

A photograph of a modern, two-story red house with white window frames and a balcony. The house has a grey tiled roof and a chimney. The balcony is enclosed with white vertical slats. Below the balcony is a wooden deck with a white door and large windows. The house is surrounded by a lawn and some dry bushes. The sky is clear and blue.

aktiv.

Anne Margrethe Bangs g 29, 7506 STJØRDAL

**Pen 1/2-part av tomannsbolig med
god standard og sentrumsnær
beliggenhet - 3 sov - 2 bad -
Garasje plass i p-kjeller**



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 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 600,-
Total ink omk.: Kr 4 193 600,-
Felleskostn.: Kr 2 904,-
Selger: Gunnhild Sætnan

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 109/109 kvm
Tomtstr.: 55.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr./snr. Gnr. 102, bnr. 1046 snr. 10

Gnr. 102, bnr 74

Gnr. 102, bnr. 76

Gnr. 102, bnr. 981

Oppdragsnr.: 1704250028

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig med tiltalende standard

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Valstad har gleden av å presentere Anne Margrethe Bangs gate 29. En lekker tomannsbolig beliggende i et sentralt og barnevennlig område.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- 3 soverom
- 2 bad - et bad i hver etasje
- Stor stue
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vaskerom kombinert med bad i 1. etasje
- Terrasse og veranda
- Parkering i felles garasjekjeller
- Tiltalende standard
- Rolig og barnevennlig område, felles tun for sameiet med benker og grøntareal.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	66
Energiattest	72
Nabolagsprofil	135
Budskjema	145

Eiendomsinformasjon

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entre, gang, bad og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 56 m² Gang, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse

2. etasje

11 m² Veranda

Tomtebeskrivelse

55.8 m² eiendomstomt opparbeidet med plen og hekk i tomtegrenser (vest for boligen).

Beliggenhet

Pen og romslig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Husbyhagen. Husbyhagen er et rolig og familievennlig boligstrøk ca. 10 minutter unna Stjørdal sentrum.

Fra tomannsboligen har du blant annet gangavstand til:

Gangavstand til flere barnehager

Ole Vig vgs ca. 1,1 km unna

Rema 1000 Husbyfaret ca. 900 m

Coop Extra Stjørdal ca. 1,2 km

Frisbeegolf-bane ca. 1,3 km

Øverlands Minde idrettsanlegg ca. 1,3 km

Adkomst

Ta av E6 mot Stjørdal sentrum. Følg E-14 gjennom 2 rundkjøringer og ta av til venstre i den tredje rundkjøringen ved Tore Ligaards vinduslager. Kjør forbi bl.a. Rema 1000 og

kjør rett frem i neste rundkjøring ved Husbyhagen. Ta så første avkjøring til venstre til felles parkeringsplass. Den aktuelle eiendommen vil da befinne seg på venstre side. Adkomst vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bestående av leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til flere barnehager

Halsen barneskole ca. 2,2 km unna

Stokkan ungdomsskole ca. 1,3 km unna

Ole Vig Videregående skole ca. 1,7km unna

Skolekrets

Halsen barneskole

Stokkan ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass ca. 1,4 km unna.

Stjørdal stasjon ca. 3,1 km unna.

Trondheim Lufthavn Værnes ca. 7 minutter unna

Bygningssakkyndig

Lyngmo Eiendom og Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig, oppført i to etasjer. Anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med stående kledning og dels med liggende kledning. Etasjeskille er bjelkelag av tre.

Salttakkonstruksjon tekket med takstein. Vindu med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2015 ble det oppdaget sprekk i flis på bad i underetasje. Reklamasjonssak og Block Watne utbedret dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reklamasjonssak Block Watne i 2015

Arbeid utført av: Block Watne

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen terrasser i sameiet har hatt trøbbel med råte på grunn av "feil" bygd. At det er for tett. Jeg har ikke oppdaget noe råte på min terrasse. Sameiet har leid inn noen som skal ta en titt på alle terrasser og evt lage lufting. Noen i sameiet har skiftet ut det som er ødelagt, noe sameiet dekker.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har ikke ladeboks, men det er lagt opp strøm til dette på parkeringsplass i kjeller

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Råteskade på terrasser som nevnt tidligere.

Innhold

1. etg.: Entre, gang, bad og 3 soverom

2. etg.: Gang, bad, stue og kjøkken

Bod i parkeringskjeller

Standard

Konklusjon tilstandsrapport:

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

Bygningsdeler med TG2:

Veranda:

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Det er noe etterslep på vedlikehold. I hovedsak på rekkverk og håndrekk. Det anbefales som et forebyggende tiltak overflatebehandling av disse som beskyttelse mot uønskede skader.

Bad 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det bemerkes at det er vanskelig å få full stenging på blandebatteri i dusj, slik at det oppstår noe drypp fra dusjhode.(TG2) Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Etasjeskiller:

Stedvis ujevnheter, små skygger/sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik på mellom 10mm-20mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, kan man vurdere tiltak.

Innvendig overflatestandard

1. etg.:

Entre:

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

Innehar varme i gulv, skyvedørsgarderobe.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malte himling.

Innehar garderobeskap og panelovn.

Gang:

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

Innehar panelovn.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og mat/himling.

Innredning med servant, dusjnise med glassdører og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin (kran og avløp).

Innehar varme i gulv, varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.

Soverom:

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

Innehar garderobeskap.

Soverom:

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

Innehar garderobeskap og panelovn.

2.etg

Stue:

Parkett på gulv, malte slette vegger og mat slett himling.

Innehar panelovn og lukket vedovn.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malt slette vegger og malt slett himling.

Innredning med over-og benkeskap.

Folerte skrog med profilerte fronter og laminerte benkeplate, plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer er kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator.

Gang:

Parkett på gulv, malte vegger og malt slett himling.

Skyvedørsgarderobe.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling.

Innredning med servant, dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg og vegghengt toalett.

Innehar varme i gulv.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer i kjøkkeninnredning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen/sameiet er tilknyttet tv/internett via NTE bredbånd.

Parkering

Det tilhører parkering i felles garasjeanlegg, samt på felles utendørs parkeringsplass/gjesteparkering.

Solforhold

Gode solforhold fra vestvendt terrasse og veranda

Forsikringselskap

Gensidige Forsikring ASA - polisenummer 824554971

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i badromsgulv og entrè.

Elektriske panelovner i gang i 1. etg. 2 soverom og stue.

Vedfyring i stue

Info strømforbruk

Selger opplyser at totalt strømforbruk i 2024 var ca. 11000 kwh

Energikarakter

C-Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 090 000

Kommunale avgifter

Kr 10 746,- pr. år i 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feiing.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ingen eiendomsskatt i Stjørdal kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 110 923,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 443 693,- pr. 31.12.2023

Årlig velavgift

Kr 2 736,-

Velforening

Pliktig medlemskap i Husbyhagen Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Velforeningens formål er å ivareta områdets fellesinteresser.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

109/1308

Felleskostnader inkluderer

Velforeningskontigent, driftskostnader knyttet til parkeringsplass, TV-grunnpakke kollektivavtale, renovasjon, infrastruktur, driftsutgifter for sameiet, felles husforsikring, snøbrøyting/vedlikehod av fellesareal mm.

Detaljert beskrivelse om hva felleskostnadene dekker følger vedlagt i sameiets budsjett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 904,-

Andel fellesformue

Kr 39 438,- pr. 31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Bonitas Eiendomsforvaltning AS, orgnr.: 987579773

Regnskap/budsjett

Regnskap for Sameiet Husbyhagen:

Årsresultat pr. 2023: kr. -13 745,-

Egenkapital pr. 2023: kr. 175 972,-

Disponible midler pr. 2023: kr. 495 892,-

Regnskap for Husbyhagen Velforening:

Årsresultat pr. 2023: kr. 136 802,-

Egenkapital pr. 2023: kr. 587 064,-

Disponible midler pr. 2023: kr. 1 346 947,-

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseierne er forpliktet til å delta på dugnader i regi av sameiet/velforening

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 1046, seksjonsnummer 10 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 74 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 76 i Stjørdal kommune. Gårdsnummer 102, bruksnummer 981 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5035/102/1046/10:

07.12.2012 - Dokumentnr: 1044567 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2012 - Dokumentnr: 1044567 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 109/1308

07.12.2012 - Dokumentnr: 1044567 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.05.2014

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.05.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. Husbyhagen B1-B3 (9.11.2011) med planid: 1-154-E.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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 salgsopp-gave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale. Ønsket overtakelsesdato angis i bud.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 193 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 209 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 122 300 (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 103 600

