

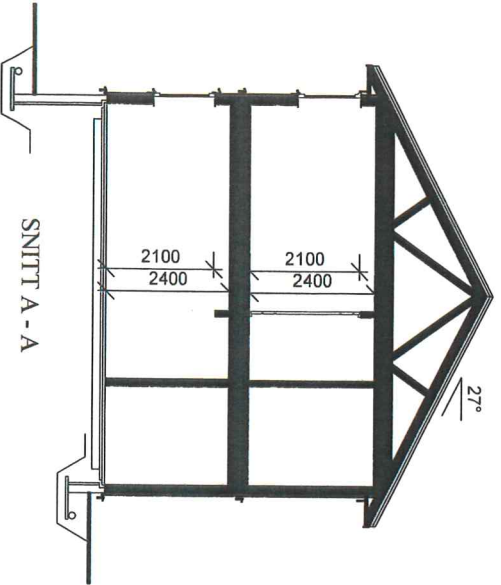
PLAN 1. ETASJE
LEILIGHET NR. 1



PLAN 2. ETASJE
LEILIGHET NR. 2

- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKILT DRAGER
- B = BÆREVEGG
- I = NETTO LYSAREAL
- L = LUKEVINDU
- F = FAST KARR

BRÅ	73.50 m ²
LEILIGHET NR. 1	73.50 m ²
LEILIGHET NR. 2	73.50 m ²
	m ²
GRUNNFLATE =	79.30 m ²
BYA =	84.90 m ²



BYGGEMELDINGSTEKNINGER

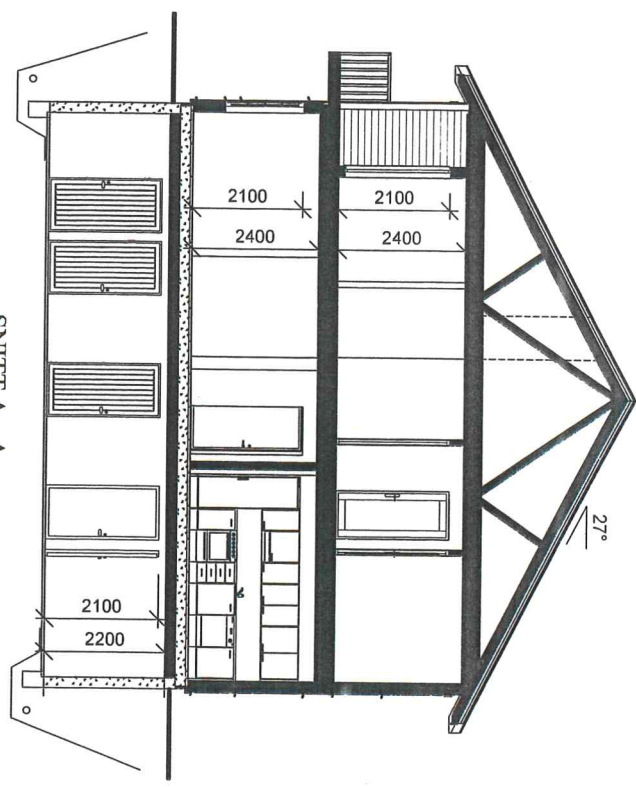
REV.	BEKRÆFTELSE	BYGGEMELDINGSTEKNINGER	DATE
D		BYGGEMELDINGSTEKNINGER	M.M. 07.09.05
C		REV.	M.M. 29.08.05
B		REV.	M.M. 18.08.05
A		REV.	M.M. 04.04.05

TILSAGNER	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATE: 23.08.04
BYGGERUSS	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARIG	PROSJEKTERENDE
TEKN. TYPE	PLANER - SNITT	GNR.BANE	KONTROLLETT:

