025



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

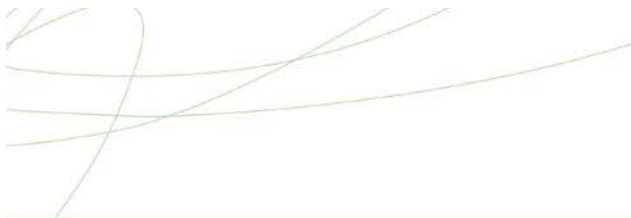
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende 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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Følg med på energi bruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 42
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Vedtekter og husordensregler

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

WERGELANDSKVARTERET

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt: 01.12.2005

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: WERGELANDSKVARTERET.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 107, Bnr. 49 i Stjørdal kommune.

Eiendommens adresse er: Wergelandsveien 6.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring tinglyst 28.10.2005 oppdelt i 10 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt eventuelle forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal iht. tinglyst seksjonsbegjæring som følger vedlagt.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall blant de samlede antall sameieandeler.

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver lånegiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Sameiermøtet kan sette opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Seksjonene kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

SAMEIERMØTET

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For saker som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for gyldig vedtak, må hovedinnholdet i forslaget angis i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på styremedlemmer, varamedlemmer og revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

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

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- 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 sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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 sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 - 5 medlemmer.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, mens styreleder og varamedlemmer tjenestegjør i et år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 11 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.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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 sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer 1/3 av 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.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten og boder hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og boder for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet. For seksjoner som disponerer egen balkong/terrasse/hage skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold/snørydding/klipping.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

All bygningsmessig endring må skje etter en samlet plan for den sameiet. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

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 sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Alle arbeider skal utføres av autorisert fagpersonell der dette er påkrevd etter lov eller forskrift. Alle forhold som krever offentlig godkjenninger skal ha slikt innvilget før arbeidene igangsettes.

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. Unntak fra denne fordeling er kommunale avgifter og renovasjon som fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader som knytter seg til spesifikke seksjoner skal kun belastes disse. Alle kostnader som relateres til parkeringsplasser i garasje skal fordeles pr. plass. Abonnement kabel tv skal fordeles likt pr. seksjon.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiermøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26.

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.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens 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 §27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET WERGELANDSKVARTERET
Pr Mars 2021**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR- OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger og fellesareal. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Det er ikke tillatt med lagring av brannfarlig materiell, kjemikalier eller annet helsefarlig materiell. All bruk av åpen ild, inklusiv bruk av kull- og gassgrill er forbudt.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømningsveier og adkomstområder i fellesarealer og garasje må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av denne. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUKAV LEILIGHETEN

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i boligen. Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER-TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra byggene. Vær spesielt oppmerksom på at parkering er forbudt i kjørebane inn til avfallsrom.

Alle leilighetene eier og disponerer en p-plass pr leilighet i p-kjeller, **som kun skal benyttes til eget kjøretøy**. Oppmerkede p-plasser på bakkeplan er gjesteparkeringsplasser kun for besøkende i Wergelandskvarteret. Gjester som bruker gjesteparkeringsplassene, skal benytte parkeringsoblat som er utdelt til alle seksjonseierne. Biler parkert i strid med disse bestemmelsene blir tauet for bileiers regning.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende og/eller støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenn, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Sameiets økonomi - Årsregnskap 2024

Årsoppgjør for

SAMEIET WERGELANDSKVARTERET

989143859

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for
SAMEIET WERGELANDSKVARTERET

989143859

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		374 866	345 648
Sum driftsinntekter	1	374 866	345 648
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-15 118	-15 398
Annen driftskostnad	3	-362 687	-330 210
Sum driftskostnader		-377 806	-345 608
Driftsresultat		-2 940	40
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 519	146
Sum finansinntekter		3 519	146
Netto finans		3 519	146
Årsresultat		579	186
Overføringer			
Annen egenkapital	4	579	186
Sum overføringer		579	186

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 185	12 405
Andre kortsiktige fordringer	5	36 384	35 438
Sum fordringer		49 569	47 843
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		198 036	250 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	198 036	250 074
Sum omløpsmidler		247 605	297 917
SUM EIENDELER		247 605	297 917

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	22 527	21 948
Sum opptjent egenkapital		22 527	21 948
Sum egenkapital		112 527	111 948
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital		104 994	143 744
Sum annen langsiktig gjeld	6	104 994	143 744
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 216	26 735
Skyldige offentlige avgifter		1 868	1 720
Annen kortsiktig gjeld		0	13 771
Sum kortsiktig gjeld		30 084	42 226
Sum gjeld		135 078	185 970
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		247 605	297 917

Roar Danielsen
styrets leder

Kjell Erik Pettersson
styremedlem

Nils Borgar Husby
styremedlem

Noter

Note 1 - Annen driftsinntekt

	2024	2023
Salgsinntekt	374 866	330 839

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	13 250	12 200
Arbeidsgiveravgift	1 868	1 720
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	1 478
Sum	15 118	15 398

Mer om årsverk og lønn

Lønn er for vasking.

Note 3 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Renovasjon, vann, avløp	43 123	38 413
Strøm	25 495	25 005
Vedlikehold og driftsmaterial	77 135	96 226
Snørydding, strøing	7 813	6 250
Brannvarslingssystem	21 419	21 822
Heis	16 858	12 589
Regnskapshonorar	44 499	38 485
Internett	54 288	58 563
Forsikringer	37 058	32 856
Avsetning vedlikehold	35 000	
SUM	362 688	330 210

Note 4 - Egenkapital

	Selskapskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	90 000	21 948	111 948
Årsresultat	0	579	579
Egenkapital 31.12.2024	90 000	22 527	112 527

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Utlegg for viderebelastning	12 434	12 405
Forskuddsbetalt forsikring	21 461	18 529
Sum	33 895	30 934

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

	2024	2023
Vedlikeholdsfond	104 994	143 744

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter, o.l.