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

























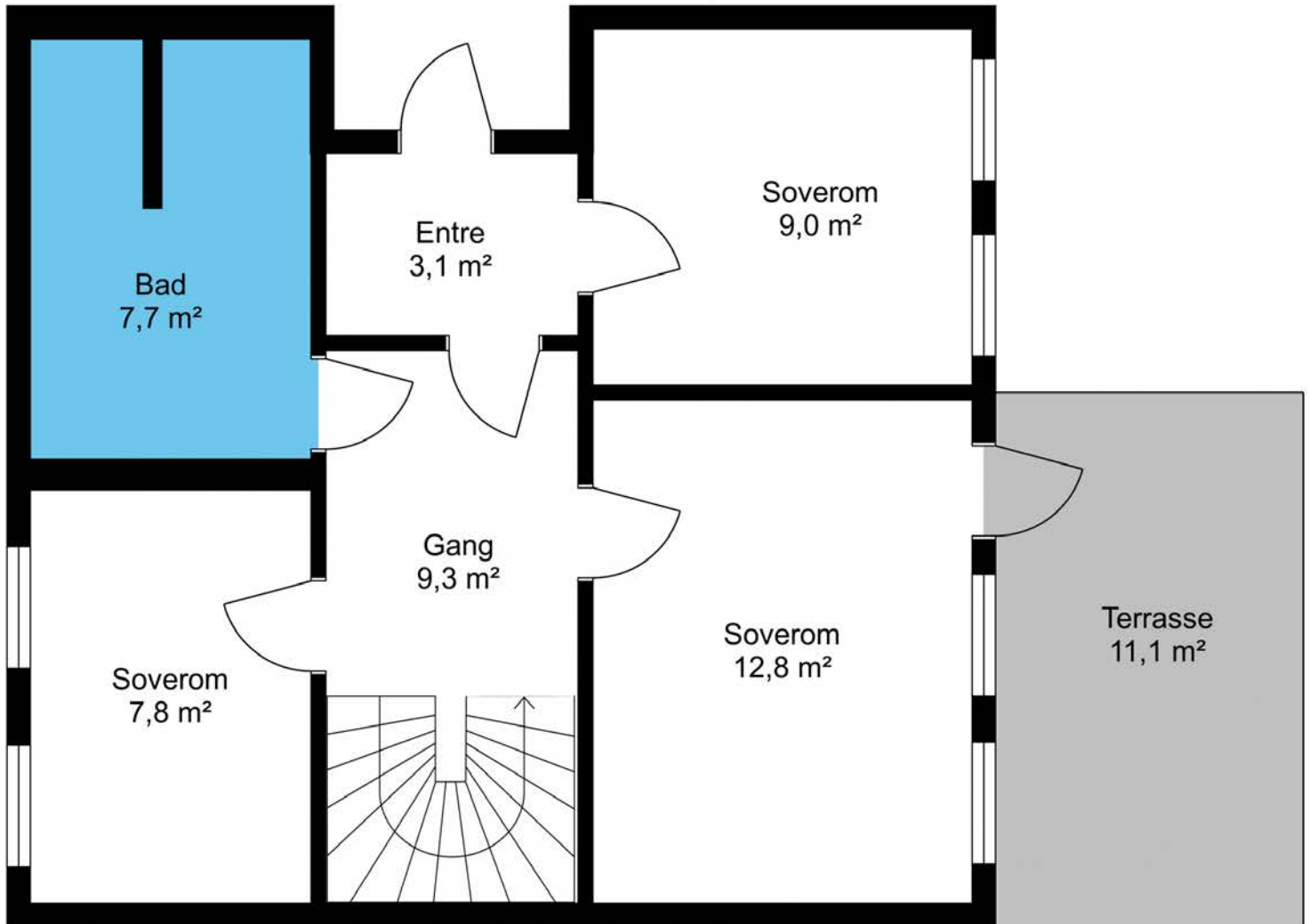


Vedlegg

Planskisser

Anne Margrethe Bangs g 29

1. Etasje

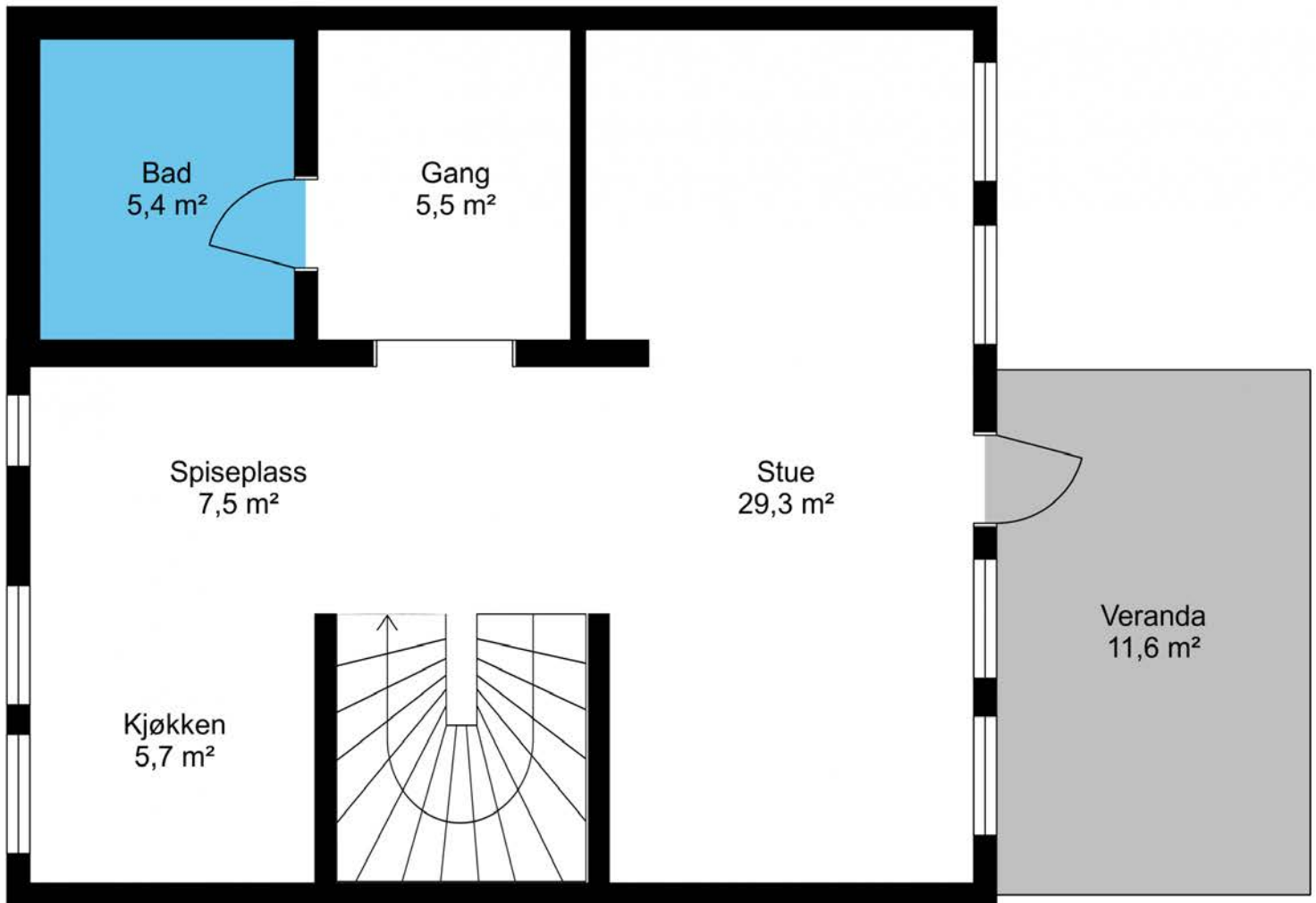


Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Anne Margrethe Bangs g 29

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

Tilstandsrapport



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Anne Margrethe Bangs g 29

7506 STJØRDAL

5035/102/10/1046/0/0

Rapportdato

27.03.2025

TG 0		2
TG 1		14
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		1

ANNE MARGRETHE BANGS G 29 - 5035/102/10/1046/0/0

Befaring utført den 12.03.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 29 - 5035/102/10/1046/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Anne Margrethe Bangs g 29 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/10/1046/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2011

Tomt: 1 210.90 m²

Hjemmelshaver(e): Gunnhild Sætnan

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Vertikaldelt tomannsbolig, oppført i to etasjer. Anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, dels med stående kledning og dels med liggende kledning. Etasjeskille er bjelkelag av tre. Salttakkonstruksjon tekket med takstein. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ANNE MARGRETHE BANGS G 29 - 5035/102/10/1046/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

Etasje 1			
Primærrom 53 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 53 m ²	BTA 59 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, bad og 3 soverom		Beskrivelse sekundærrom	
Etasje 2			
Primærrom 56 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 56 m ²	BTA 61 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, bad, stue og kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 109 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 109 m ²	BTA 120 m ²

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

ANNE MARGRETHE BANGS G 29 - 5035/102/10/1046/0/0

Etasje 1			
BRA-i 53 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 11 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, bad og 3 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse

Etasje 2			
BRA-i 56 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 11 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda

Sum areal			
BRA-i 109 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 22 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 109 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen.

ANNE MARGRETHE BANGS G.29 - 5035/102/10/1046/0/0



Oppsummert

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

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Veranda: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Det er noe etterslep på vedlikehold. I hovedsak på rekkverk og håndrekk. Det anbefales som et forebyggende tiltak overflatebehandling av disse som beskyttelse mot uønskede skader.

Bad 1.etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det bemerkes at det er vanskelig å få full stenging på blandebatteri i dusj, slik at det oppstår noe drypp fra dusjhode. (TG2) Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Etasjeskiller: Stedvis ujevnheter, små skygger/sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik på mellom 10mm-20mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, kan man vurdere tiltak.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Piper / ildsteder: Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor taksmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det er oppført etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Når ble egenerklæringen signert?

08.03.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 02.06.2011 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt bygningsinformasjon fra Stjørdal kommune der ferdigattest er registrert 08.05.2014. Opplysninger gitt i denne er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

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

Nei

ANNE MARGRETHE BANGS G 29 - 5035/102/10/1046/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Preaksepterte ytelser:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Nedløp er ført ned i overvannsledning.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Montering av radonsperre er underlagt ansvarsrett og blir bekreftet ved ansvarlig foretaks samsvarserklæring som danner grunnlaget for ferdigattesten. Ferdigattesten bekrefter derfor at montering av radonsperre er utført på en faglig forsvarlig måte, og det er ikke grunnlag for krav om annen dokumentasjon.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er kompaktdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei






Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Det er noe etterslep på vedlikehold. I hovedsak på rekkverk og håndrekke. Det anbefales som et forebyggende tiltak overflatebehandling av disse som beskyttelse mot uønskede skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalt ble det målt 28mm fra topp dør til sluk.


Totalvurdering av overflater


TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen og et ute på gulvet ved VVB.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Kommentar:

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

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

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

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det bemerkes at det er vanskelig å få full stenging på blandebatteri i dusj, slik at det oppstår noe drypp fra dusjhode.(TG2) Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

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

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt. Totalt ble det målt 26mm fra topp dør til sluk.


Totalvurdering av overflater


TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Kommentar:

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

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

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

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

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

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det måles lokale avvik på over 10mm på 2m.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Stedvis ujevnheter, små skygger/sprekker mellom gulvlist og gulv.

