

# Anna Mogaards gate 7 HO204



## Velkommen til Anna Mogaards gate 7

Velkommen til Anna Mogaards gate 7 - En lekker, nybygd 4-roms leilighet over to plan midt i hjertet av Stjørdal.

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning 6 790 000,-

### Totale omkostninger

Omkostninger\* 36 370,-  
(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)

**Totalpris ink. omkostninger 6 826 370,-**

### Boligens felleskostnader

Felleskostnader total 3 918,-

### Areal

Boligtype Nybygg  
selveierleilighet  
Eierform Eierseksjon  
Primærom 108kvm  
Bruksareal 116kvm  
Antall soverom\*\*\* 3  
Antall bad 2  
Etasje 2  
Byggeår: 2023  
Parkering Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for elbillading. Hver beboer må selv betale for eget forbruk.

*\*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.*

*\*\* Hvis salg til prisantydning.*

*\*\*\* Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.*

### Geir Falck Anderssen

Avdelingsleder/ Eiendomsmegler MNEF

Mobil 414 41 020

E-post [geir.anderssen@nylander.no](mailto:geir.anderssen@nylander.no)



## Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	18
Bad	22
Soverom	28
Uterom	36
Informasjon om boligen	65
Vedlegg	75



## Anna Mogaards gate 7 HO204

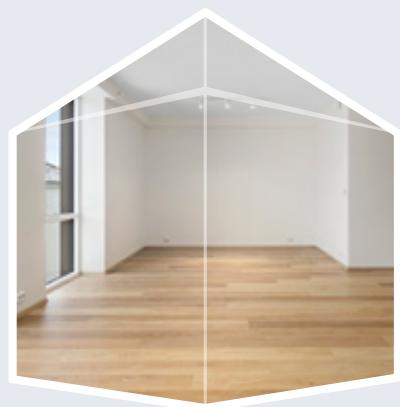
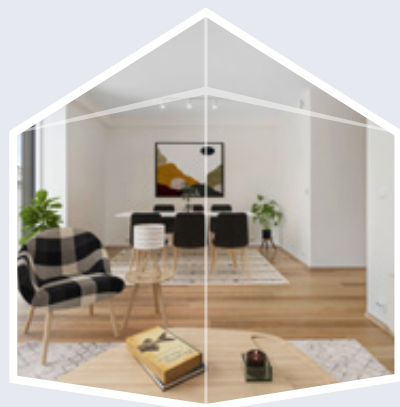
Velkommen til Anna Mogaards gate 7 - En lekker, nybygd 4-roms leilighet over to plan midt i hjertet av Stjørdal.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en sentral og moderne leilighet i sentrum med alt fasiliteter i umiddelbar nærhet. Leiligheten er nylig ferdigstilt og har en veldig fin beliggenhet i byggets toppetasje, dette gir en god utsikt og man er samtidig skjermet for innsyn. Her er noen av leilighetens beste kvaliteter:

- God planløsning - store rom - 3 soverom - 2 badrom
- Terrasse i 1 etg. og veranda i 2. etg.
- Stilrent kjøkken - integrerte hvitevarer
- Parkering for bil og sykkel i p-kjeller med mulighet for elbillading - heisadkomst
- Bred nedkjøringsrampe

- Privat takhage med gode solforhold og eget drivhus
- Moderne fargetoner og slette overflater. Flislagt badrom
- Store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp
- Fjernvarme, vannbåren oppvarming
- Nærbutikk i 1. etasje
- Solide fasade materialer - gir lave vedlikeholdskostnader

# Stue











Fra kjøkkenet har du egen terrasse dør ut mot felles bakgård.



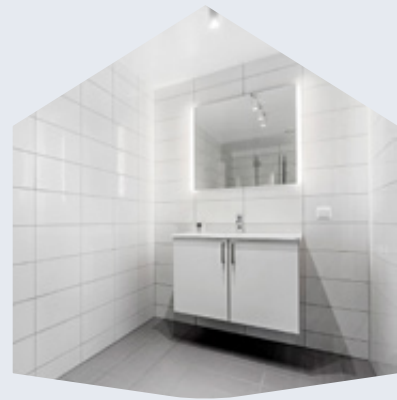


# Kjøkken





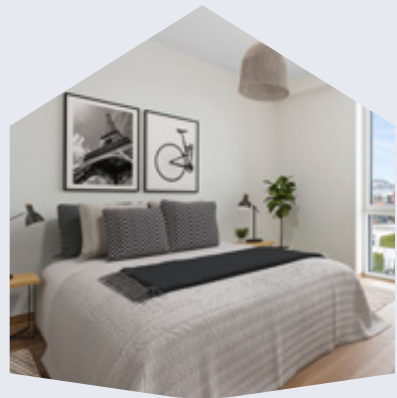
# Bad







# Soverom



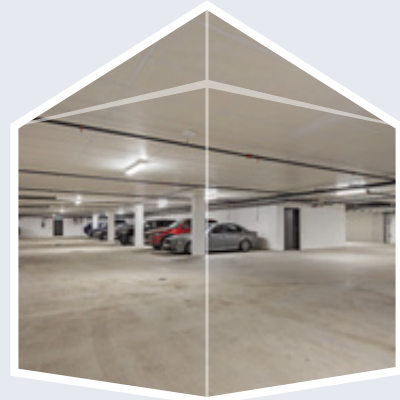
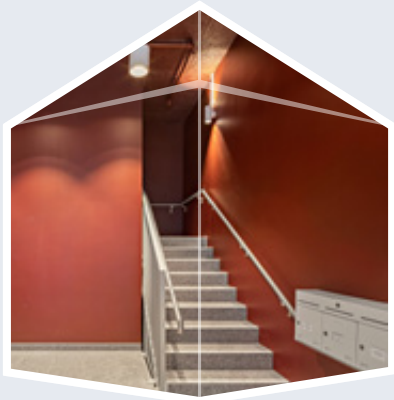








# Fellesareal og fasade





Bygget stod nettopp ferdig og har veldig fine fellesareal, som gir et godt førsteinntrykk.



Bygget har heis og parkeringskjeller.



Trapperom i moderne farger.



Du har enkel adgang til etagen din med heis eller løfteplattform.



Innramming av vinduer - vedlikeholdsfritt.





Moderne utebelysning.



Leiligheten har bod og parkering i felles garasjeanlegg.



I tillegg til dagligvare finner du også apotek, tannlegekontor og bank.



Fra leiligheten er det kort vei til alle fasiliteter Stjørdal sentrum har å by på.





Det er gode reisemuligheter da det er kort vei til både togstasjon og Værnes flyplass.