	2024	2023
Sparekonto høyrente 4214.14.55286	102 773	58 959
Drift 4214.09.92547	84 522	108 927
Sparekonto 4214.09.92687	10 741	82 188
Sum	198 036	250 074

Sameiet Wergelandskvarteret Årsrapport 2024

Sameiet består av 10 eierseksjoner i Wergelandsveien 8, gnr. 107, bnr.49 i Stjørdal Kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens interesser i bygget, samt å administrere oppgaver i fellesareal. Sameiet ble stiftet 28.10.05.

Styre

Styret har i perioden bestått av styreleder Roar Danielsen og styremedlemmer Kjell Erik Pettersson og Nils Borgar Husby.

Oppsummering av 2024

I tillegg til løpende drift, har det blitt utført en del nødvendig større vedlikehold. Det er spylt av mose på alle tak, malt vegg mot øst og deler av fasaden mot sør. I tillegg kom det opp et behov for å skifte alle nødlis i ganger og korridorer. Via Huseierne ble det hentet inn en takstmann som gikk over hele bygget og utarbeidet en plan for antatt vedlikehold for nærmeste 10 år. Denne planen vil bli et godt underlag for større vedlikehold i årene fremover.

Rett før jul i 2023 kom det varsel fra Stjørdal kommune om at det var igangsatt en utarbeidelse av detaljregulering for kvartal B2, hvor Wergelandsveien 8 ligger. Det er utbyggere av Wergelandsvegen 6 og 10 som leverte forslag til reguleringsplan 18.12.24 med høringsfrist 7. februar 2025. Planen skal til slutt behandles av kommunen og eventuelt besluttet i kommunestyret. Oppfølging av dette arbeidet vil bli en meget viktig styresak i 2025, og vil også bli behandlet på årsmøte i april 2025.

Økonomi og vedlikehold (større tall rundet av til nærmeste hele tusen)

Årsresultatet ble kr 579,-, inklusiv bruk av vedlikeholdsfondet på kr 74.000,-. Det bemerkes at prisstigning, spesielt på offentlige tjenester, er en utfordring som må hensyntas også inn i 2025.

Styret varslet på årsmøtet 2022 at det ville bli brukt større beløp av vedlikeholdsfondet i de nærmeste årene. Med bruken i 2024 er man foreløpig i mål, slik at det for 2025 kan tas en pause i bruk av vedlikeholdsfondet. På årsmøtet 2025 vil det bli en egen sak om vedlikehold 2025 og årene fremover.

Styret for Sameiet Wergelandskvarteret /Stjørdal, 9.4.2025

Roar Danielsen, styreleder

Kjell Erik Pettersson, styremedlem

Nils Borgar Husby, styremedlem

SAMEIET WERGELANDSKVARTERET - oversikt regnskap og budsjett
Wergelandsv. 8, 7500 Stjørdal

	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Bud 2025	Anslag 2025	Bud 2026	Kommentar
Abonnement kabel-TV og bredbånd	58 623	54 288	60 000	67 000	69 000	Ny avtale 2024. Kraftig økning i 2025 (over 20%). Vil bli forsøkt forhandlet ned
Renovasjon - Innherred renovasjon	38 413	43 123	46 000	47 000	48 500	12% økning i 2024
Regnskap og adm. inkl gebyrer	38 485	44 499	45 000	45 000	46 000	Byttet regnskapskontor i 2024 pga prisøkninger
						Alarmab ble ført sammen med brann ab i 2023. I 2024 er kr 2220 ført riktig på heisalarm.
Heis inkl. heisab.alarmoverføring	10 474	24 308	15 000	20 000	22 500	
Brannsikring og alarmab	18 868	14 441	15 000	15 000	16 000	
Plenklipp, snømåking, strøying	6 250	7 813	10 000	8 000	9 000	
Bygningsforsikring	32 856	37 058	40 000	42 872	44 000	13% økning i 2024, 16% økning i 2025
Strøm fellesareal og garasje	25 005	25 495	28 000	28 000	28 000	Usikkert
Vedlikehold og drmateriala (etter bruk av vedlikeholdsfond)	66 236	76 643	70 000	70 000	70 000	
Avsetning vedlikeholdsfond	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	
TOTAL	330 210	362 668	364 000	377 872	388 000	
+renhold	15000	15000	15000	15000	15000	
Inkl renhold	345 210	377 668	379 000	392 872	403 000	
Økning i 2026 ift budsjett 2025					6 %	