Lokalt avvik på mellom 10mm-20mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne. Dersom boligen skal renoveres en gang, kan man vurdere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt håndløper på vegg.
Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bad, 1.etg.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2012 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

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

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

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

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

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

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegg datert 05.04.2013.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert 2012 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

Selgers egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704250028	
Selger 1 navn	
Gunnhild Sætnan	
Gateadresse	
Anne Margrethe Bangs g 29	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82454971

Document reference: 1704250028

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Initialer selger: GS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reklamasjonssak Block Watne i 2015

Arbeid utført av

Block Watne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noen terrasser i sameiet har hatt trøbbel med råte på grunn av "feil" bygd. At det er for tett. Jeg har ikke oppdaget noe råte på min terrasse. Sameiet har leid inn noen som skal ta en titt på alle terrasser og evt lage lufting. Noen i sameiet har skiftet ut det som er ødelagt, noe sameiet dekker.

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

Har ikke ladeboks, men det er lagt opp strøm til dette på parkeringsplass i kjeller.

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

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

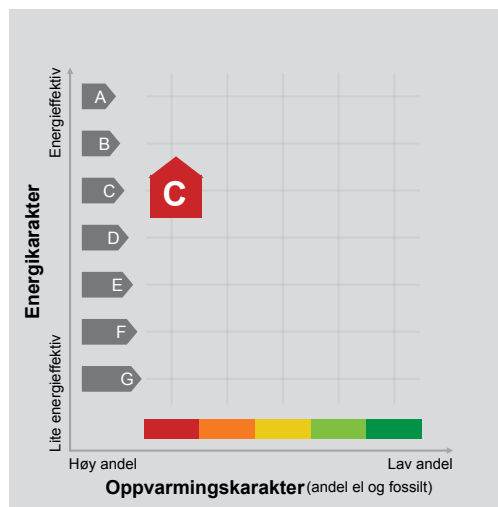
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnhild Sætnan	372003cdef17f3564a96447 1786f672a01e97d7a	08.03.2025 13:49:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704250028

- 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

Adresse	Anne Margrethe Bangs g 29
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	1046
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300263457
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94296
Dato	19.03.2025



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

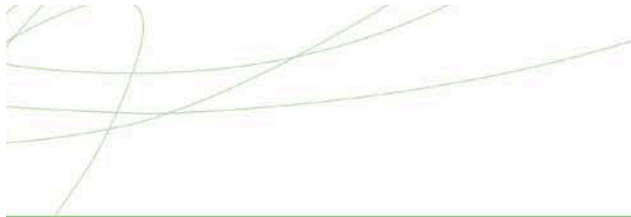
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.



Opplysninger fra forretningsfører

Aktiv Stjørdal AS
Deres Ref.: 1704250028

Trondheim, 03.03.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie: Sameiet Husbyhagen Kvartal 10
Organisasjonsnr: 911626128
Gårds/bruksnr.: 102/1046
Tomt: Eiet
Forretningsadresse: c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Kjøpmannsgata 52
7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 82454971

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn: Per-Roger Bringsvor
E-post: HusbyhagenK10@styremail.no
Tlf: 918 21 625

Lån:

Sameiet har ikke felles lån.

Seksjon:

Eier: Sætnan, Gunnhild
Seksjonsnummer: 10
Adresse: Anne Margrethe Bangs gate 29 , 7506 STJØRDAL

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	0
Andel formue pr 31.12.2024	39 438

Felleskostnader:

Totalt felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 2 904,00 fordelt på følgende poster:

Velforeningskontingent	228,00
Driftskostnad p-plass	253,00
Kommunikasjonspakke	499,00
Infrastruktur	263,00
Felleskostnader likt fordelt - renovasjon og bod	498,00
Felleskostnader brøkfordelt	1 163,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Alle skesjoner har en parkeringsplass og en bod i parkeringskjeller under kvartal 11. Se vedtektene og parkeringsoverenskomst.

Dyrehold:

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

Velforening:

Pliktig medlemskap Husbyhagen Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Velforeningens formål er å ivareta området fellesinteresser.

Info:

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.570 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.290 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger velforening:	kr. 2.055 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger til velforeningen må bestilles særskilt.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Thomas M Halle Arntzen

E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

Sameie

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 10**

Tid: 06.05.2024 - klokken: 20:00
Sted: Stjørdal DPS, Remyrvegen 37

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

1. Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskap for 2023

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Godkjenning av evt styrehonorar for regnskapsåret 2024

3. Budsjettforslag for 2024

Vedlagt følger budsjettforslag for 2024. Postene er indeksregulert og justert.
Styret foreslår en økning av felleskostnadene på kr 92 pr måned pr seksjon.

4. Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg er Gunnhild Sætnan
Varamedlem for 1 år	På valg er Brit Eva Lade
Varamedlem for 1 år	På valg er Lars Loktu

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

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

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

Trondheim, 23.04.2024
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 10
for styret

Årsregnskap 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Husbyhagen Kvartal 10 Org.nr. 911626128

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		153 216	152 784	153 692	161 692
Felleskostnader lik fordeling		65 160	63 720	66 544	71 744
Kabel TV		71 856	71 856	71 856	71 856
Velforeningskontingent		32 832	32 328	32 832	32 832
Parkering/Garasje		36 288	51 480	36 432	36 432
Infrastruktur elbillading		37 872	18 936	37 872	37 872
Sum inntekter		397 224	391 104	399 228	412 428
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	13 692	13 692	13 692	13 692
Drifts- og serviceavtaler	2	13 630	9 400	11 000	14 000
Felleskostnader til parkeringskjeller		88 746	93 839	88 848	88 848
Forretningsførsel	3	34 970	34 685	35 000	36 700
Velforeningskontingent		32 832	32 832	32 832	32 832
Forsikring		35 156	33 240	34 400	37 500
Eiendomsavgifter		52 005	46 785	52 000	57 200
Strøm		1 713	2 789	5 000	2 500
Kabel-TV		71 855	68 256	71 856	71 856
Reparasjon/vedlikehold	4	63 986	7 421	30 000	30 000
Vedlikeholdsavsetning	9	15 000	40 000	15 000	15 000
Kontorkostnader		6 576	3 325	4 300	7 800
Andre kostnader	5	3 471	5 074	5 300	4 500
Sum kostnader		433 632	391 337	399 228	412 428
Driftsresultat		-36 408	-233	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		22 663	12 215	0	0
Sum finans	6	22 663	12 215	0	0
Resultat	11	-13 745	11 982	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-13 745	11 982	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	2 815
Forskuddsbetalte kostnader		11 477	10 528
Sum fordringer	7	11 477	13 343
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	508 623	499 058
Sum omløpsmidler		520 100	512 401
Sum eiendeler		520 100	512 401

Balanserapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		189 717	177 735
Årets resultat		-13 745	11 982
Sum opptjent egenkapital		175 972	189 717
<hr/>			
Sum egenkapital		175 972	189 717
<hr/>			
Gjeld			
<hr/>			
Avsetning vedlikehold	9	319 920	304 920
Sum avsetninger		319 920	304 920
<hr/>			
Leverandørgjeld		0	1 327
Forskudd fra kunder		8 316	2 745
Påløpte kostnader	10	15 892	13 692
Sum kortsiktig gjeld		24 208	17 764
<hr/>			
Sum egenkapital og gjeld		520 100	512 401

Stjørdal __/__/2024,
Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

Per-Roger Bringsvor
Styrets leder

Marit Helen Bjerkli
Styremedlem

Gunnhild Sætnan
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	12 000	12 000	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692	1 692	1 692
Sum lønnskostnader	13 692	13 692	13 692	13 692

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 13 692. Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

Note2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vintervedlikehold	13 630	9 400	11 000	11 000
Sum drifts -og serviceavtaler	13 630	9 400	11 000	11 000

Note3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	34 970	33 685	35 000	35 000
Forvaltning utover avtale	0	1 000	0	0
Sum forvaltningshonorar	34 970	34 685	35 000	35 000

Note4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	6 079	525	0	0
Vedlikehold bygning	57 907	6 227	30 000	30 000
Beplantning/gartner	0	669	0	0
Sum vedlikehold	63 986	7 421	30 000	30 000

Note5 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bomiljø	1 317	872	0	0
Årsmøte	182	1 060	1 000	1 000
Bankgebyrer	1 972	2 642	2 800	2 800
Annen kostnad	0	500	1 500	1 500
Sum andre kostnader	3 471	5 074	5 300	5 300

Note6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter*	22 663	12 215	0	0
Sum finans	22 663	12 215	0	0

*Herav utbytte forsikring kr. 3 202.

Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	0	2 815
Sum kundefordringer	0	2 815
Forskuddsbetalt forsikring	11 477	10 528
Sum andre fordringer	11 477	10 528
Sum fordringer	11 477	13 343

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

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i Dnb.

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

Note 9 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB per 01.01.	304 920	320 000
Årets avsetning	40 000	40 000
Bruk av avsetning	-25 000	-55 080
Sum avsetning	319 920	304 920

Note 10 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen påløpt kostnad*	2 200	0
Avsetning styrehonorar	13 692	13 692
Sum påløpte kostnader	15 892	13 692

*Påløpt strøm desember og utlegg 2. halvår.

Note 11 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	494 637	497 735
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-13 745	11 982
Vedlikeholdsavsetning	15 000	-15 080
B. Årets endring i disponible midler	1 255	-3 098
C. Disponible midler 31.12	495 892	494 637

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

200 Årsregnskap...