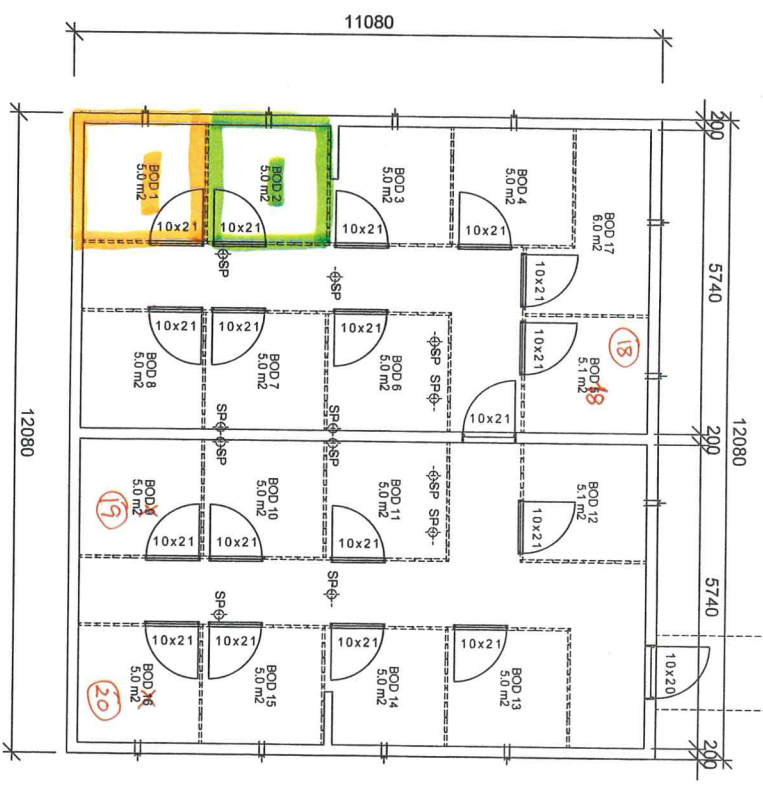


HISTORIE	HUS 1	KONSULENT	latte løsk	TEKN. NR	100
PROSJEKT	BLOCK WATNE-ROSEKTERING	PROSJEKT	3465-K2-HUS-A		
TEKNIKER	PB 1817 VIKÅ 0123 OSLO				
	Tlf. 23246900 FAX 23246901				

TEKNIKENN NA HVERKEN HETT ELLER DELVIS KOPJERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A - A



- SD = SYNLIC DRAGER
- D = SKULT DRAGER
- B = BYREVEGG
- 1 = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINDU
- F = FAST KARN

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

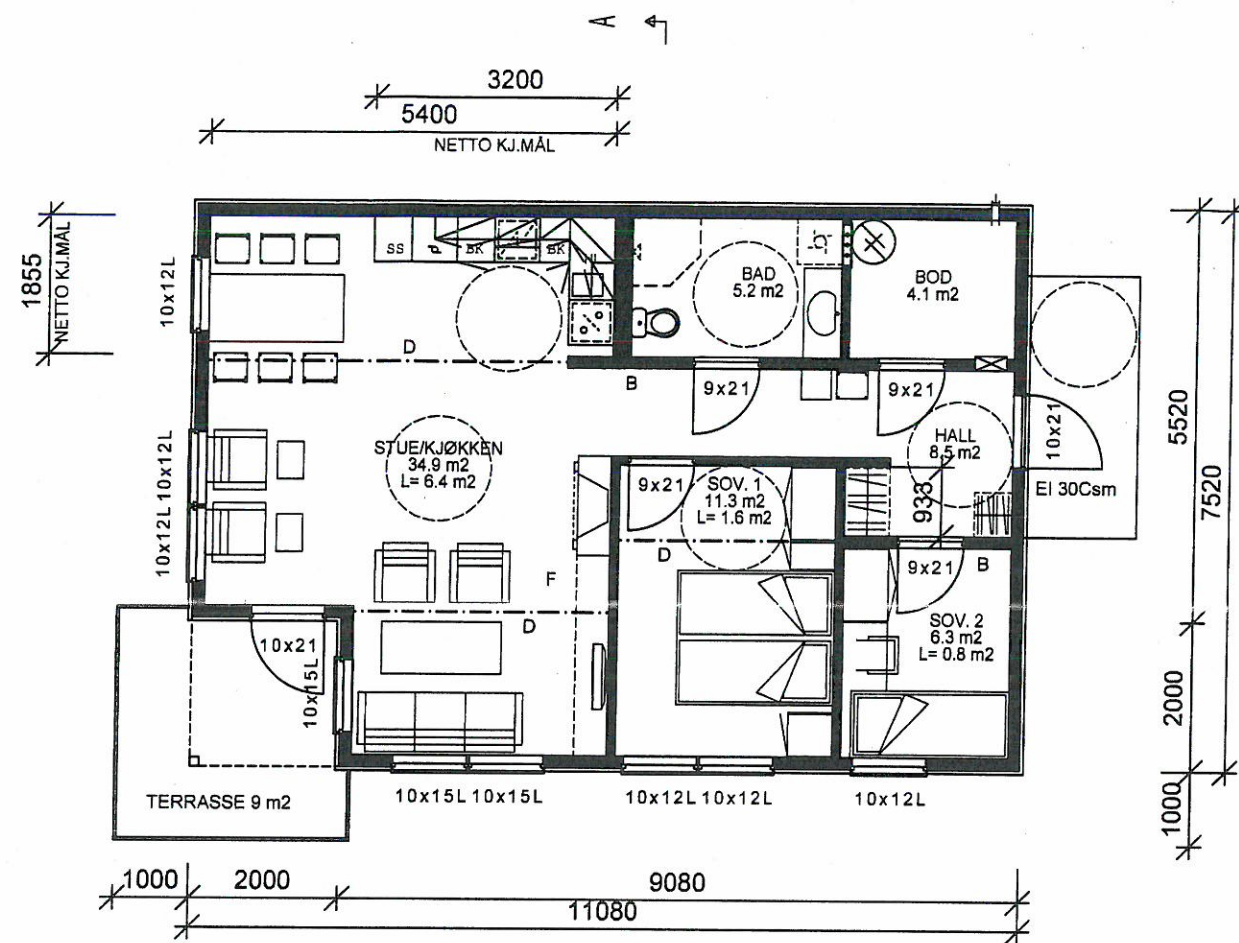
REV.	TYPE	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.
D			07.08.05
C			29.08.05
B			18.08.05
A			08.08.05

TILKJØPER	BLOCK WATNE AS
BYGGERLASS	HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL
TEGN. TYPE	PLAN BODER - SNITT
GNR.BNR	
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	MATO M.
MÅL 1:100	DATO 23.08.04
KONTROLLER:	
PROSJEKT	
TEGN. NR.	