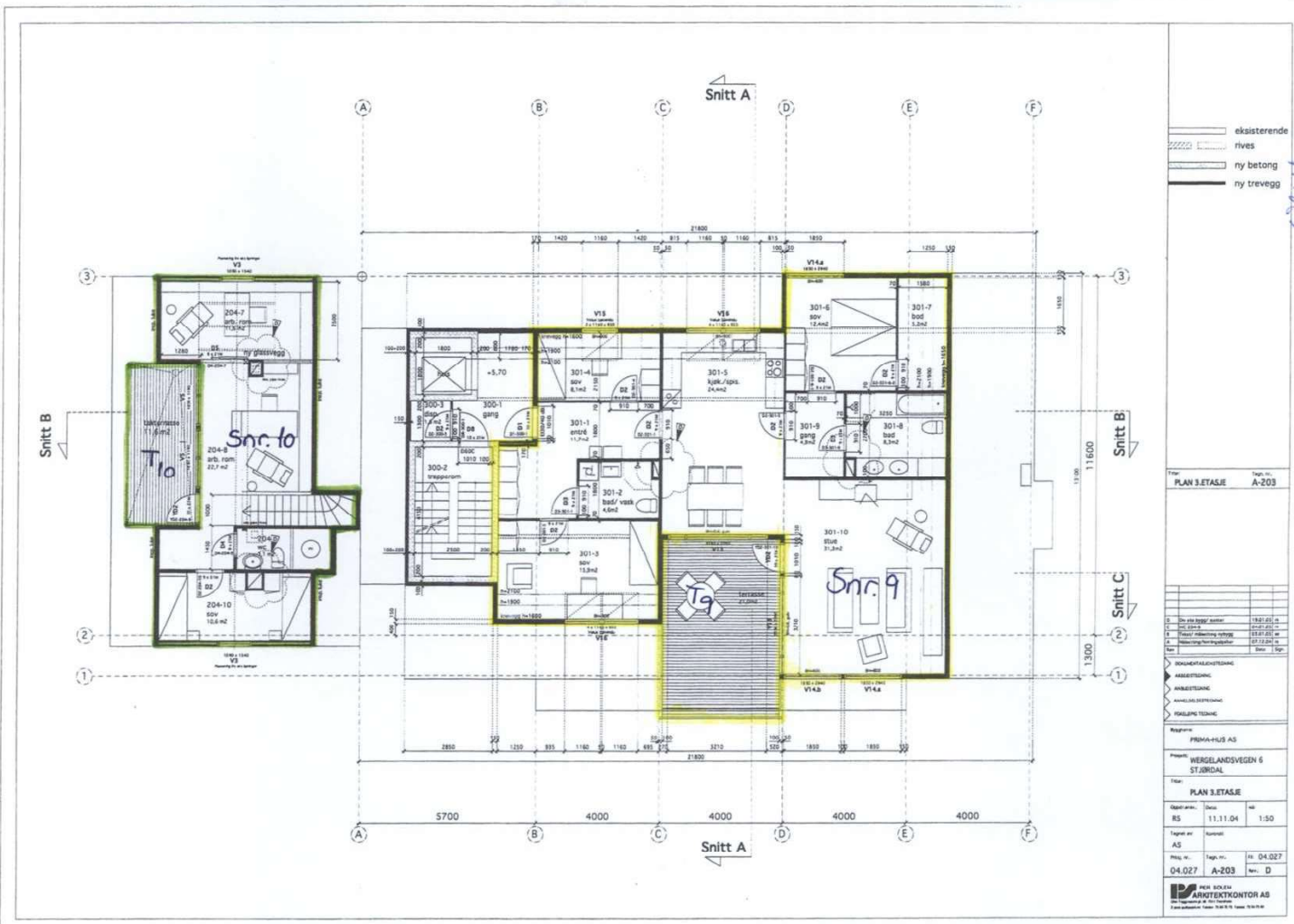
Vedlikeholdsfond utvikling

	2023	2024	
IB vedlikeholdsfond	163 744	143 744	
Avsetning vedlikeholdsfond	35 000	35 000	
Bruk vedlikeholdsfond	- 55 000	- 73 800	
UB vedlikeholdsfond	143 744	104 944	

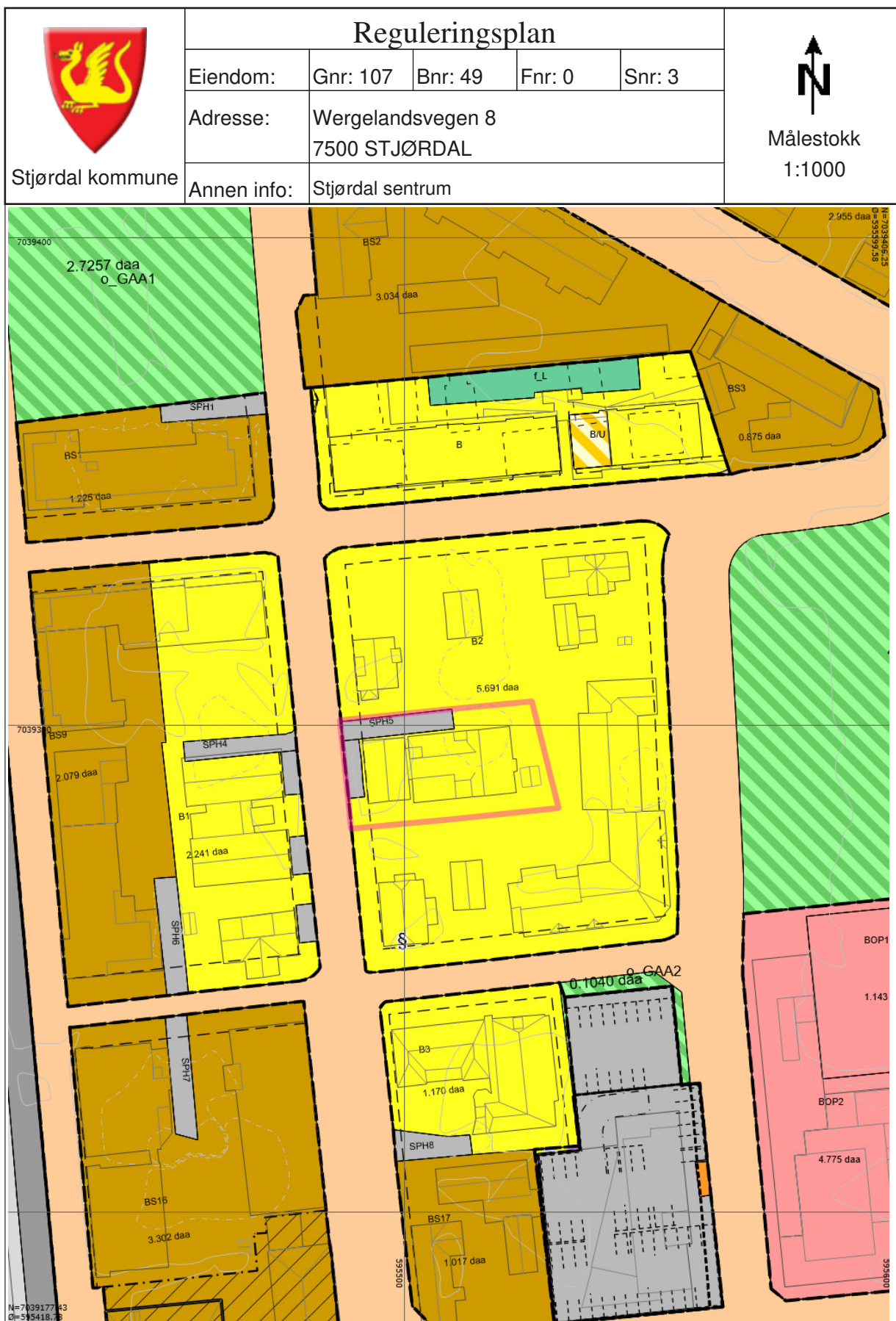
Spesifikasjon av vedlikehold og dr.materiale 2024