# Kjøpmannsgata 33

Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stjørdal torg	2 min
Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	0.2 km
Stjørdal stasjon	9 min
Linje F7, R70	0.7 km
Stjørdal stasjon	9 min
Buss, tog	0.7 km
Trondheim Værnes	6 min

## Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.)	9 min
383 elever, 20 klasser	0.7 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	15 min
99 elever, 7 klasser	1.2 km
Fossli skole (1-7 kl.)	23 min
447 elever, 22 klasser	1.9 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
325 elever, 24 klasser	0.4 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.)	15 min
138 elever, 10 klasser	1.2 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
482 elever, 36 klasser	1.3 km
Ole Vig videregående skole	10 min
82 klasser	0.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

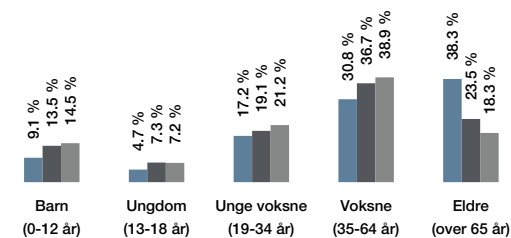
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Aglo barnehage Sentrum (0-6 år)	6 min
44 barn, 3 avdelinger	0.5 km
Midtheim barnehage (0-6 år)	6 min
57 barn, 4 avdelinger	0.5 km
Ole Brum familiebarnehage	9 min

## Dagligvare

Rema 1000 Stjørdal	0 km
Post i butikk	
Coop Mega Torgkvartalet	2 min

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



## Støynivået

Lite støynivå 82/100



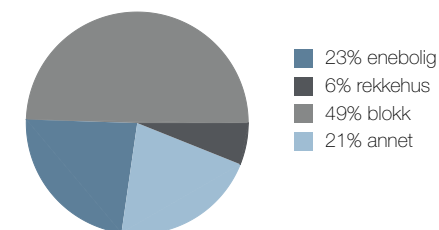
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

Halsen barne- og ungdomsskole	5 min
Ballspill	0.4 km
Ny storhall på Øverlands Minde	9 min
Aktivitetshall	0.7 km
3-T Stjørdal	2 min
Fitnesspoint Stjørdal	3 min

## Boligmasse



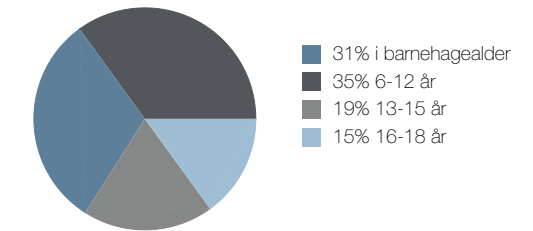
«5 min gange til sentrum, gode gangveier, rolig strøk, hyggelige naboer, trygt, kort vei til flyplass.»

Sitat fra en lokalkjent

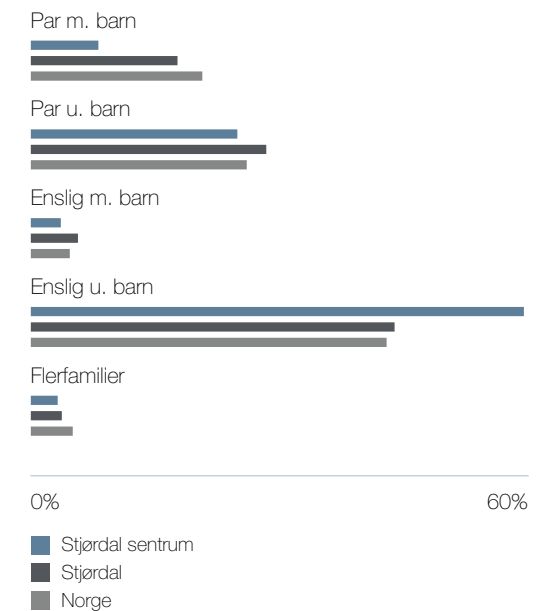
## Varer/Tjenester

Torgkvartalet	2 min
Boots apotek Torgkvartalet	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

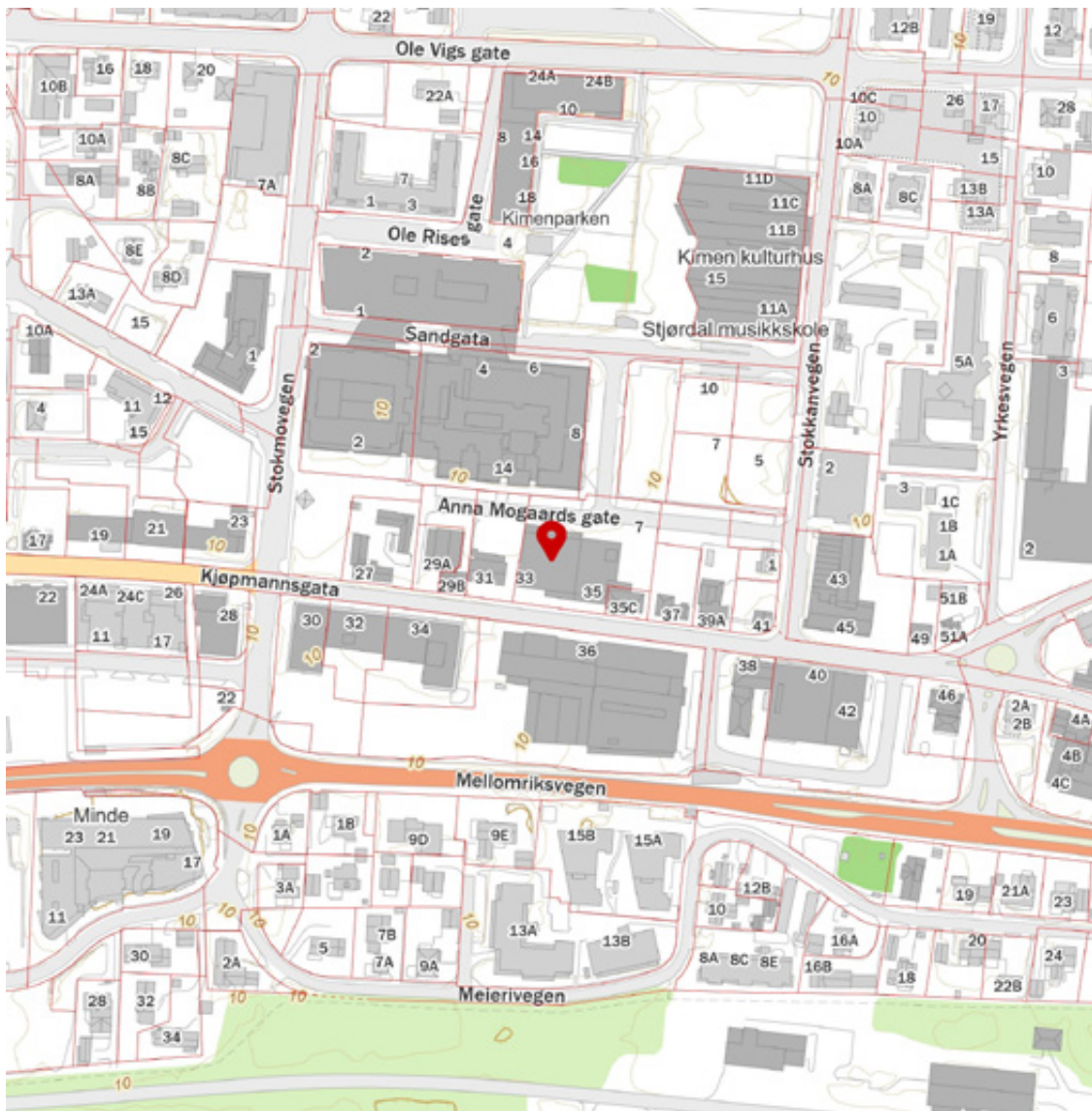


## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# Informasjon om boligen

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og siltene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## Pris og økonomi