Name
Bringsvor, Per-Roger

Date
2024-03-06

Identification

 Bringsvor, Per-Roger

Name
Bjerkli, Marit Helen

Date
2024-03-06

Identification

 Bjerkli, Marit Helen

Name
Sætnan, Gunnhild

Date
2024-03-04

Identification

 Sætnan, Gunnhild



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

Budsjett 1.7.2024
Sameiet Husbyhagen Kvartal 10

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2024	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	153 216	153 692	161 692	8 000	5 %
Felleskostnader lik fordeling	65 160	66 544	71 744	5 200	8 %
Kabel-TV/Bredbånd	71 856	71 856	71 856	0	0 %
Velforeningskontingent	32 832	32 832	32 832	0	0 %
Parkering/Garasje	36 288	36 432	36 432	0	0 %
Infrastruktur lading EL-bil	37 872	37 872	37 872	0	0 %
SUM INNTEKTER	397 224	399 228	412 428	13 200	3,3 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	13 692	13 692	13 692	0	
Drifts- og serviceavtaler	13 630	11 000	14 000	3 000	
Felleskostnader til parkeringskjeller	88 746	88 848	88 848	0	
Forvaltningskostnader	34 970	35 000	36 700	1 700	
Velforeningskontingent	32 832	32 832	32 832	0	
Forsikring	35 156	34 400	37 500	3 100	
Eiendomsavgifter	52 005	52 000	57 200	5 200	
Strøm	1 713	5 000	2 500	-2 500	
Kabel-TV/Bredbånd	71 856	71 856	71 856	0	
Vedlikehold	63 986	30 000	30 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	40 000	40 000	40 000	0	
Bruk av vedlikeholdsavsetning	-25 000	-25 000	-25 000	0	
Kontorkostnader	6 576	4 300	7 800	3 500	
Andre kostnader	3 471	5 300	4 500	-800	
SUM KOSTNADER	458 632	399 228	412 428	13 200	
DRIFTSRESULTAT	-36 408	0	0	0	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	22 663	0	0	0	
SUM FINANS	22 663	0	0	0	
RESULTAT	-13 745	0	0	0	

Felleskostnader pr seksjon pr mnd:

Leilighet/seksjon nummer	brøk	Kabel-tv/ internett	likt fordelt	kontingent	Parkering K11	Infrastruktur	felleskostnader
Seksjon 1-12	1 123	499	498	228	253	263	2 864
Sum pr mnd	13 474	5 988	5 979	2 736	3 036	3 156	34 369

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

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

FULLMAKT

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

Sameiet.....

den men gir fullmakt til:

Navn:

.....
Sted

.....
dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* * * * *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: _____

Adresse _____

Telefonnummer: _____

Mail: _____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 10

Tid: 06.05.2024 - kl: 20:00

Sted: Stjørdal DPS, Remyrvegen 37

Til stede fra styret:

Per Roger Bringsvør, Marit Bjerkeli, Brit Eva Lade (varam)

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning.

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Per Roger Bringsvør

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 6 (totalt 8 fremmøtte)

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 6

Til sekretær ble valgt: Joran Kemusbranden

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Marit Bjerkeli

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

2. Årsregnskap for 2023

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Regnskapet godkjennes uten merknader

b) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024 (eks. arbeidsgiveravgift)

Vedtak: Styrehonorar totalt 17.000 kr samt arb.giveravgift

3. Budsjettforslag for 2024

Budsjettet er indeksregulert og justert. Styret foreslår en økning av felleskostnadene på kr 92 pr måned pr seksjon.

Vedtak: Budsjettet godkjennes.

4. Valg

Styremedlem for 2 år

På valg er Gunnhild Sætnan

Varamedlem for 1 år

På valg er Brit Eva Lade

Varamedlem for 1 år

På valg er Lars Loktu

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år: Per-Roger Bringsvor

Styremedlem for 1 år: Marit Helen Bjerkli

Styremedlem for 2 år: Gunnhild Sotnau

Varamedlem for 1 år: Brit Eva Ladd

Varamedlem for 1 år: Jars Holte

Møtet ble hevet kl. 20.30 06.05.24

Per-Roger Bringsvor
Per-Roger Bringsvor

Marit Bjerkli

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 10

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstarten av selskapet

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

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

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

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

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

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

ESTETISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantenner, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

OVERTREDELSER

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

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

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

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

Vedtekteer

V E D T E K T E R
For
Sameiet Husbyhagen kvartal 10
Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

Sist endret på ordinært årsmøte 26.04.2021

1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Husbyhagen kvartal 10

2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 102, bnr 1046 i Stjørdal kommune ligger i sameie mellom de 12 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

4.1 Parkering og bod

Signert overenskomst mellom eierne av Husbyhagen kvartal 10,11,12 og 13 om bruk av parkering og boder i parkeringskjeller mm. følger med som vedlegg til vedtektene for Husbyhagen kvartal 10.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass.

Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv ta arbeidet med å holde oversikt over tildelte bytter, eller sette bort jobben til forretningsfører.

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

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4.2 På gjesteparkeringen

er det ikke tillatt å hensette over tid tilhengere, campingvogner, bobiler eller lignende.

5 Vedlikehold av bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

6 Vedlikehold av fellesareal

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

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

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

7 Erstatningsansvar

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

8 Bygningsmessige arbeider

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

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

9 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

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

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

10 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

11 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

11.2 Berammelse og innkalling

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

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

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

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

I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet.

Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

11.2.1 Deltakere

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.3 Ledelse og protokoll

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

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

11.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.
- h) Ved avstemning om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

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

11.5 Ugildhet i årsmøter

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

11.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

12 Styret

12.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

12.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

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

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

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

12.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

12.4 Ugildhet ved vedtak i styre

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

12.5 representasjon

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

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

13 Mindretallsvern

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

14 Forretningsfører og funksjonærer

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

15 Regnskap og revisjon

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

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

16 Elektronisk kommunikasjon

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

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

17 Mislighold

17.1 Pålegg om salg

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

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

17.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

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

18 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

-o0o-

Budsjett for sameiet

Budsjett 1.7.2024
Sameiet Husbyhagen Kvartal 10



	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2024	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNETEKTER					
Felleskostnader drift	153 216	153 692	167 397	13 705	9 %
Felleskostnader lik fordeling	65 160	66 544	71 744	5 200	8 %
Kabel-TV/Bredbånd	71 856	71 856	71 856	0	0 %
Velforeringskontingent	32 832	32 832	32 832	0	0 %
Parkering/Garasje	36 288	36 432	36 432	0	0 %
Infrastruktur lading EL-bil	37 872	37 872	37 872	0	0 %
SUM INNETEKTER	397 224	399 228	418 133	18 905	4,7 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	13 692	13 692	19 397	5 705	
Drifts- og serviceavtaler	13 630	11 000	14 000	3 000	
Felleskostnader til parkeringskjeller	88 746	88 848	88 848	0	
Forvaltningskostnader	34 970	35 000	36 700	1 700	
Velforeringskontingent	32 832	32 832	32 832	0	
Forsikring	35 156	34 400	37 500	3 100	
Eiendomsavgifter	52 005	52 000	57 200	5 200	
Strøm	1 713	5 000	2 500	-2 500	
Kabel-TV/Bredbånd	71 856	71 856	71 856	0	
Vedlikehold	63 986	30 000	30 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	40 000	40 000	40 000	0	
Bruk av vedlikeholdsavsetning	-25 000	-25 000	-25 000	0	
Kontorkostnader	6 576	4 300	7 800	3 500	
Andre kostnader	3 471	5 300	4 500	-800	
SUM KOSTNADER	433 632	399 228	418 133	18 905	
DRIFTSRESULTAT	-36 408	0	0	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	22 663	0	0	0	
SUM FINANS	22 663	0	0	0	
RESULTAT	-13 745	0	0	0	

Felleskostnader pr seksjon pr mnd:

Leilighet/seksjon nummer	brøk	Kabel-tv/ internett	likt fordelt	kontingent	Parkering K11	Infrastruktur	felleskostnader
Seksjon 1-12	1 162	499	498	228	253	263	2 904
Sum pr mnd	13 950	5 988	5 979	2 736	3 036	3 156	34 844

Endring pr seksjon pr mnd:

Leilighet/seksjon nummer	brøk	Kabel-tv/ internett	likt fordelt	kontingent	Parkering K11	Infrastruktur	felleskostnader
Seksjon 1-12	95	0	36	0	0	0	131

Overenskomst Parkering

OVERENSKOMST

Overenskomst mellom eierne av Husbyhagen kvartal 10, 11 12 og 13 om bruk av parkering, boder i parkeringskjeller, tilhørende heishus, nedkjøringsrampe til parkeringshus, søppelanlegg og utendørs vei og parkering på Husbyhagen Kvartal 11 i Stjørdal kommune

1. Parkering og boder i parkeringskjeller under bygg på Husbyhagen Kvartal 11.

1.1 Parkering.

De som til enhver tid eier areal eller bygg på eiendom markert som K10, K11, K12 og K13 i ht. bilag 1, har rett til å benytte parkeringsplasser i parkeringskjeller under bygg på K11. Herunder også nedkjøringsrampe og trapp/heishus. Fordeling av parkeringsplasser er vist på vedlagte plantegning for parkeringskjeller på K11 bilag 2.

1.2 Boder.

De som til enhver tid eier areal eller bygg på eiendom markert som K10, K11, K12 og K13 i ht. bilag 1, har rett til å benytte boder i parkeringskjeller under bygg på K11. Fordeling av boder er vist på vedlagte plantegning for parkeringskjeller på K11 bilag 2.

1.3 Søppelstasjon

De som til enhver tid eier areal eller bygg på eiendom markert som K10, K11, K12 og K13 i ht. bilag 1, har rett til å benytte søppelstasjon plassert ved Trapp-/heishus som vist på situasjonsplan.

1.4 Utendørs vei og parkering

De som til enhver tid eier areal eller bygg på eiendom markert som K10, K11, K12 og K13 i henhold til. bilag 1

2. Økonomiske forpliktelser

De økonomiske forpliktelser etter denne avtale i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringskjeller, bodareal under K 11, trapp-/heishus, søppelstasjon samt utendørs vei og parkering skal fordeles forholdsmessig på de av eierne av areal eller bygg på eiendom som er markert som K10, K11, K12 og K13 i ht. bilag 1, som har bruksrett til bod og eventuelt parkeringsplass i parkeringskjeller under K11 i hht bilag 2.