Maler Arne - maling fasade øst og sør, samt takspyling		73 500	
Togin as - vedlikeholdsplan		26 875	
Elektriker 1 - skifte nødllys og		24 662	
Assa Abloy - rep/service garasjeport		13 938	
Diverse		11 468	
Bruk av vedlikeholdsfond		- 73 800	
SUM		76 643	

Seksjonstegninger



Reguleringskart



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt under bakkenivå	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt	 Renovasjonsanlegg
 Parkeringshus/-anlegg	 Trase for teknisk infrastruktur	 Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	 Dispensasjon fra planregister	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Avkjørsel - kun innkjøring	 Avkjørsel - kun utkjøring
 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Frisiktlinje	 Regulert fotgjengerfelt
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Bevaring kulturmiljø
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Renovasjonsanlegg	 Lekeplass
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Bolig/forretning/kontor	 Veg
 Kjøreveg	 Fortau	 Gangveg/gangareal/gågate
 Sykkelanlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkering
 Parkeringshus/-anlegg	 Park	 RasterPlaner

Nabolagsprofil

Wergelandsvegen 8 - Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	3 min 0.3 km
Stjørdal stasjon Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	3 min 0.3 km
Trondheim Værnes	6 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	20 min 1.8 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	17 min 1.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 1.2 km
Aglo videregående skole 8 klasser	11 min 10 km

Ladepunkt for el-bil

Stjørdal Supercharger	6 min
Circle K Stjørdal	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

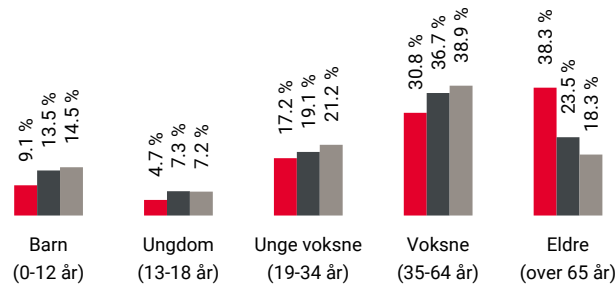
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum	2 228	1 371
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 0.4 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Stjørdal PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Stjørdal Post i butikk	7 min 0.6 km



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 naboen 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. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



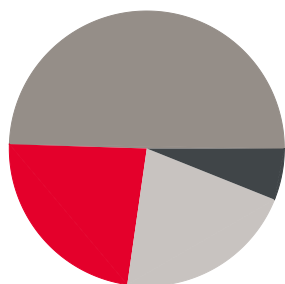
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Halsen barne- og ungdomsskole	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Værnesmoen - balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Impulse Treningssenter Stjørdal	3 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Stjørdal	5 min	🚶