Prisantydning **6 790 000,-**

### Totale kostnader

Kr. 5 085 000,- (prisantydning)

Omkostninger:

Kr. 11 500,- (2,5 % dokumentavgift av tomtepris kr. 460.000,-)

Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)

Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)

Kr. 10 000,- (startkapital til sameiet)

Kr. 5 000,- (etableringsgebyr sameiet)

Kr. 8 700,- (Help Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

### Kommunale avgifter info

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Kr. 36 370,- (omkostninger totalt) Totalt = Kr. 5 121 370,- (prisantydning + omkostninger) NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### Felleskostnader

Kr 3 918

### Felleskostnader inkl.

Felleskostnadene dekker bl.a.:

Styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjonshonorar, kommunale avgifter, renovasjon, garasjeanlegg, parkering, vaktmester/ driftstilsyn, renhold og fellesavtale TV og breiband.

### Formuesverdi kommentar

Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstillelse av boligen.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger.



## Informasjon om eiendommen

Adresse:	Anna Mogaards gate 7
Matrikkel:	Gnr. 99, bnr. 3, snr. 18 i Stjørdal kommune
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
Ansvarlig megler	Geir Falck Anderssen
Oppdragsnummer:	83-0037/23
Selger:	AS Bergs Minde,

## Kvaliteter

### Beskrivelse

Dette er leiligheten for deg som ønsker en sentral og moderne leilighet i sentrum med alt fasiliteter i umiddelbar nærhet. Leiligheten er nylig ferdigstilt og har en veldig fin beliggenhet i byggets toppetasje, dette gir en god utsikt og man er samtidig skjermet for innsyn. Her er noen av leilighetens beste kvaliteter:

- God planløsning - store rom - 2 soverom
- Stilrent kjøkken - integrerte hvitevarer
- Parkering for bil og sykkel i p-kjeller med mulighet for elbillading - heisadkomst
- Bred nedkjøringsrampe
- Privat takhage med gode solforhold og eget drivhus
- Moderne fargetoner og slette overflater. Flislagt baderom
- Store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp
- Fjernvarme, vannbåren oppvarming
- Nærbutikk i 1. etasje
- Solide fasade materialer - gir lave vedlikeholdskostnader

### Beliggenhet

Fra leilighetene som ligger en høy etasje opp fra gatenivå har du utsyn til bybildet. Gå ut porten hjemmefra og du møter byen med de viktigste servicetilbudene, café og spisesteder, shopping og kulturtilbud få meter unna.

Tomtetype Eiet

### Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.  
Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning

### Parkering

Leiligheten har en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for elbillading. Hver beboer må selv betale for eget forbruk.

## Innhold

### Areal

P-rom:108 kvm  
BRA:116 kvm

Bruksareal

2. etasje: 58 kvm

3. etasje: 58 kvm

Primærrom

2. etasje: 56 kvm Entre, bad, stue/kjøkken inkl. trapp.

3. etasje: 52 kvm Gang inkl. trapp, bad, vaskerom og 3 soverom.

Sekundærrom

2. etasje: 2 kvm Bod.

3. etasje: 6 kvm Bod.

### Innhold

BESKRIVELSE PR. ETASJE:

- 2.etg: Entre, bad og stue/kjøkken inkl. trapp.

- 3.etg: Gang inkl. trapp, bad, vaskerom og 3 soverom.

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):

- P-ROM: 108 kvm.

- S-ROM: 8 kvm.

STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

### Standard

Alle oppholdsrom foruten baderom er utført følgende:

Gulv: 1-stavs eikeparkett.

Vegg: Helsparklet og malt gips.

Tak: Helsparklet og malt gips.

Baderom:

Flislagt baderom med gulvvarme.

Vinduer og ytterdører:

Det leveres 3-lags tre vinduer med utvendig alu-kledning i tråd meg krav.

Balansert ventilasjon med elektrisk varmebatteri.

### Oppvarming

Gulvvarme

Det er montert vannbåren gulv varme i oppholdsrom med individuell måling.

Det er stor etterspørsel etter gulvvarme blant kjøpere i boligmarkedet. Det er ikke så rart ettersom det gir høy komfort med lavt energiforbruk, god arealdisponering og egner seg godt i alle rom

Med individuell måling trenger du ikke lenger å lese av måleren, og kan samtidig være trygg på at du kun betaler for eget forbruk. Slik har vi forenklet energioppjøret mellom sameie og beboer  
Kostnader for fjernvarme er tatt inn i felleskostnader (å-konto, etter stipulert forbruk).

## Offentlig informasjon

### Konsesjon/Odel

Nei og Nei

### Radonmåling

Det er ikke krav til radonmåling på denne boligen.

### Tinglyste rettigheter

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

5035/99/3/24:

30.10.2000 - Dokumentnr: 8838

- Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Overført fra: Knr:5035 Gnr:99 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2022 - Dokumentnr: 423876

Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Nylander AS

Org.nr: 990 732 809

Overført fra: Knr:5035 Gnr:99 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2022 - Dokumentnr: 1090459

- Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 73/4393

## Borettslag og sameie

### Om sameiet

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjenning for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenn/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres

tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### Info om forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

### Beboers forpliktelser

Det må påregnes dugnadsplikt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## Avtalerettslige forhold

### Salgsoppgave godkjent

31.03.2023

### Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

### Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand. Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold\*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmeglere, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med

relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke

annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for. \* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: <https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/> Da eiendommen ikke er eldre enn 12 måneder og ferdigattest utstedt 30.11.2022, er utbyggers 1 års

befaring ikke utført.

Det er fra utbygger stilt § 12 garanti iht. bustadoppføringslovens bestemmelser til sikkerhet for evt. mangelskrav iht. gjeldende lovverk Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsomt, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

#### FORBEHOLD

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

### Budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeidlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmeistring § 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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren 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 avvike 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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 med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne

Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktmøtet.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand.

Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: <https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/>

## TV/Internett/Bredbånd

Det er fremført fibernett for levering av TV tjenester og internetttilgang - leverandør NTE Altibox. Det er levert "fiber hussentral" med innebygd trådløs ruter, samt et stk. uttak for kabel-TV og data. Det er etablert et grunnabonnement som betales av sameierne over felleskostnadene. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og

utvide pakken etter direkte avtale med leverandør.