3. Intern fordeling av boder og parkeringsplasser i de enkelte kvartaler.

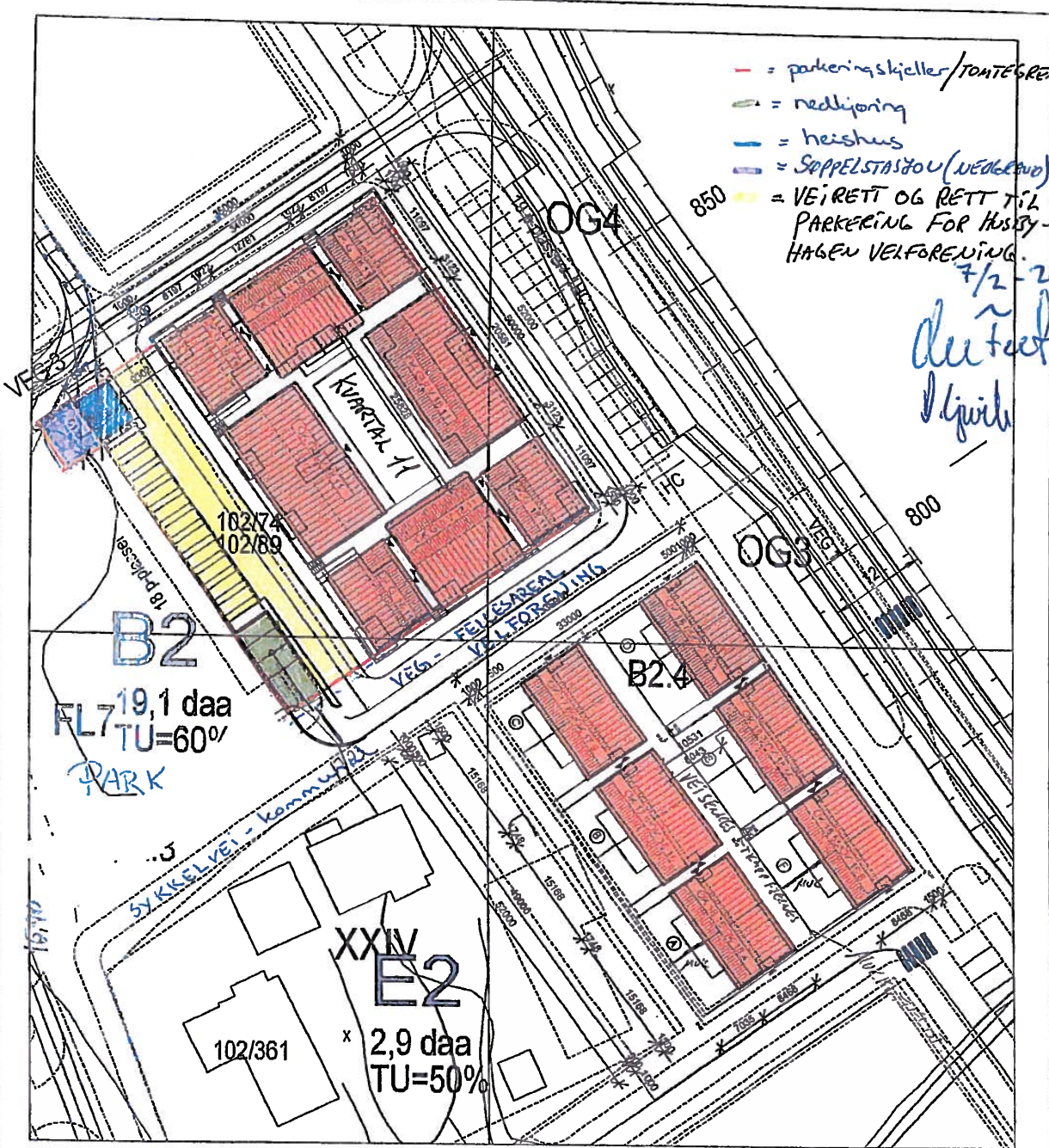
Intern fordeling av bruksrett til bod og eventuelt parkeringsplass for de enkelte kvartaler K10, K11, K12 og K13 i hht bilag 2 fordeles internt i særskilt overenskomst for det enkelte kvartal.

Dato Oslo, 07.02.2012



Eier av arealer og bygg på K10, K11, K12, og K13 ht. bilag 1

BLOCK WATNE AS Org nr. 901 23 14
Ole Feet
Adm.direktør



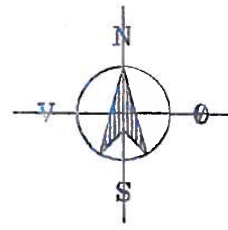
- = parkeringskjeller/TOMTEGRENSE
- = nedkjøring
- = heisthus
- = SØPPELSTASJON (NEDEKANT)
- 850 = VEI RETT OG RETT TIL PARKERING FOR HUSBY HAGEN VELFORENING.

7/2-2012
*du fort
 i kjeller*

B2
 FL7 19,1 daa
 TU=60%
 PARK

XXIV E2
 x 2,9 daa
 TU=50%

MÅLSETTING AV BYGG ER
 INKL. UTVENDIG KLEDNING



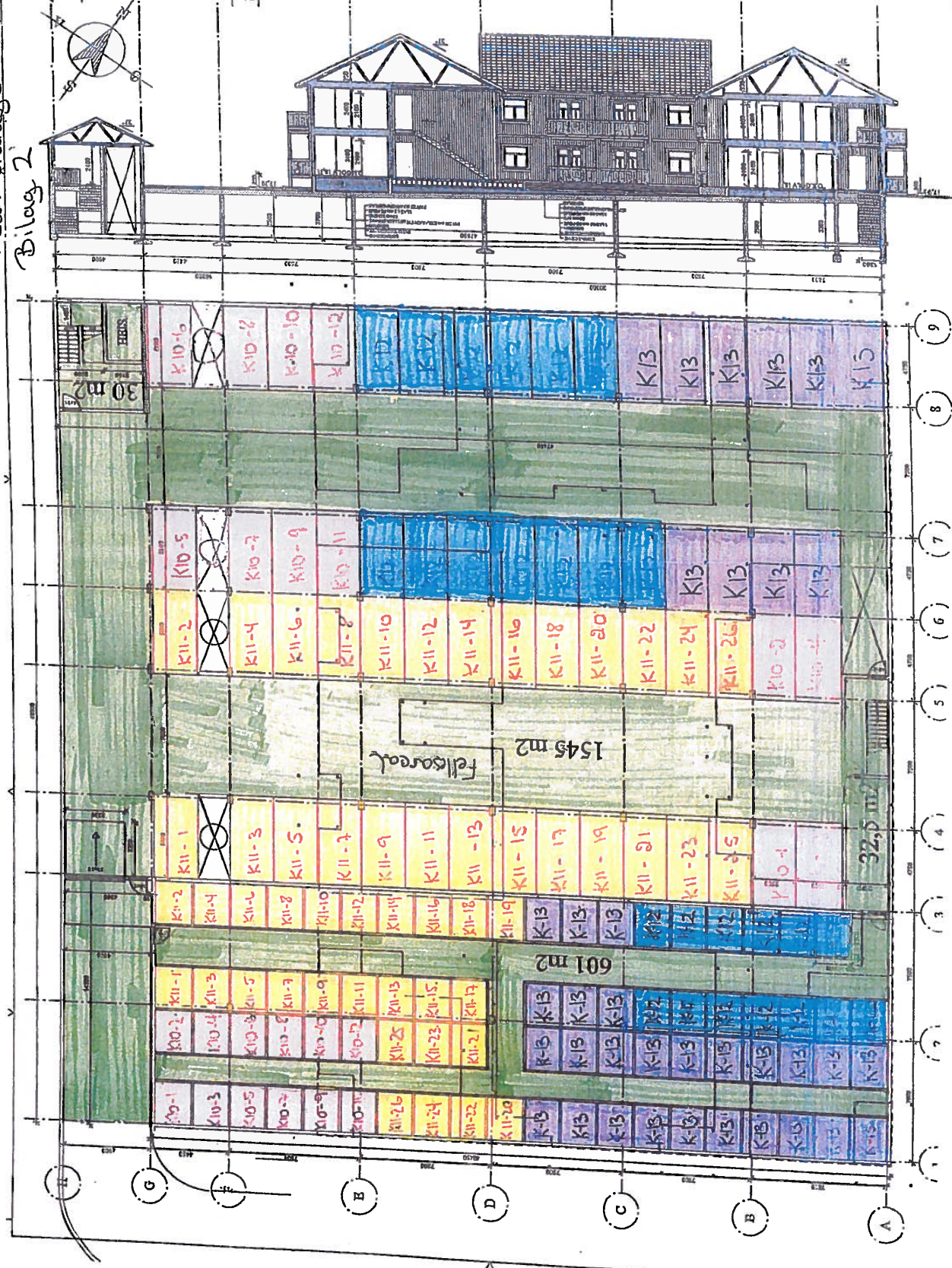
REV.	REV.	A.P.	12.09.11
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATA
TILTAKSHVGR:	BLOK WATNE AS	MA: 1:500	DATA 28.08.11
BYGGEPASS:	HUSBY HAGEN KV.10 OG 11, STJØRDAL	AUSVALD	PROJEKTERINGS
TEKNIK TYPE:	SITUASJONSPLAN	GJERBJER	B.W.P.
		PROSJEKTE	TEKNIK
		PROSJEKT	001
ANRORDER: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1617 VIKEN 0123 OSLO TLF. 23246900 FAX 23246901	
<small>TEGNINGEN SKA HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.</small>			