Boligmasse



23% enebolig
6% rekkehus
49% blokk
21% annet

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torgkvartalet

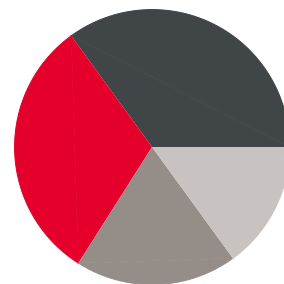
7 min



Boots apotek Stjørdal

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



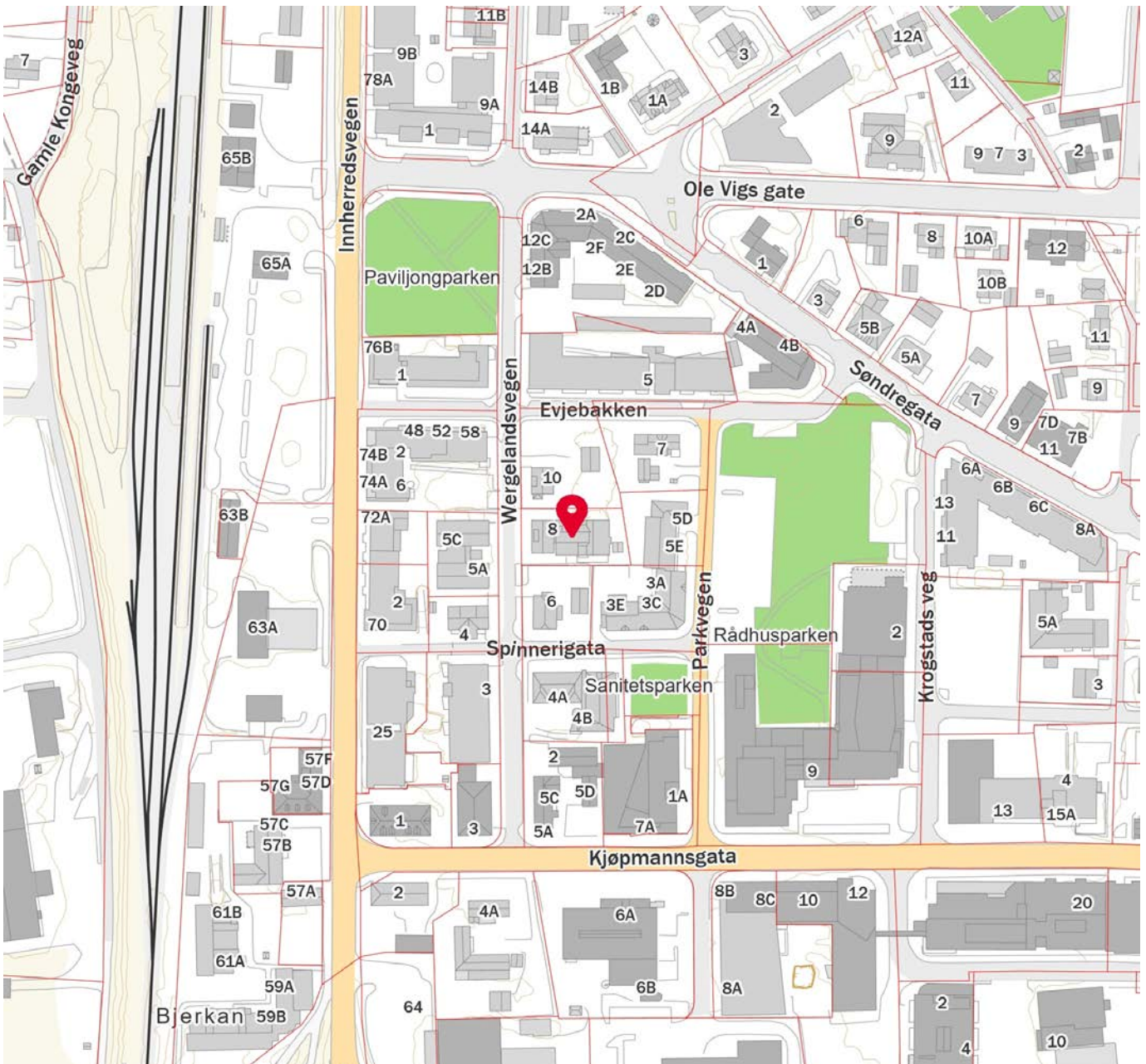
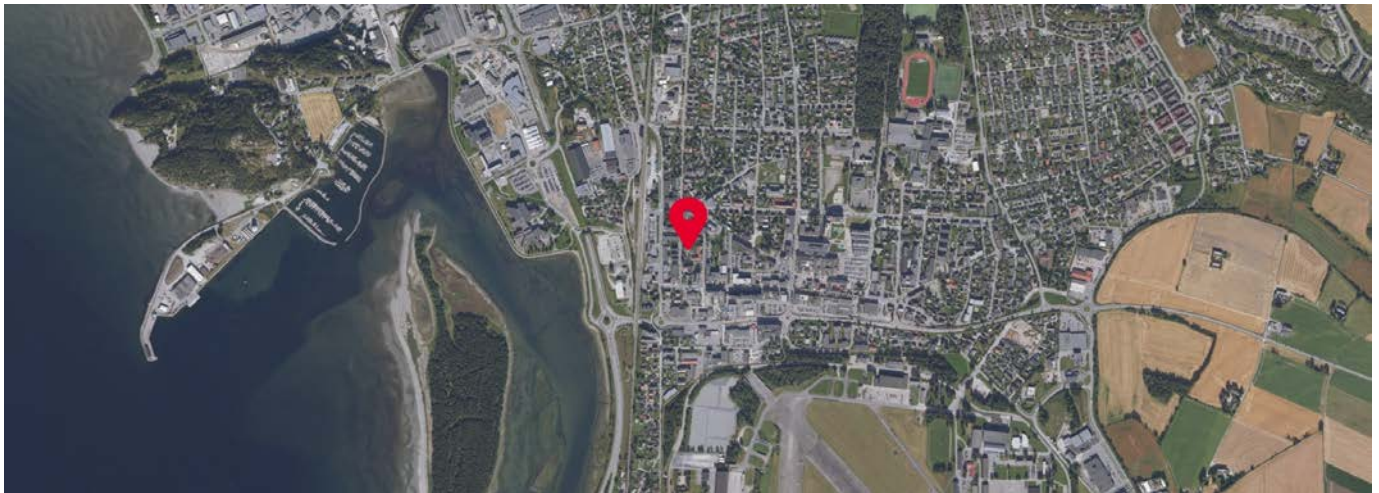
0%

60%

Stjørdal sentrum
Stjørdal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Tinglyste erklæringer

Returneres etter tinglysing til

MEGLERHUSET
NYLANDER
Kjøpmannsgt. 12 - 7500 Stjørdal
Tlf. 74 80 42 40

TINGLYST
28. OKT. 2005

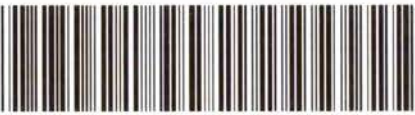
**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 11117

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr
1714	Stjørdal	107	49	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
22.04.44	Kjell Erik Pettersson	1/1