## Meglerfirma

---

### Om meglerhuset

Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal  
Ole Rises gate 12, 7500 STJØRDAL. TLF. 74 80 42 40

### Generell informasjon

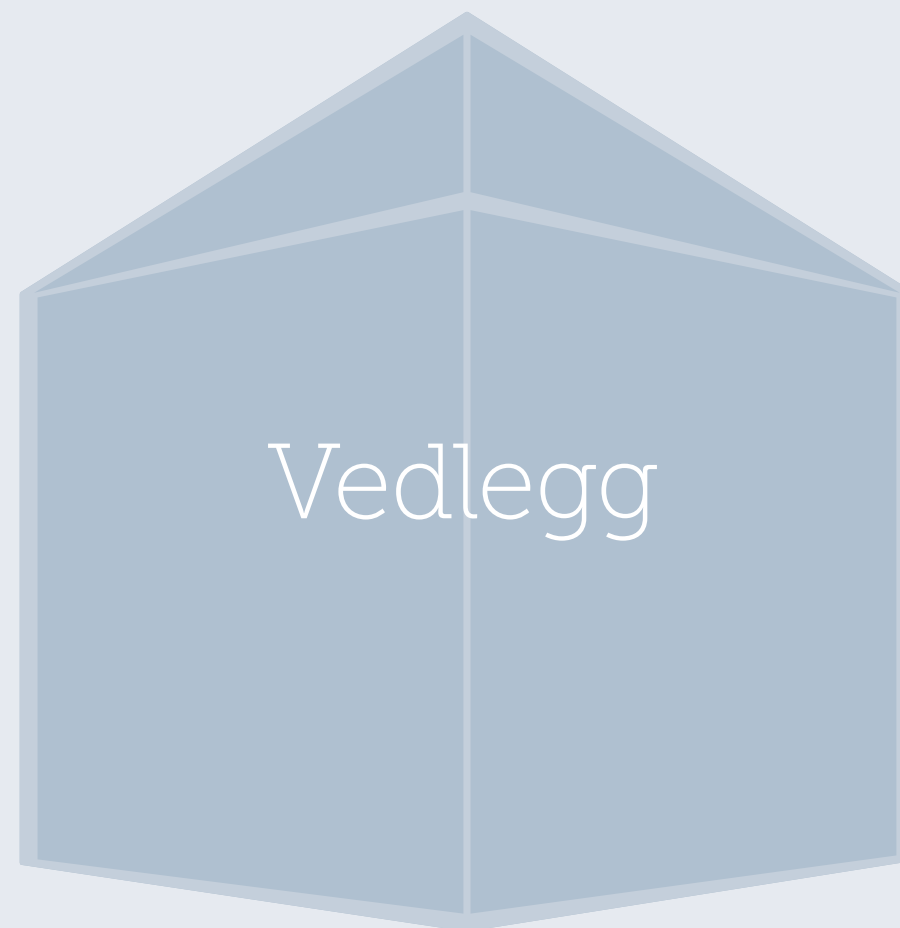
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet bør inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS. Meglerforetaket kan ikke - verken til selger eller markedet - formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfm. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Ta evt. kontakt for å få informasjon om budfristen. Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Dersom tvangssalg gjelder andre regler, se egne regler bak på budskjemaet.

### Lån og formidling

Det kan være en god ide å søke om finansieringsbevis før du begynner å se etter bolig. Meglerhuset Nylander har avtale med Danske Bank om formidling av finansielle tjenester. Det gjøres oppmerksom på at meglerforretningen mottar provisjon for salg av finansielle tjenester. Provisjonen er en avregning mellom Meglerhuset Nylander og Danske Bank som ikke gir økte kostnader for kunden. Kun personer som har samtykket til dette vil bli formidlet videre til Danske Bank.

### Anbefaling

Gjør deg kjent med prospektet og dets vedlegg. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål. Det er budgivers ansvar å ha satt seg godt inn i informasjonen i salgsoppgaven og dens vedlegg innen første bud avgis. Før du legger inn bud på eiendommen anbefaler vi at du undersøker eiendommen grundig, gjerne i samråd med en autorisert takstmann eller annen sakkyndig.





Parkeringskjeller.

# Rekkehus

BRA: 118 m<sup>2</sup> P-rom: 115,9 m<sup>2</sup> Soverom: 3 Plan 2 & 3 Privat uteareal 20,7 m<sup>2</sup>



Plan 2



Plan 3



**Stjørdal kommune**  
Sektor Areal og miljø

ARC Arkitekter AS  
Vestre Kanalkai 20  
7010 Trondheim

Deres ref

Vår ref  
2022/9985-19

Saksbehandler  
Marit Kristine Pedersen

Dato  
30.11.2022

## Midlertidig brukstillatelse - 99/3 - Kjøpmannsgata 33 og 35 - Midlertidig brukstillatelse for boliger og deler av utomhusarealer

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd utstedes det midlertidig brukstillatelse for boliger i leilighetsbygget og deler av utomhusarealer på gnr. 99 bnr. 3, Kjøpmannsgata 33 og 35, 7500 Stjørdal. Frist for ferdigstillelse settes til **01.03.2023**.

### Saksopplysninger

Søknad om midlertidig brukstillatelse for boliger og deler av utomhusarealer etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd ble mottatt 10.11.2022. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 28.11.2022.

### Brukstillatelsen gjelder for

Adresse: Kjøpmannsgata 33 og 35, 7500 Stjørdal

Eiendom: 99/30

Byggetiltak som omfattes av den midlertidige brukstillatelsen:

- Boliger: Kjeller (parkering og boder) plan 2 (inkludert felles uteareal) og plan 3, jf. vedlegg F2 til søknad om midlertidig brukstillatelse.
- Deler av utomhus: Gateplan og takplan, jf. vedlegg F3 til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for deler av tiltaket.

### Gjenstående arbeider

Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Tiltaket har ifølge søknaden tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Noe mindre arbeider gjenstår, men vil ferdigstilles innen planlagt dato for brukstillatelse, 01.12.2022. Ventilasjon i oppgang D, E og F, heisalarm og brannalarmanlegg, samt noe gjenstående flislegging i oppgang E samt bad i rekkehus skulle ifølge søknaden bli ferdigstilt i uke 47. Rekkverk trapper skal ferdigstilles senest uke 48.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

- Næringsareal i plan 1 og deler av utomhus, jf. vedlegg F2.1 og F2.2 til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeid skal være utført innen: **01.03.2023**.