Bilag 1

Tanah pampang
Bilag 2

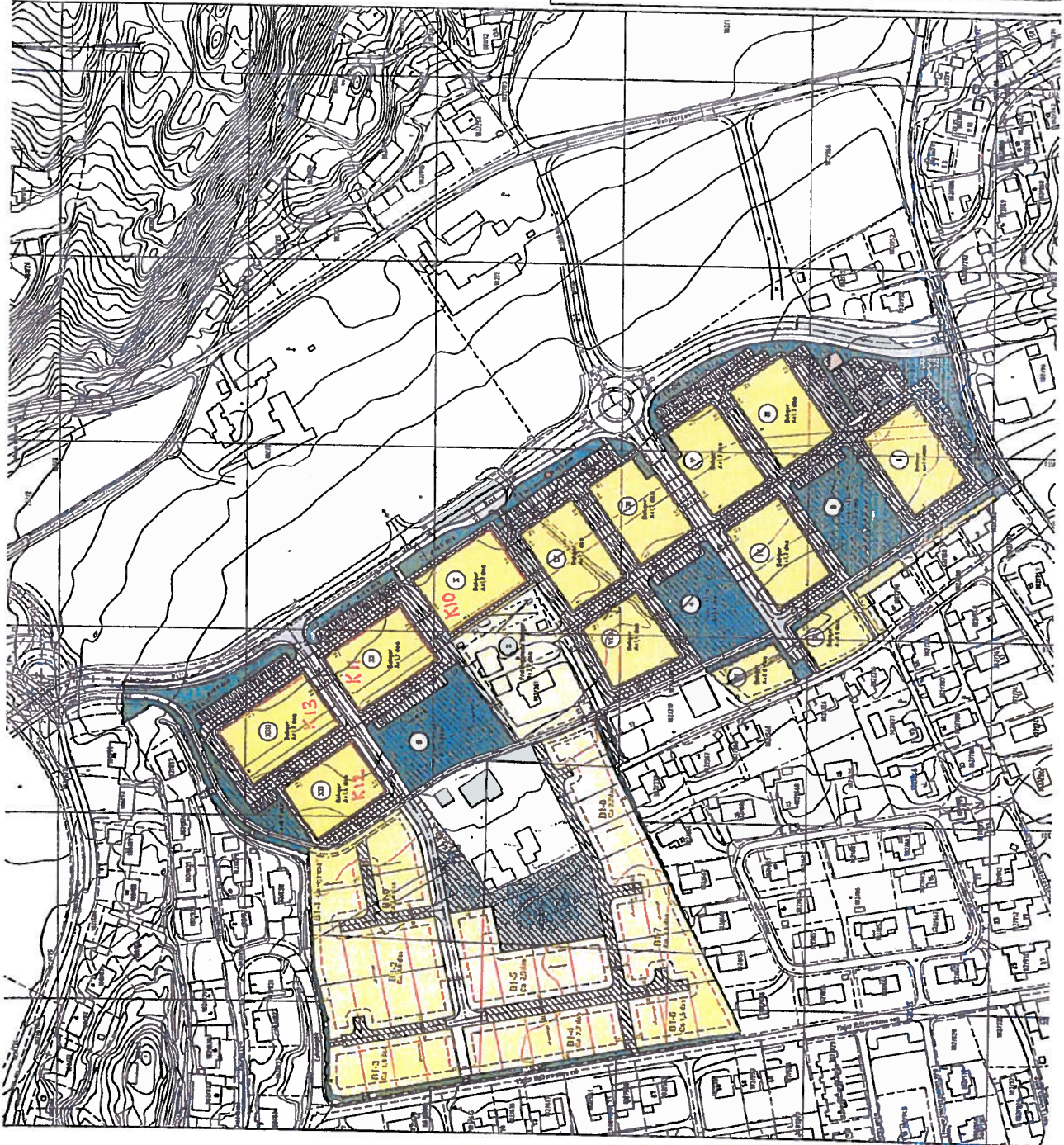
BLOCK VENTAS		BLOCK VENTAS	
PLANNING		PLANNING	
DATE		DATE	
SCALE		SCALE	
DRAWN BY		DRAWN BY	
CHECKED BY		CHECKED BY	
APPROVED BY		APPROVED BY	

12-2017
D. G. F. F. F.
D. G. F. F. F.



Bebyggelsesplan Bilag 3

7/2-2018
O. Fuell
J. Guhl



TEGNFORKLARING

BEVÆGELSESMÆTTEDE AREALER

- 1. STREKEDRØJER: Kommerciel bebyggelse, Erhvervsbebyggelse, Højskole
- 2. TRAFIKVEJER: Sporvej/afmærket, Uafmærket, Uafmærket
- 3. VEJER: 10-12m bred, 10-12m bred, 10-12m bred
- 4. STREKEDRØJER: 10-12m bred, 10-12m bred, 10-12m bred
- 5. STREKEDRØJER: 10-12m bred, 10-12m bred, 10-12m bred
- 6. FULDEDRØJER: 10-12m bred, 10-12m bred, 10-12m bred
- 7. FULDEDRØJER: 10-12m bred, 10-12m bred, 10-12m bred
- 8. FULDEDRØJER: 10-12m bred, 10-12m bred, 10-12m bred

Samarbejdsforståelse mellem FERRI-BO AS og BUCK WILHE AS

Planlagt og udført af
SEJLBERG ARCHITECTONTOUR AS

PROJEKTETS BEGRÆNSNING

Udvalgte dele af projekten er vist på denne plan. For detaljer se den samlede plan.

PROJEKTETS BEGRÆNSNING

Udvalgte dele af projekten er vist på denne plan. For detaljer se den samlede plan.

PROJEKTETS BEGRÆNSNING

Udvalgte dele af projekten er vist på denne plan. For detaljer se den samlede plan.

PROJEKTETS BEGRÆNSNING	PROJEKTETS BEGRÆNSNING
1. STREKEDRØJER	1. STREKEDRØJER
2. TRAFIKVEJER	2. TRAFIKVEJER
3. VEJER	3. VEJER
4. STREKEDRØJER	4. STREKEDRØJER
5. STREKEDRØJER	5. STREKEDRØJER
6. FULDEDRØJER	6. FULDEDRØJER
7. FULDEDRØJER	7. FULDEDRØJER
8. FULDEDRØJER	8. FULDEDRØJER

Parkeringsvedtekter

Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

Parkering i gatene er ikke ønskelig da dette hindrer trafikken, samt vil være til hinder for utrykningskjøretøy. I gatene er det offentlige regler for parkerings som er gjeldende. Det presiseres at parkering på fortau og inntil kryss vil bli håndtert strengt. Parkeringsetaten i Stjørdal kommune vil håndtere dette med bøtelegging. Utrykningskjøretøy er avhengig av hele krysset for å komme frem. Fjerning av kjøretøy, på eiers bekostning, vil forekomme dersom dette vurderes som nødvendig.

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 3.mai 2018

Husbyhagen Velforening

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I HUSBYHAGEN VELFORENING

Tid: Torsdag, 18.04.2024 19:00

Sted: Stjørdal Frivillig Sentral

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.

Saksliste etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

valg av møteleder

registrering av frammøtte

valg av sekretær

valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder

godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskap for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

2.2 Orientering fra styret

2.3 Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024.

Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

3. Budsjett og kontingent

Vedlagt følger budsjettforslag 2024. Postene er indeksregulert og justert.

Det foreslås ingen økning i kontingenten.

4. Remerking av P-plasser rundt K11, 12 og 13

Innmeldt av styret i kvartal 12 og 13

Merking av parkeringsplasser begynner å forsvinne, og trenger en oppgradering.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Merking av P-plasser tas inn i vedlikeholdsplanen for sommer 2024.

5. Velforeningen må ta på seg ansvaret for vedlikehold av Elen Seips gate inntil kommunen tar ansvar

Innmeldt av flere medlemmer av velforeningen

Kommunen har ikke vedlikeholdt den kommunale gaten som følge av at de mente den var privat. Bakgrunnen er at Block Watne ikke har overført hjemmelen til kommunen.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Kommunen står nå som grunneier og har muntlig sagt at dette er deres ansvar.

Velforeningen kan ikke ta på seg ansvar for annenmanns grunn uten at dette kan få følgekonskvenser. Velforeningen tar ikke ansvar for offentlige veger eller gangveger.

6. Ikke klippe gress for blomster og bier

Innmeldt av K12

Det er ønskelig med blomstereng slik at det er mat til bier.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Velforeningen har avtale med Hammer Planteskole AS om klipping av velforeningens plener. Dette er gjort for å få en helhetlig standard og unngå problemer med allergier. Dersom kvartalet ønsker uklipte plener kan de gjøre det på egen eiendom. Velforeningen innstiller på at gjeldende avtale følges.

7. Skilt med «plukk opp etter hunden»

Innmeldt av K12

Tidligere er det satt opp skilt med «plukk opp etter hunden» av noen. Forslagsstiller ønsker flere slike skilt.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Montere skilt er ikke satt opp av velforeningen.

Det er ikke ønskelig med forbudsskilt for alt, men velforeningen henstiller til at hundeeiere tar ansvar.

8. Skilting av gangfelt i Anne Margrethe Bangs gate

Innmeldt av K12

Det er ingen skilt som viser at det er kryssende gangveg. Eneste hinder er fartshumper.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Vegen og gangvegen er kommunal.

Velforeningen kan sende en henvendelse til kommunen om å få opp skilt, men har ingen myndighet til å gjøre tiltak på offentlig veg.

9. Valg - følgende er på valg:

Styreleder for 1 år	På valg: Rune Langøy
Styremedlem for 2 år	På valg: Pål Raw Aspeslåen
Styremedlem for 2 år	På valg: Øistein Teigen
1. Varamedlem for 1 år	På valg: Jorun Lundemo
2. Varamedlem for 1 år	På valg: Morten Ove Gresseth
3. Varamedlem for 1 år	På valg: Kjersti Årnes

Valgkomite for 1 år På valg: Tonje Waaden (ble valgt inn for 1 år 2023)

Valgkomite for 2 år På valg: Bodil Myhr

Valgkomiteens medlemmer bør ikke være på valg samme år, jf. vedtektenes instruks.