Doknr: 11117 Tinglyst: 28.10.2005 Emb. 067
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	60	B	13				25				37			
2	B	57	B	14				26				38			
3	B	41	B	15				27				39			
4	B	43	B	16				28				40			
5	B	43	B	17				29				41			
6	B	67	B	18				30				42			
7	B	57	B	19				31				43			
8	B	53	B	20				32				44			
9	B	133	B	21				33				45			
10	B	141	B	22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				695				= nevner:				695			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

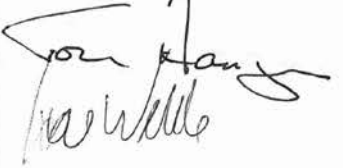
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Stjørdal, 9/12-04</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Prima-Hus AS</i> <i>i hht. fullmakt</i> 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--	--	---

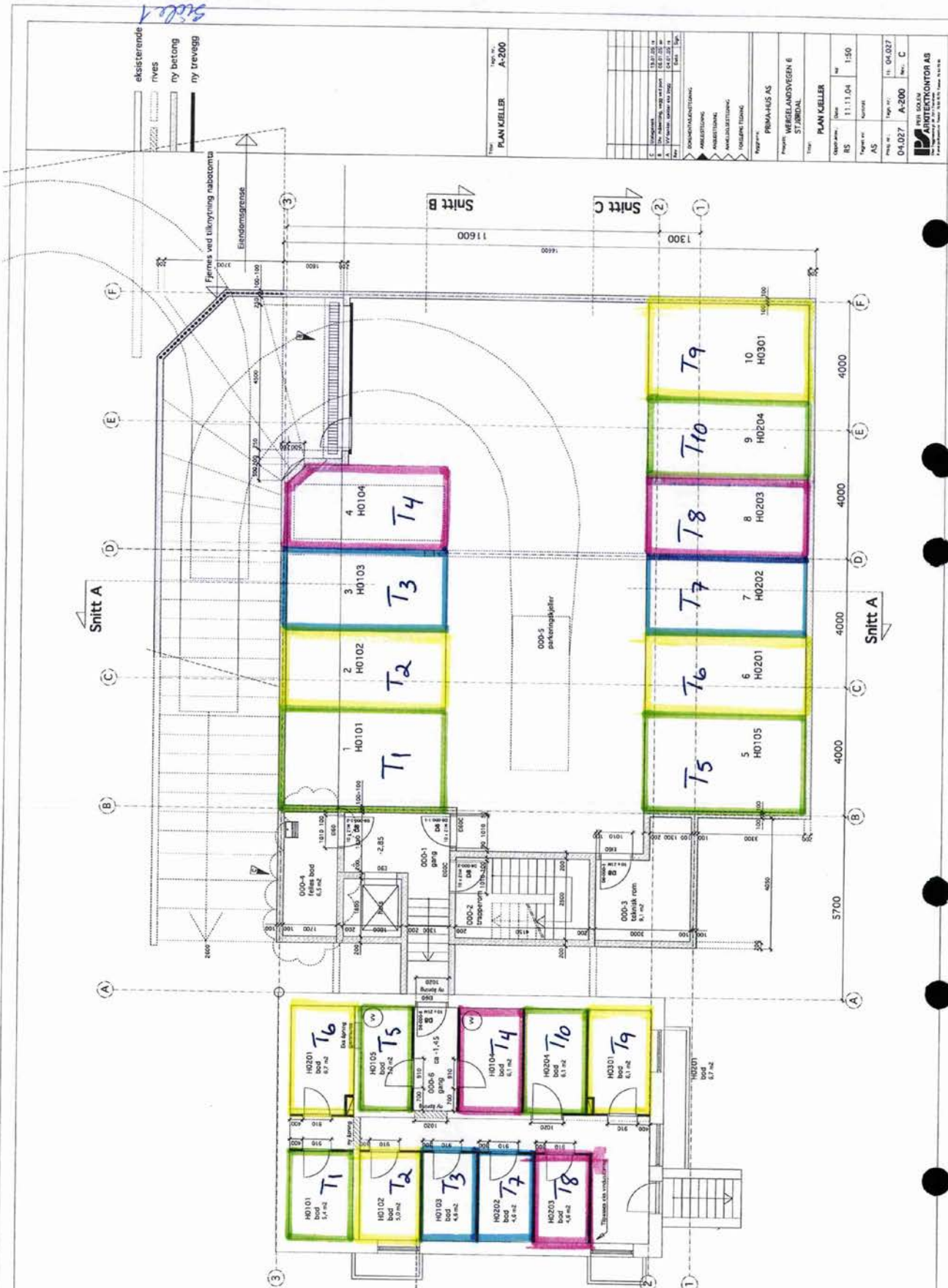
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
107	49
Fnr	Snr
	Stjørdal
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
19/10 - 2005	 STJØRDAL KOMMUNE Oppmålingsleder