— et godt valg for framtida

Stjørdal kommune  
Postboks 133  
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:  
Kjøpmannsgt 9  
7501 STJØRDAL

Org.nr.:  
927156520

[Sikker digital forsendelse  
www.stjordal.kommune.no](https://www.stjordal.kommune.no)



Budsjett 1. Driftsår



Sameiet Kjøpmannens Have

Inntekter	Budsjett 1. Driftsår	Fordelings-nøkkel
Oppstartsinntekter	510 000	Enhet alle
Felleskostnader	1 040 463	
Driftskostnader garasje	65 500	Parkering
Fjernvarme festledd	48 960	Enhet alle
Fellesavtale TV og bredbånd	198 000	Enhet bolig
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 862 923</b>	

Kostnader

Styrehonorar	30 000	Enhet alle
Arbeidsiveravgift	4 230	Enhet alle
Revisjonshonorar	11 000	Enhet alle
Forvaltningshonorar	68 750	Enhet alle
Kommunale avgifter	192 500	Eierbrøk alle
Renovasjon, containerleie, avfallshåndt.	113 883	Eierbrøk bolig
Adm.kostnader og porto	1 000	Enhet alle
Fellesmøter, møteutgifter	5 000	Enhet alle
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	32 000	Eierbrøk bolig
Garasjeanlegg	65 500	Parkering
Heis - delt bolig/næring	19 500	Eierbrøk alle
Heis - bolig	29 000	Eierbrøk bolig
Brannalarm	12 000	Eierbrøk alle
Alarmonervåkning	6 000	Eierbrøk alle
Mobilt vakthold, nøkkelloppbevaring	3 000	Eierbrøk alle
Vaktmester/ driftstilsyn	104 600	Eierbrøk bolig
Renhold	39 000	Eierbrøk bolig
Diverse drift, utskiftinger, utstyr	10 000	Eierbrøk bolig
Filterskifte	17 000	Enhet bolig
Beplantning inne og ute	5 000	Eierbrøk bolig
Snørydding/ strøing	80 000	Eierbrøk bolig
Strøm	25 000	Eierbrøk bolig
Fjernvarme - fastledd	48 960	Enhet alle
Fjernvarme - oppvarming oppganger	54 000	Eierbrøk bolig
Fellesavtale TV og bredbånd	198 000	Enhet bolig
Forsikringspremier	127 000	Eierbrøk alle
Avsetning til framtidig vedlikehold	51 000	Eierbrøk alle
Oppstartskostnader	75 000	Enhet alle
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 427 923</b>	

Resultat

435 000

Antall enheter	34
Sum eierbrøk	4 393

FORUTSETNINGER:

Ovennevnte budsjettposter er basert på mottatt informasjon på utarbeidelsestidspunktet.

Det tas forbehold om endringer i behov, prisjusteringer og fremtidige endringer av opplyste arealstørrelser/eierbrøk.

Budsjettet revideres før innflytting og det må påregnes mindre endringer av felleskostnader.

Kostnader tilknyttet garasjearealet vil tillegges posten "garasjeanlegg", som fordeles likt pr. p-plass.

Dette vil kunne medføre en endring i kostnaden pr. p-plass og en motsatt endring i øvrige felleskostnader.

Kommunale avgifter i budsjettet dekker vann og avløp iht. estimat og priser pr. 2022 og forutsettes avregnet iht. avlest målerstand pr årsskifte.

Dette må administreres av styret.

Forbruk av fjernvarme i seksjonen faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Statkraft og kommer i tillegg til felleskostnader.

Pr. utarbeidelsestidspunkt er det uklart om fellesareal/oppganger oppvarmes ved bruk av strøm eller fjernvarme. Endringer kan forekomme.

Eventuelle kostnader ifm. Lading av bil i felles garasjeanlegg faktureres seksjonseier i tillegg.

Det innbetales kr 15.000,- fra hver seksjon som oppstartskapital til sameiet.

Utarbeidet av Kjeldsberg Boligforvaltning AS	18.06.2020
Revidert	21.10.2022

BUDSJETTET GJØRES GJELDENE FOR PERIODEN OVERTAKELSE - DESEMBER



FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

1. driftsår

Sameiet Kjøpmannens Have

Snr	Eierbrøk	Bolig/ Næring	Driftskostnader	Fellesavtale TV og bredbånd	Fjernvarme	Driftskostnader garasje	SUM
1	1920	N	kr	15 383 kr	- kr	- kr	312 kr
2	96	B	kr	2 799 kr	500 kr	- kr	156 kr
3	44	B	kr	1 530 kr	500 kr	- kr	156 kr
4	83	B	kr	2 482 kr	500 kr	- kr	156 kr
5	82	B	kr	2 457 kr	500 kr	- kr	156 kr
6	88	B	kr	2 603 kr	500 kr	- kr	156 kr
7	64	B	kr	2 018 kr	500 kr	- kr	156 kr
8	65	B	kr	2 042 kr	500 kr	- kr	156 kr
9	90	B	kr	2 652 kr	500 kr	- kr	156 kr
10	86	B	kr	2 555 kr	500 kr	- kr	156 kr
11	83	B	kr	2 482 kr	500 kr	- kr	156 kr
12	33	B	kr	1 262 kr	500 kr	- kr	156 kr
13	103	B	kr	2 969 kr	500 kr	- kr	156 kr
14	87	B	kr	2 579 kr	500 kr	- kr	156 kr
15	41	B	kr	1 457 kr	500 kr	- kr	156 kr
16	43	B	kr	1 506 kr	500 kr	- kr	156 kr
17	75	B	kr	2 286 kr	500 kr	- kr	156 kr
18	115	B	kr	3 262 kr	500 kr	- kr	156 kr
19	96	B	kr	2 799 kr	500 kr	- kr	156 kr
20	44	B	kr	1 530 kr	500 kr	- kr	156 kr
21	83	B	kr	2 482 kr	500 kr	- kr	156 kr
22	82	B	kr	2 457 kr	500 kr	- kr	156 kr
23	88	B	kr	2 603 kr	500 kr	- kr	156 kr
24	73	B	kr	2 238 kr	500 kr	- kr	156 kr
25	73	B	kr	2 238 kr	500 kr	- kr	156 kr
26	90	B	kr	2 652 kr	500 kr	- kr	156 kr
27	86	B	kr	2 555 kr	500 kr	- kr	156 kr
28	83	B	kr	2 482 kr	500 kr	- kr	156 kr
29	43	B	kr	1 506 kr	500 kr	- kr	156 kr
30	103	B	kr	2 969 kr	500 kr	- kr	156 kr
31	87	B	kr	2 579 kr	500 kr	- kr	156 kr
32	41	B	kr	1 457 kr	500 kr	- kr	156 kr
33	43	B	kr	1 506 kr	500 kr	- kr	156 kr
34	80	B	kr	2 408 kr	500 kr	- kr	156 kr

2 p-plasser

BUDSJETTET GJØRES GJELDENE FOR PERIODEN OVERTAKELSE - DESEMBER

## UTKAST TIL HUSORDENSREGLER

### FOR

### SAMEIET KJØPMANNENS HAVE

Vedtatt: 03.11.22

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

#### ANSVAR - OMFANG

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

#### SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

#### VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold iht. lov, vedtekter og normal skikk. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

#### BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkonger og terrasser forbudt.

#### FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

#### PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er kun tillatt med parkering på de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å parkere på oppmerket p-plass tilhørende en annen seksjonseier uten å ha avtale om dette.

#### DYREHOLD

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

#### RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

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

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Det vil skje varelevering til bygget utenfor disse tidene, men det tilstrebes at dette gir minst mulig støy for beboerne.