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

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

Trondheim 4. april 2024

HUSBYHAGEN VELFORENING

for styret

Årsregnskap 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

HUSBYHAGEN VELFORENING Org.nr. 993016950

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

HUSBYHAGEN VELFORENING

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Velforeningskontingent		808 488	809 856	809 856	809 856
Sum inntekter		808 488	809 856	809 856	809 856
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	57 050	57 050	57 050	57 050
Drifts- og serviceavtaler	2	473 728	365 133	500 000	500 000
Forretningsførsel	3	33 705	34 220	36 200	36 200
Forsikring		4 762	4 494	4 800	4 800
Strøm		10 997	12 244	28 206	28 206
Reparasjon/vedlikehold	4	40 650	34 428	70 000	70 000
Vedlikeholdsavsetning	9	100 000	100 000	100 000	100 000
Kontorkostnader		6 110	3 010	5 100	5 100
Andre kostnader	5	3 103	3 102	8 500	8 500
Sum kostnader		730 105	613 680	809 856	809 856
Driftsresultat		78 383	196 176	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		58 419	22 707	0	0
Sum finans	6	58 419	22 707	0	0
Resultat	11	136 802	218 884	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		136 802	218 884	0	0

Resultatrapport 2023 for HUSBYHAGEN VELFORENING

Dokumentet er elektronisk signert

HUSBYHAGEN VELFORENING**Balanse 2023**

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		1 620	1 522
Sum fordringer	7	1 620	1 522
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	1 404 310	1 241 312
Sum omløpsmidler		1 405 930	1 242 834
Sum eiendeler		1 405 930	1 242 834

Balanserapport 2023 for HUSBYHAGEN VELFORENING

Dokumentet er elektronisk signert

HUSBYHAGEN VELFORENING

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		450 262	231 379
Årets resultat		136 802	218 884
Sum opptjent egenkapital		587 064	450 262
<hr/>			
Sum egenkapital		587 064	450 262
Gjeld			
<hr/>			
Avsetning vedlikehold	9	759 883	733 008
Sum avsetninger		759 883	733 008
<hr/>			
Leverandørgjeld		1 933	2 514
Påløpte kostnader	10	57 050	57 050
Sum kortsiktig gjeld		58 983	59 564
<hr/>			
Sum egenkapital og gjeld		1 405 930	1 242 834

Stjørdal __/__/2024,
HUSBYHAGEN VELFORENING

Rune Langøy
Styreleder

Øistein Petersen Teigen
Styremedlem

Pål Edward Raw Åspeslåen
Styremedlem

Marie Welde
Styremedlem

Maria Korsnes
Styremedlem

Balanserapport 2023 for HUSBYHAGEN VELFORENING

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 57 050 Arbeidsgiveravgift er inkludert.

Utbetaling skjer i 2024.

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vintervedlikehold	190 938	110 133	250 000	250 000
Sommervedlikehold	282 790	255 000	250 000	250 000
Sum drifts -og serviceavtaler	473 728	365 133	500 000	500 000

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	33 705	32 470	33 700	33 700
Forvaltning utover avtale	0	1 750	2 500	2 500
Sum forvaltningshonorar	33 705	34 220	36 200	36 200

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Utomhus*	40 650	34 428	70 000	70 000
Sum vedlikehold	40 650	34 428	70 000	70 000

*Benk og bord, omlegging av grøft

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Årsmøte	1 194	300	2 000	2 000
Bankgebyrer	1 909	2 802	3 000	3 000
Annen kostnad	0	0	3 500	3 500
Sum andre kostnader	3 103	3 102	8 500	8 500

Note 6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter*	58 419	22 707	0	0
Sum finans	58 419	22 707	0	0

*Hvorav kr 509 er kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddsbetalt forsikring	1 620	1 522
Sum andre fordringer	1 620	1 522
Sum fordringer	1 620	1 522

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

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

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

Note 9 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB per 01.01.	733 008	772 213
Årets avsetning	100 000	100 000
Bruk av avsetning*	-73 125	0
Sum avsetning	759 883	872 213

*Utskiftning av gatelysarmatur

Note 10 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsetning styrehonorar	57 050	57 050
Sum påløpte kostnader	57 050	57 050

Note 11 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 183 270	1 003 591
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	136 802	218 884
Vedlikeholdsavsetning	26 875	-39 205
B. Årets endring i disponible midler	163 677	179 679
C. Disponible midler 31.12	1 346 947	1 183 270

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

Årsregnskap 202...

Name Date
Welde, Marie 2024-04-03

Identification

 **Welde, Marie**

Name Date
Langøy, Rune 2024-04-02

Identification

 **Langøy, Rune**

Name Date
Teigen, Øistein Petersen 2024-04-02

Identification

 **Teigen, Øistein Petersen**

Name Date
Aspelslåen, Pål Edward Raw 2024-03-28

Identification

 **Aspelslåen, Pål Edward Raw**

Name Date
Korsnes, Maria 2024-03-19

Identification

 **Korsnes, Maria**



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

Budsjett 2024 HUSBYHAGEN VELFORENING

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2024	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNETEKTER					
Velforeningskontingent	808 488	809 856	809 856	0	Ingen endring
SUM INNETEKTER	808 488	809 856	809 856	0	0 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	0	
Drifts- og serviceavtaler	473 728	500 000	500 000	0	
Forvaltningskostnader	33 705	36 200	35 306	-894	
Forsikring	4 762	4 800	5 000	200	
Strøm og vedlikehold gatelys	10 997	28 206	24 500	-3 706	
Vedlikehold	40 650	70 000	70 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	6 110	5 100	10 900	5 800	
Andre kostnader	3 103	8 500	7 100	-1 400	
SUM KOSTNADER	730 105	809 856	809 856	0	
DRIFTSRESULTAT	78 383	0	0	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	58 419	0	0	0	
SUM FINANS	58 419	0	0	0	
RESULTAT	136 802	0	0	0	

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

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

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

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

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

Velforening:

Årsmøte den men gir fullmakt til:

Navn:

Underskrift:

.....
Sted dato/år

.....
Realsameiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer, andelsnummer eller leilighetsnummer

* * * * *

NAVNESEDDEL (benyttes der du som eier møter opp selv)

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: _____ Adresse _____

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
I HUSBYHAGEN VELFORENING**

Tid: Torsdag, 18.04.2024 19:00

Sted: Stjørdal Frivillig Sentral

Til stede fra styret: Rune Langøy, Pål R. Aspeslæen
(Husk for- og etternavn) Øistein Teigen Maria Welde

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Rune Langøy

Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 12

Til sekretær ble valgt: Sebastian Philipsson

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Pål Raw Aspeslæen

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

2. Årsregnskap for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak: JA

2.2 Orientering fra styret

Vedtak: OK

2.3 Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2024.

Vedtak: OK Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

3. Budsjett og kontingent

Vedlagt følger budsjettforslag 2024. Postene er indeksregulert og justert.
Det foreslås ingen økning i kontingenten.

Vedtak: Godkjent

4. Remerking av P-plasser rundt K11, 12 og 13

Innmeldt av styret i kvartal 12 og 13

Merking av parkeringsplasser begynner å forsvinne, og trenger en oppgradering.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Merking av P-plasser tas inn i vedlikeholdsplanen for sommer 2024.

Vedtak: (Veideldeke får oppgaven) Vedtatt

5. Velforeningen må ta på seg ansvaret for vedlikehold av Elen Seips gate inntil kommunen tar ansvar

Innmeldt av flere medlemmer av velforeningen

Kommunen har ikke vedlikeholdt den kommunale gaten som følge av at de mente den var privat. Bakgrunnen er at Block Watne ikke har overført hjemmelen til kommunen.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Kommunen står nå som grunneier og har muntlig sagt at dette er deres ansvar. Velforeningen kan ikke ta på seg ansvar for annenmanns grunn uten at dette kan få følgekonskvenser. Velforeningen tar ikke ansvar for offentlige vegger eller gangveger.

Vedtak: Vedtatt (arbeider med skriftlig avtale)

6. Ikke klippe gress for blomster og bier

Innmeldt av K12

Det er ønskelig med blomstereng slik at det er mat til bier.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Velforeningen har avtale med Hammer Planteskole AS om klipping av velforeningens plener. Dette er gjort for å få en helhetlig standard og unngå problemer med allergier. Dersom kvartalet ønsker uklipte plener kan de gjøre det på egen eiendom. Velforeningen innstiller på at gjeldende avtale følges.

Vedtak: Styrets innstilling vedtatt

7. Skilt med «plukk opp etter hunden»

Innmeldt av K12

Tidligere er det satt opp skilt med «plukk opp etter hunden» av noen. Forslagsstiller ønsker flere slike skilt.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Montere skilt er ikke satt opp av velforeningen.

Det er ikke ønskelig med forbudsskilt for alt, men velforeningen henstiller til at hundeeiere tar ansvar.

Vedtak: styrets innstilling vedtatt

8. Skilting av gangfelt i Anne Margrethe Bangs gate

Innmeldt av K12

Det er ingen skilt som viser at det er kryssende gangveg. Eneste hinder er fartshumper.

Styrets innstilling til saken/forslag til vedtak:

Vegen og gangvegen er kommunal.

Velforeningen kan sende en henvendelse til kommunen om å få opp skilt, men har ingen myndighet til å gjøre tiltak på offentlig veg.