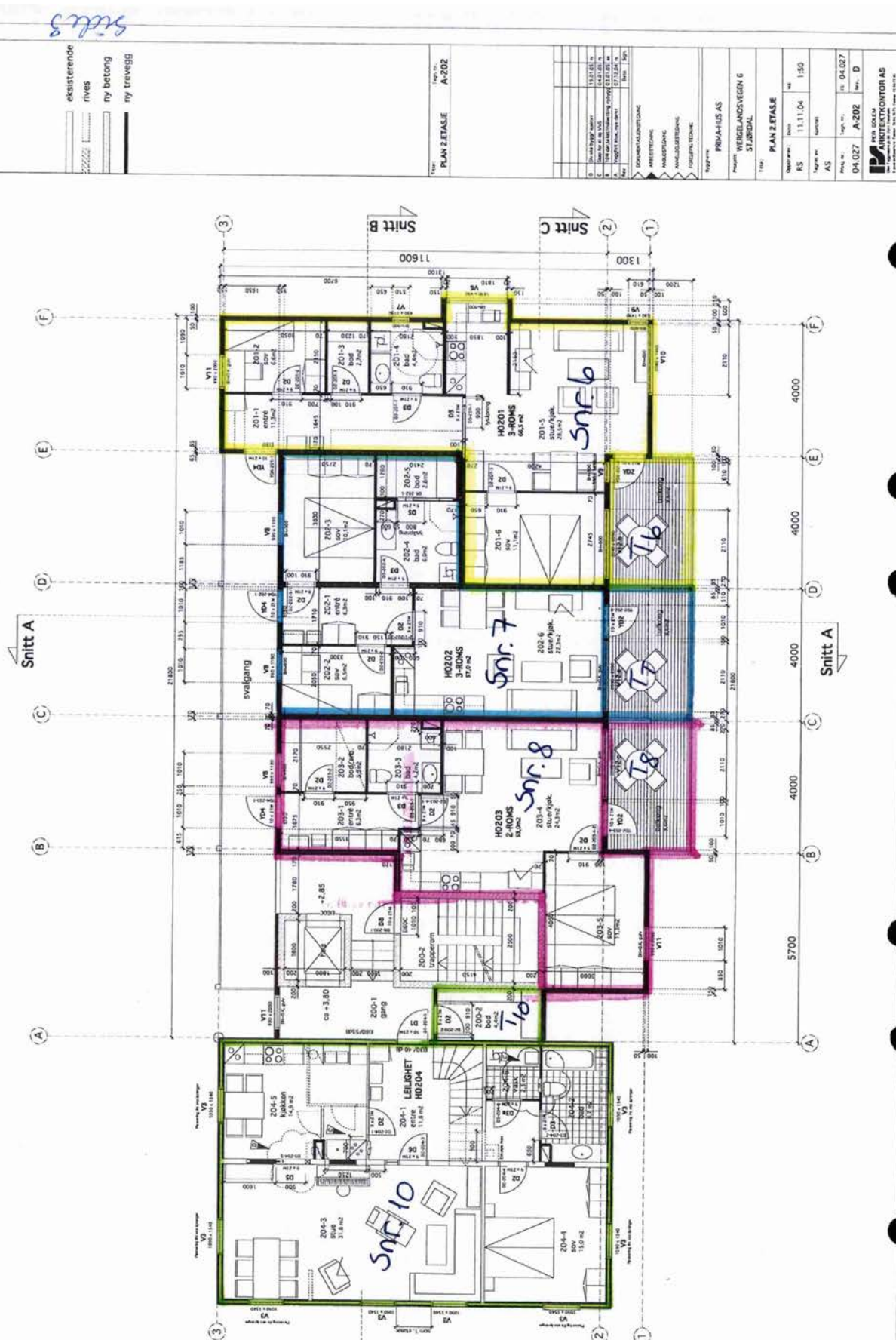
Noter:

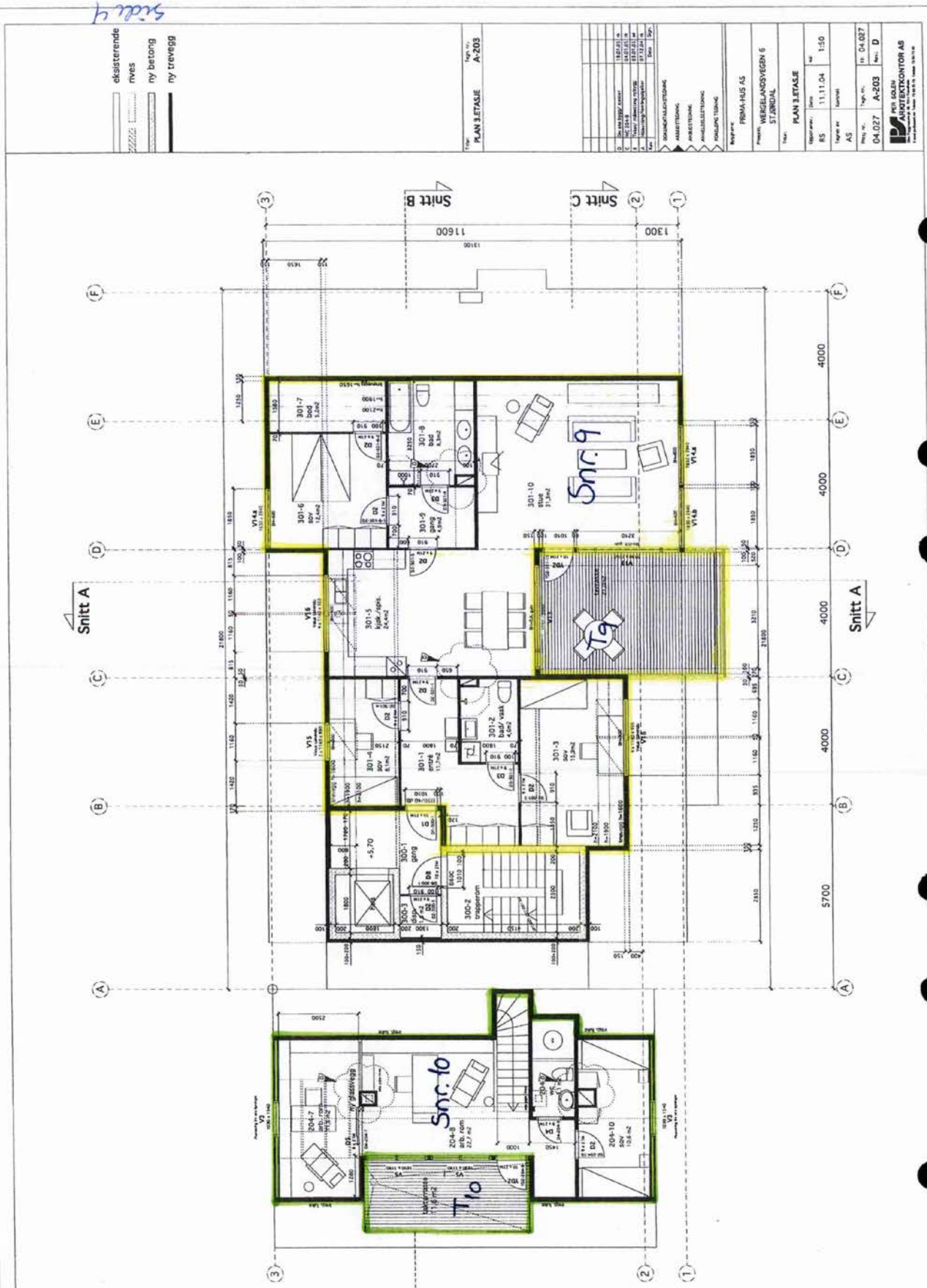
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
-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