Mating av fugler og dyr som ikke er husdyr er ikke tillatt på eiendommen.

#### KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

#### BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

#### PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

Stjørdal kommune  
Byggesak  
Postboks 133  
7501 Stjørdal

Org.nr.: NO 991 711 066 MVA  
Postboks 4284, 7436 Trondheim  
Sluppenvegen 6, 7037 Trondheim

[www.kjeldsberg.no](http://www.kjeldsberg.no)  
[forvaltning@kjeldsberg.no](mailto:forvaltning@kjeldsberg.no)

Trondheim, 12.08.2022

### SØKNAD OM SEKSJONERING – GNR. 99 BNR. 3, I STJØRDAL KOMMUNE

Vedlagt oversendes søknad om seksjonering. Søknaden gjelder seksjonering av eiendom med bygg under oppføring. Ramme-/figangsettings-tillatelse er gitt. Eiendommen seksjoneres til 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Søknaden inneholder følgende dokumentasjon:

- Signert søknad om seksjonering (3 eks.)
- Plantegninger med seksjonenes grenser (3 eks.)
- Situasjonsskart
- Samtykke til seksjonering fra Melgerhuset Nylander AS avd Stjørdal
- Vedtekter for sameiet

Det er angitt forslag til seksjonsnummer som Snr 1 for seksjon 1 osv. Tilleggsareal er betegnet T1 for tilleggsareal for seksjon 1 osv.

Søknad om seksjonering er undertegnet av signaturberettiget i AS BERGS MINDE, Arild Holten, ihht. firmaattest.

Kommunens gebyrkrav sendes:

AS BERGS MINDE  
Org.nr.: 931 324 659  
Wergelandsvegen 12B  
7500 Stjørdal

Ber om at kopi av vedtak om seksjonering sendes på e-post til [heidi.strom@kjeldsberg.no](mailto:heidi.strom@kjeldsberg.no).

Skulle det oppstå spørsmål eller behov for med informasjon, ta gjerne kontakt på e-post eller telefon.

Med vennlig hilsen  
På vegne av AS BERGS MINDE

*Katrine Betten Ørjasæter*  
Katrine Betten Ørjasæter

**Kjeldsberg Boligforvaltning AS**  
Sluppenvegen 6, N-7037 Trondheim  
Postboks 4284 Torgarden, 7436 Trondheim, Norge  
Tlf: 975 84 979 Mail: [Heidi.strom@kjeldsberg.no](mailto:Heidi.strom@kjeldsberg.no)

### Søknad om seksjonering

Tinglysingsrelvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stjørdal kommune	Kjøpmannsgt. 9, 7500 Stjørdal	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
AS BERGS MINDE	931 324 659	bjorn.petter@forbo.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Wergelandsvegen 12 B	7500	Stjørdal	90512000

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunesnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5035	STJØRDAL	99	3	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931324659	AS BERGS MINDE	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksji seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameiebrøk bolig SN = sameiebrøk næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1920		13	B	103	B	25	B	73	B	37			49
2	B	96	B	14	B	87	B	26	B	90	B	38			50
3	B	44	B	15	B	41	B	27	B	86	B	39			51
4	B	83	B	16	B	43	B	28	B	83	B	40			52
5	B	82	B	17	B	75	B	29	B	43	B	41			53
6	B	88	B	18	B	115	B	30	B	103	B	42			54
7	B	64	B	19	B	96	B	31	B	87	B	43			55
8	B	65	B	20	B	44	B	32	B	41	B	44			56
9	B	90	B	21	B	83	B	33	B	43	B	45			57
10	B	86	B	22	B	82	B	34	B	80	B	46			58
11	B	83	B	23	B	88	B	35				47			59
12	B	33	B	24	B	73	B	36				48			60
Sum tellere: 4393				Nevner = 4393											

Dato	Innsenderens underskrift
8/7-22	<i>[Signature]</i>

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 8/7-22 | Innsenderens underskrift 

### 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

### 9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

### 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tr. Hus 8/7-22		ARILD HOLTEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

### 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

### 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

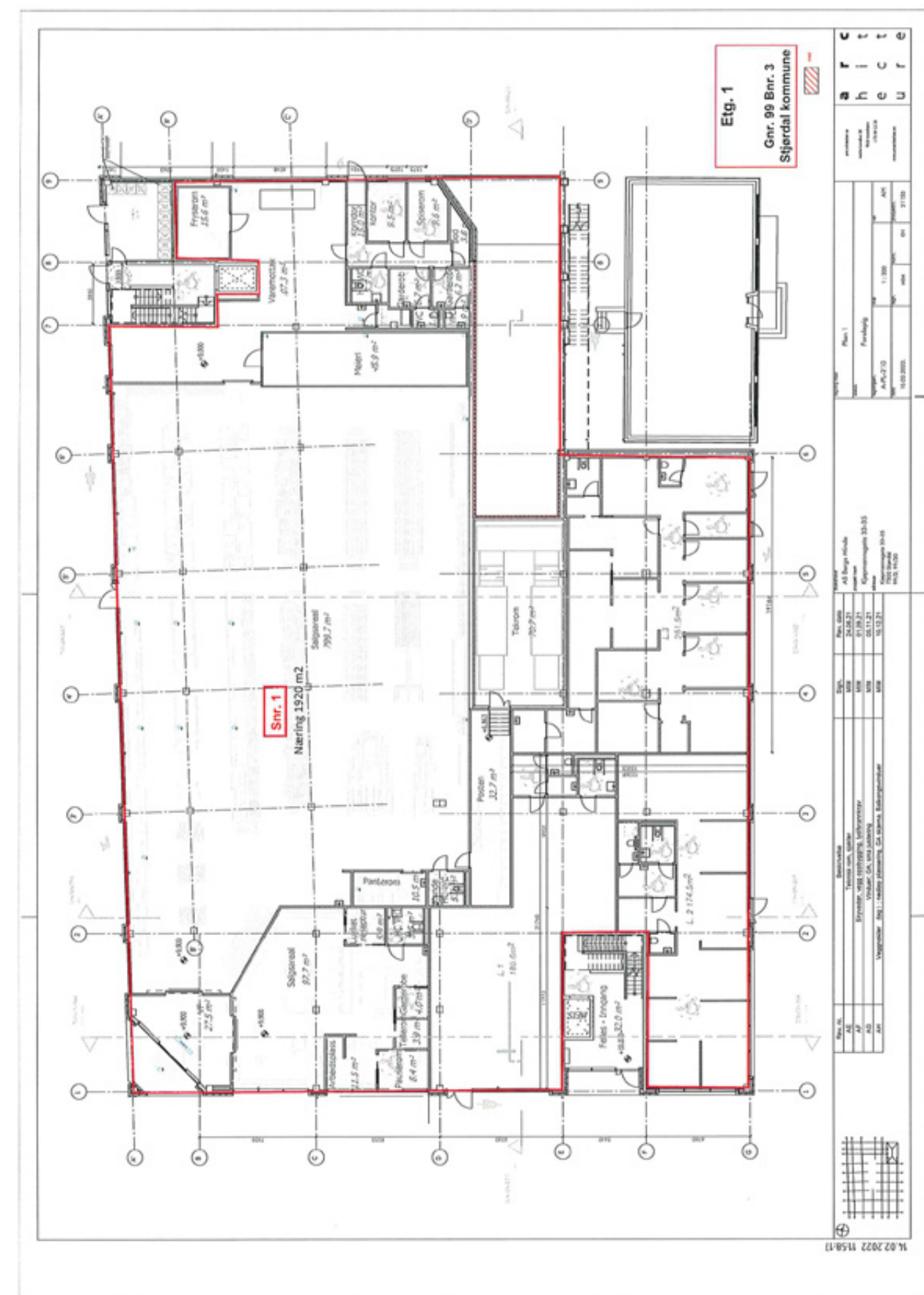
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato 8/7-22 | Innsenderens underskrift 