Vedtak: sender henvendelse til kommune

9. Valg

Følgende er på valg:

Styreleder for 1 år

På valg: Rune Langøy

Styremedlem for 2 år

På valg: Pål Raw Aspeslåen

Styremedlem for 2 år

~~På valg: Øistein Teigen~~

Kristin Kringen
Sebastian Philipsson

1. Varamedlem for 1 år

På valg: Jorun Lundemo

2. Varamedlem for 1 år

På valg: Morten Ove Gresseth

3. Varamedlem for 1 år

På valg: Kjersti Årnes

Valgkomite for 1 år

På valg: Tonje Waaden (ble valgt inn for 1 år 2023)

Valgkomite for 2 år

På valg: Bodil Myhr

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år: Rune hangøy

Styremedlem for 1 år: Maria Korsnes

Styremedlem for 1 år: Maria Welde

Styremedlem for 2 år: Kristin Kringen

Styremedlem for 2 år: Pål Raw Aspeskjen

1. varamedlem for 1 år: Sebastian Philipsson

2. varamedlem for 1 år: Morten Ove Gresseth

3. varamedlem for 1 år: _____

Valgkomite for ____ år _____

Valgkomite for ____ år _____

Møtet ble hevet kl 19:50



Jan Aild Skordal



Budsjett velforening

Budsjett 2024 HUSBYHAGEN VELFORENING



	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2024	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNEKTER					
Velforeningskontingent	808 488	809 856	809 856	0	Ingen endring
SUM INNEKTER	808 488	809 856	809 856	0	0 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	0	
Drifts- og serviceavtaler	473 728	500 000	500 000	0	
Forvaltningskostnader	33 705	36 200	35 306	-894	
Forsikring	4 762	4 800	5 000	200	
Strøm og vedlikehold gatelys	10 997	28 206	24 500	-3 706	
Vedlikehold	40 650	70 000	70 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	6 110	5 100	10 900	5 800	
Andre kostnader	3 103	8 500	7 100	-1 400	
SUM KOSTNADER	730 105	809 856	809 856	0	
DRIFTSRESULTAT	78 383	0	0	0	
FINANSINNEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	58 419	0	0	0	
SUM FINANS	58 419	0	0	0	
RESULTAT	136 802	0	0	0	

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

Nabolagsprofil

Anne Margrethe Bangs g 29 - Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Husby Linje 90	4 min 0.3 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	5 min 2.8 km
Trondheim Værnes	7 min

Skoler

Fagerhaug International School (1-10 kl.) 135 elever, 10 klasser	8 min 0.6 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 85 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	17 min 1.3 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	16 min 1.2 km
Aglo videregående skole 8 klasser	13 min 11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	15 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

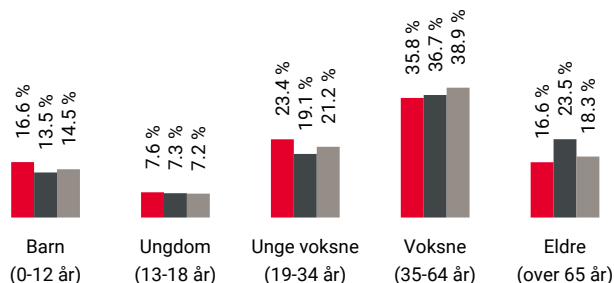
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
Coop Extra Stjørdal	16 min





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100



 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

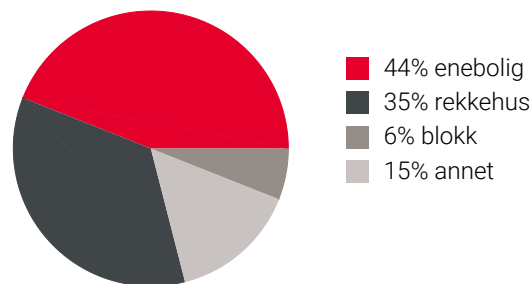
 Fosslia skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

 Øverlands Minde 13 min 
Fotball, friidrett 1 km

 3T- Stjørdal 25 min 

 Fitnesspoint Stjørdal 27 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

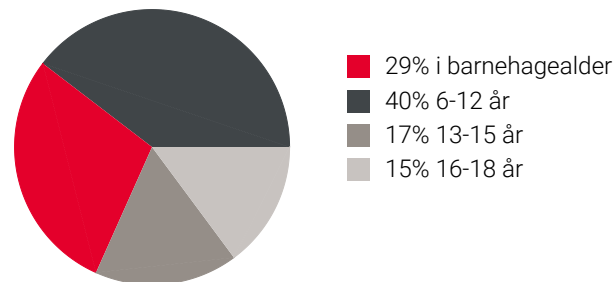


Varer/Tjenester

 Domus Kjøpesenter Stjørdal 24 min 

 Boots apotek Torgkvartalet 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

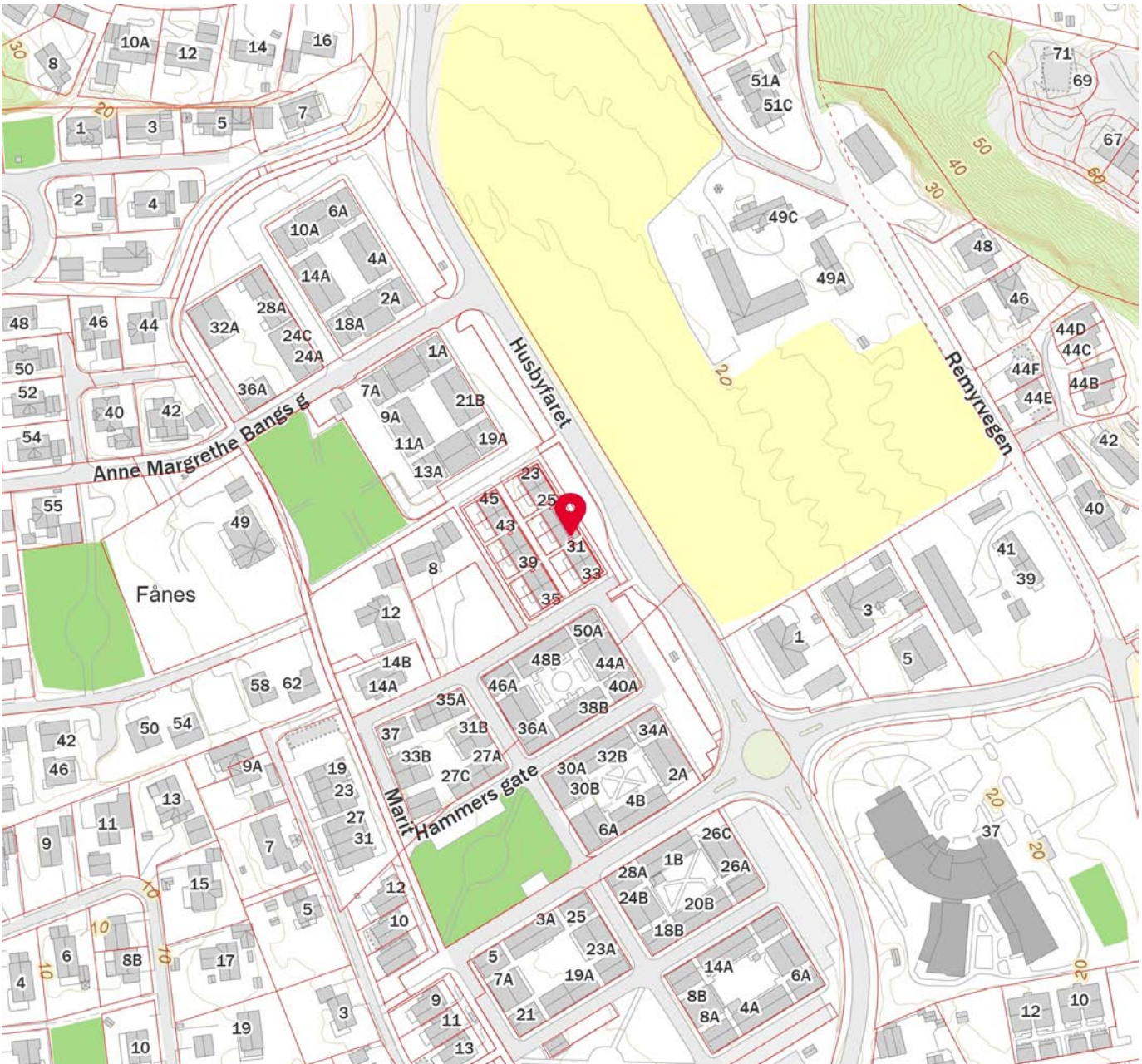
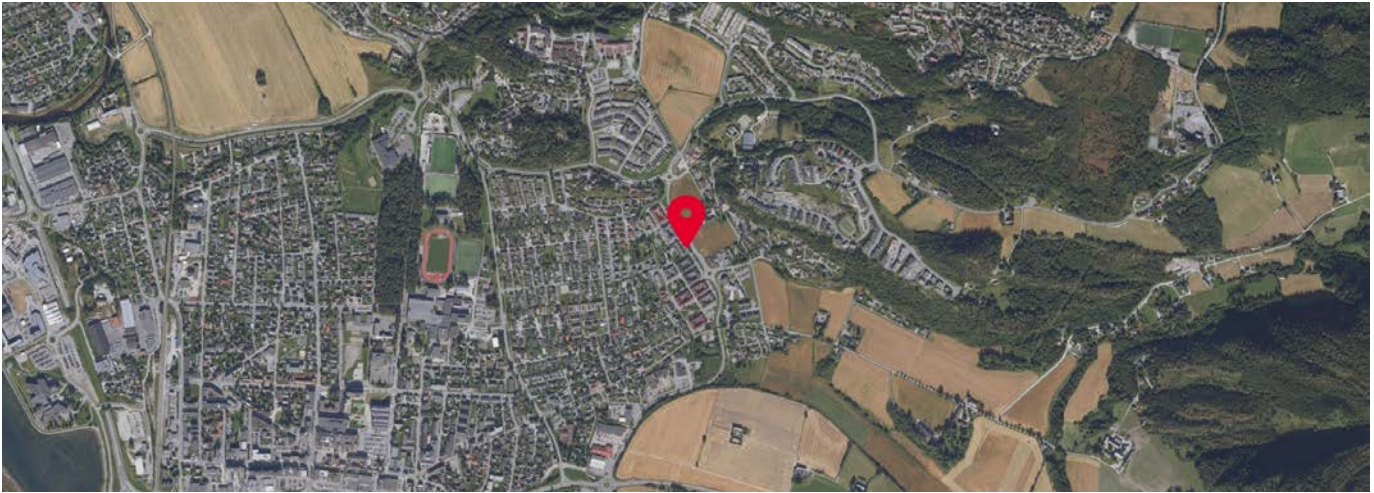



0% 44%

 Husby/Fosslia
 Stjørdal
 Norge

Sivilstand

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



 Innholdet 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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**

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 - Reiserforsikring - Små lån

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Anne Margrethe Bangs g 29
7506 STJØRDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 37 870
E-post: lars.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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