TINGLYST
10 NOV. 2004
STJØR- OG VERDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 11402
AVTALE
RETT KOP
Advokat Tore Welde
Org.nr. 982 594 286
Pb. 139 - 7501 Stjørdal

Mellom eierne av eiendommene gnr. 107, bnr. 44 Jorid Ness og gnr. 107, bnr. 57 Helene og John Sakshaug på den ene side og Tove og Kjell Erik Pettersen på den annen side som eiere av gnr. 107, bnr. 49 og 270, er det inngått slik avtale:

1.

Tove og Kjell Erik Pettersen skal inngå utbygningsavtale med Prima-Hus AS om oppføring av 8 leiligheter på gnr. 107, bnr. 270. Utbyggen vil også berøre gnr. 107, bnr. 49 ved felles trapperom med adkomst til begge eiendommer. Det er mulig eiendommene vil bli sammenføyd og inngå i et felles eierseksjonssameie.

2.

Det vil bli bygd parkeringskjeller i hele tomtas bredde for inntil 12 biler, med nedkjøring i grensen mot gnr. 107, bnr. 57.

3.

Jorid Ness og John Sakshaug samtykker ved denne avtale i at parkeringskjelleren bygges inntil deres eiendomsgrense under bakken. Det skal ikke betales noe vederlag for rettigheten som skal tinglyses på de respektive gårds- og bruksnumre.

4.

Ved en eventuell senere utbygging av gnr. 107/44 og/eller gnr. 107/57 skal disse eiendommer ha tilsvarende rett til etablering av kjellerparkering inntil eiendomsgrensene for Tove og Kjell Erik Pettersens eiendommer. Denne rettigheten kan også om ønskelig tinglyses.

Ved en eventuell utbygging av en eller begge av disse eiendommer, skal nedkjøringsrampen som nå etableres på Pettersens eiendom, vederlagsfritt kunne benyttes som adkomst til parkeringskjellere på de øvrige to eiendommer.



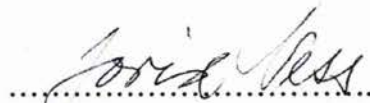
4. forts....

Hvis dette medfører at det går tapt en eller flere parkeringsplasser på Pettersons eiendom, skal den/disse erstattes på nabogrunn.

Stjørdal, den 14. juni 2004.

Som eier av gnr. 107/44

Som eier av gnr. 107/49 og 270

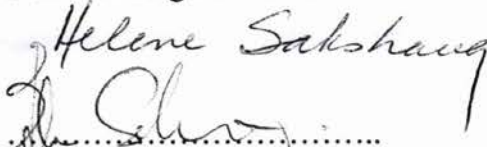


Jorid Ness

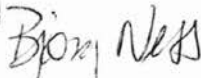
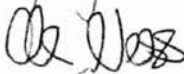


Kjell Erik Pettersen

Som eier av gnr. 107/57



John Sakshaug

 Bjørg Ness Ole Ness

Eiendommene ligger i Stjørdal kommune.

440

Stjørdal 14.6. 1956.

1773

Erklæring

Underskrevne eier av eiendommen Vestly gnr. 107 bnr. 57 samtykker herved i at eieren av eiendommen Luna gnr. 107 bnr. 49 på sin eiendom oppfører et uthus i avstand 1,50 meter fra min eiendoms grense mot syd. I tilfelle fremtidig bygging på eiendommen Vestly gnr. 107 bnr. 57 forplikter jeg meg og fremtidige eiere til slik plassering som bygningsloven og gjeldende forskrifter til en hver tid forlanger.

[Signature]

Vi bekrefter herved at Harald Petterson egenhendig har skrevet under dokumentet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Tjellhaugstigen Olsen

Ann Olsen

Nr. 1774.

Påt. på obligasjon fra Gustav H. Leren til Nedre Stjørdal landmannssparebank for kr. 12000,-, med pant i gnr. 162 bnr. 2 Hell søndre i Lånke tgl. 4/4 1927, sålydende: Vi frafaller panterett i parsellene Helltun, gnr. 162 bnr. 130 i Lånke. Stjørdal, 26/6 1956. Nedre Stjørdal Landmannssparebank. Ole Moen. T. Kvamm.

Nr. 1775.

Slettet obligasjon fra Håkon Hovdøl til Frosta sparebank for kr. 3300,-, med pant i gnr. 10 bnr. 1 og 3 Hovdalen søndre og Høgdalen i Frosta, dgbf. 31/7 1951, kvitteres til slettelse. Frosta den 27/6 56. Frosta sparebank. Gudmund Naavik. Ole J. Kringen.



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 eieendom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]
subst.

Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med
Finansiering - Innboforsikring - Reiseforsikring - Små lån



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Wergelandsvegen 8
7500 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