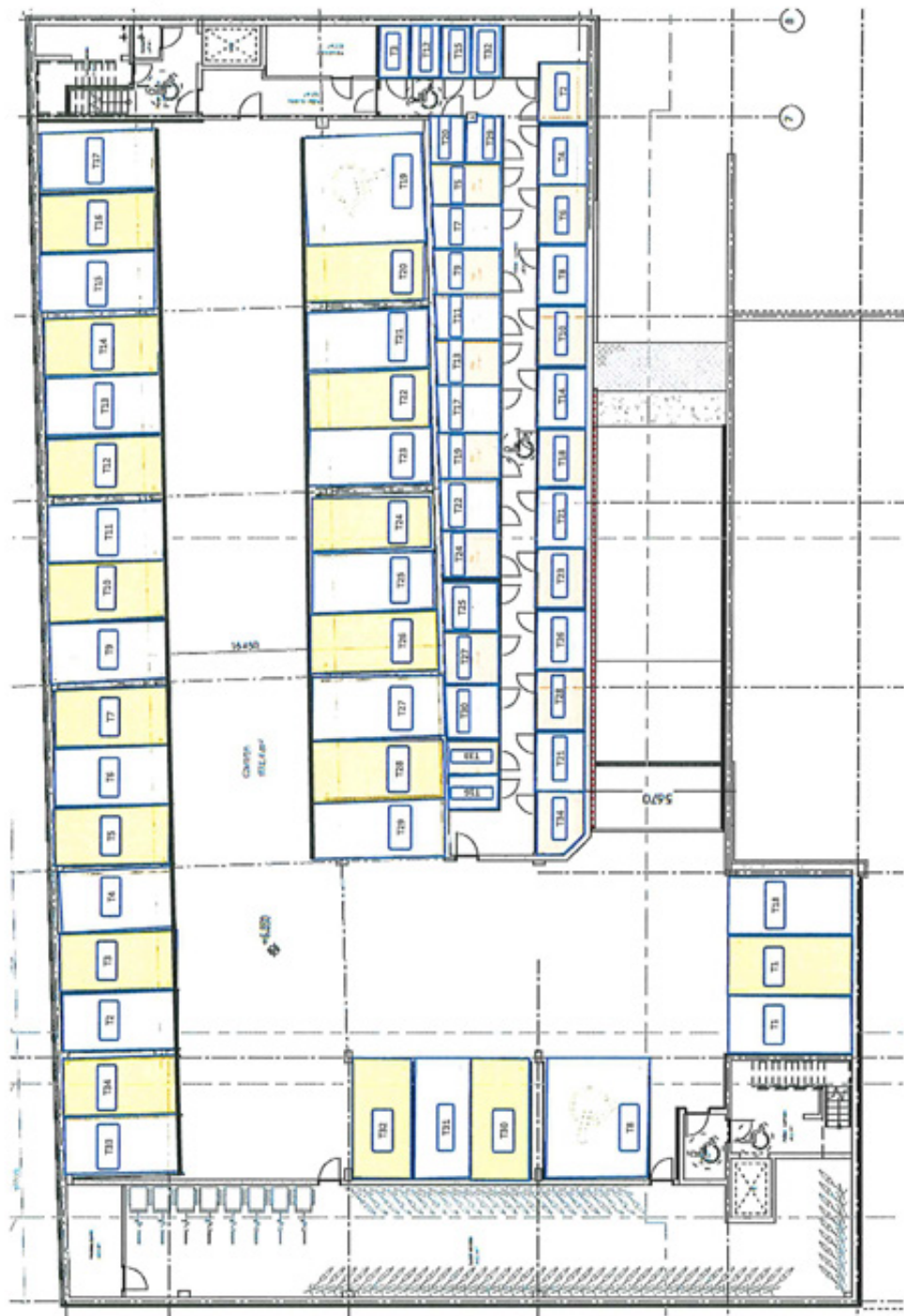
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**  
 Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal			
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameiebrøk bolig	SN = sameiebrøk næring	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
61			85		109		133	
62			86		110		134	
63			87		111		135	
64			88		112		136	
65			89		113		137	
66			90		114		138	
67			91		115		139	
68			92		116		140	
69			93		117		141	
70			94		118		142	
71			95		119		143	
72			96		120		144	
73			97		121		145	
74			98		122		146	
75			99		123		147	
76			100		124		148	
77			101		125		149	
78			102		126		150	
79			103		127		151	
80			104		128		152	
81			105		129		153	
82			106		130		154	
83			107		131		155	
84			108		132		156	
Sum tellere:			Nevner =					

Dato: 8/7-22 | Innsenderens underskrift: *[Signature]*







Senterposisjon: 297084.03, 7044222.92  
 Koordinatsystem: EPSG:25833  
 Utskriftsdato: 07.07.2022



Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal



Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Postboks 4282 Sluppen  
7436 Trondheim

Vår ref: 83-5019/20  
Stjørdal, 21.06.2022

## Samtykke til tinglysing/seksjonering

Vedr. eiendommen Kjøpmannens Have - gnr. 99, bnr. 3 i Stjørdal kommune

Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal - orgnr. 990 732 809 - har urådighet i nevnte eiendom. Vi gir med dette samtykke til seksjonering av eiendommen.

Samtykket har en gyldighet på 6 måneder

Stjørdal, 21.06.2022

For Meglerhuset Nylander AS

*Beate S. Hegdalsaune*

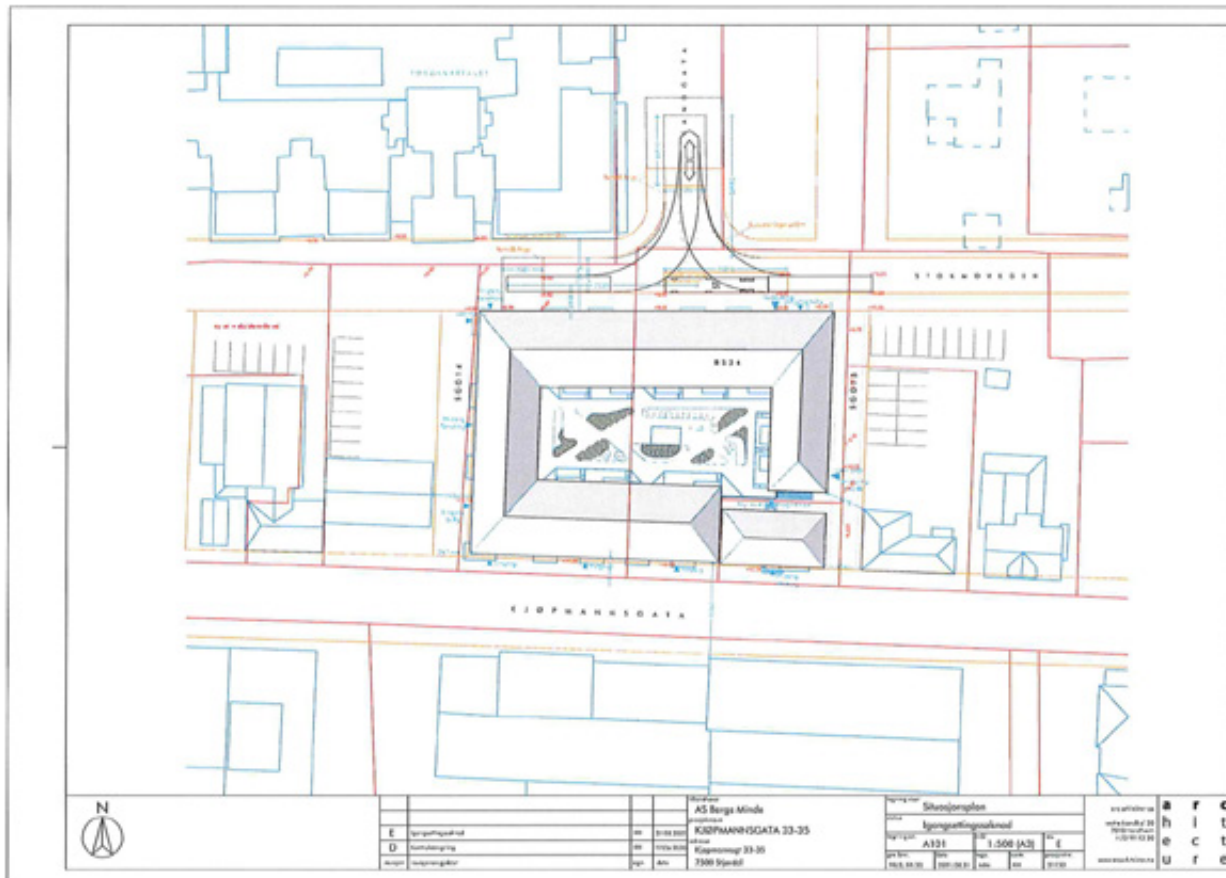
Beate S. Hegdalsaune,

Eiendomsmegler/salgskordinator

**Beate S. Hegdalsaune**

Megler

**MEGLERHUSET  
NYLANDER**





**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET KJØPMANNENS HAVE**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

Vedtekter fastsatt ved seksjonering

**INNLEDENDE BESTEMMELSER**

**§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: Sameiet Kjøpmannens Have

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 99 bnr. 3 i Stjørdal kommune.  
Eiendommens (foreløpige) adresse er: Kjøpmannsgata 33, 7500 Stjørdal

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 34 seksjoner, hvorav 33 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

**§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Alle boligseksjoner har tinglyst 1 parkeringsplass og 1 bod som tilleggsareal til seksjonen i parkeringskjeller.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i sameiet. Parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Selger må ved eventuelt salg av parkeringsplass selv dekke alle kostnader og administrasjon med tanke på reseksjonering. Utleie og salg av parkeringsplass skal varsles styret.

Det er etablert 2 parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med funksjonshemming (HC-plasser) i garasjeanlegget. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser iht. bestemmelsen over administreres som en privatrettslig avtale om midlertidig bruksrett, og utløser ikke rett eller plikt til reseksjonering av tilleggsareal. Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

Infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider er lagt i hele garasjeanlegget, og samtlige p-plasser har dermed mulighet til å etablere ladepunkt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. seksjonering, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

**§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### § 4 EIERFORHOLD

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

#### § 5 HEFTELSEFORM

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

#### § 6 RÅDERETT

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

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

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

Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietakere skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene.

Næringsseksjonene har rett til å bruke teknisk rom i kjeller for teknisk anlegg tilknyttet næringsvirksomheten.

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

#### § 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

#### § 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) Årsberetning fra styret
- b) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- c) Valg av styremedlemmer
- d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

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

#### § 9 STEMMESETTSREGLER

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
- b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
- c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

For vedtak i årsmøtet skal flertall som hovedregel beregnes etter sameiebrøk.

For vedtak i årsmøtet som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes i begge tilfeller kun av avgitte stemmer på årsmøtet.

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

#### § 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

#### § 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

#### § 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 - 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Næringsseksjonene har rett, men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem i sameiets styre.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

#### § 13 STYREARBEIDET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.  
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

#### § 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

#### § 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.  
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

#### § 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### § 18 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

#### § 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

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

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

#### § 20 VEDLIKEHOLD

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

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.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

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.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.

#### § 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

#### § 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiet Kjøpmannens Have fordeler administrative kostnader, som f.eks Honorarer til styre, forretningsfører og revisor, møteutgifter og porto flatt per bruksenhet.

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

#### § 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

#### § 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfylder sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktksomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver 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.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### § 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

### § 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 700
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 13 250

## Rettsområder du får hjelp med

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

### “Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



## BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEDE BUD PÅ EIENDOMMEN

**Adresse:** Anna Mogaards gate 7 H0204, 7500 STJØRDAL

**Matrikkel:** Gnr. 99, bnr. 3, snr. 18 i Stjørdal kommune

Stort kr: \_\_\_\_\_ Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_  
+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

### AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_kl.: \_\_\_\_\_  
Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

### EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

### ØNSKET OVERTAKELSESDATO

### FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_  
Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_  
Total: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

### Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kredit-formidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som fore-taket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindende, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere be-grunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

### Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnr.: _____	Fødselsnr.: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr.: _____ Poststed: _____	Postnr.: _____ Poststed: _____
E-post: _____	E-post: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Lined area for notes, consisting of horizontal dotted lines on a white background.



## Geir Falck Anderssen

Avdelingsleder/ Eiendomsmegler MNEF

Mobil 414 41 020

Epost [geir.anderssen@nylander.no](mailto:geir.anderssen@nylander.no)



Meglerhuset Nylander  
har i generasjoner vært eiendomsmegleren  
som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo  
siden 1936.

**Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!**

Kontakt:

**Geir Falck Anderssen**, mobil: 414 41 020, epost: [geir.anderssen@nylander.no](mailto:geir.anderssen@nylander.no)



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