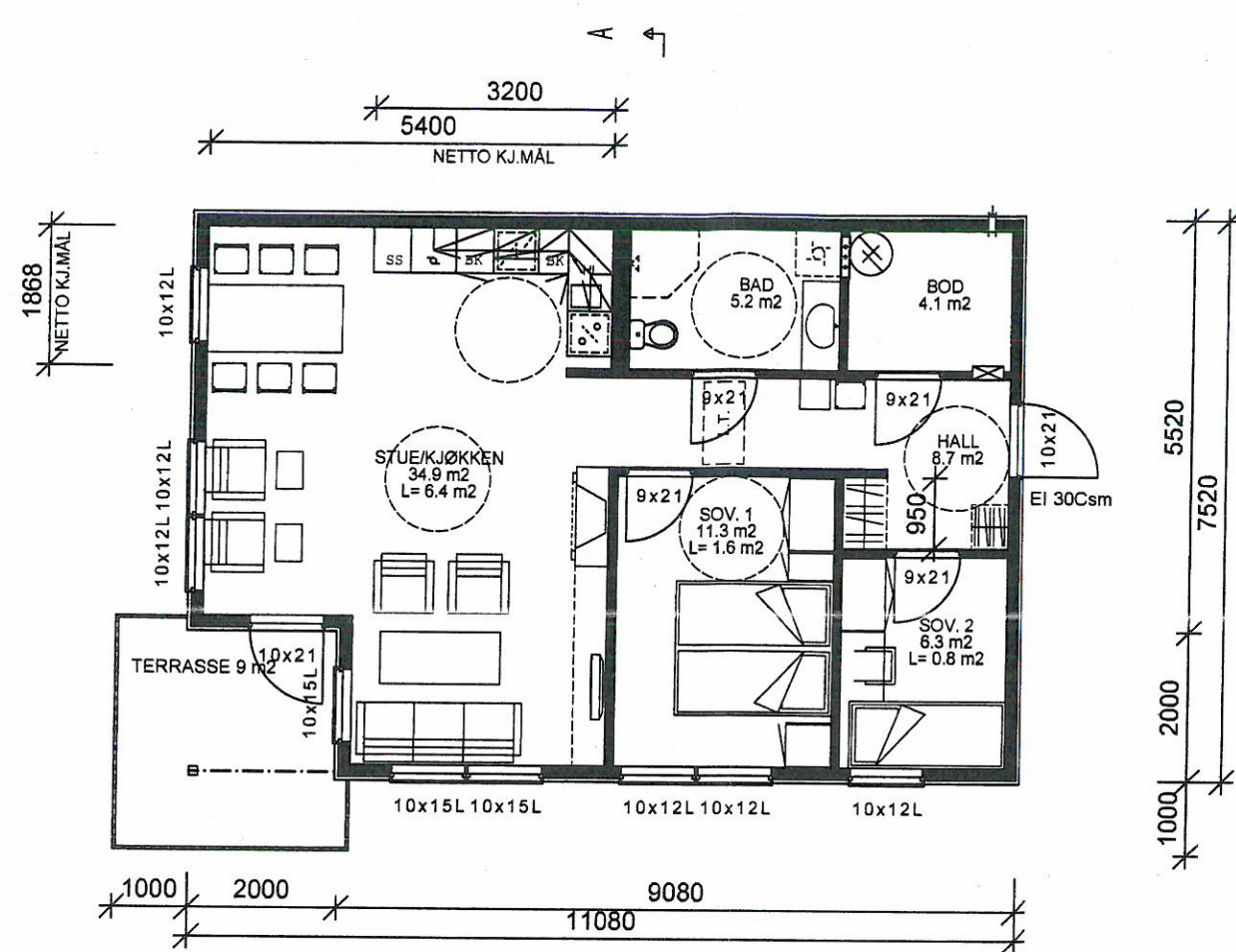
Block Watne

TEGNINGEN MA/HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTETS UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

HUSSTYRE	HUS 3	KONSULENT	Jølle Jøssk
ARKTETT	B	PROSJEKT	3465-K2-HUS-B
		TEGN. NR.	101
		PROSJEKT	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			PB 1817 VIKÅ 0123 OSLO
			TEL 23246900 FAX 23246901



PLAN 1. ETASJE
LEILIGHET NR. 1



PLAN 2. ETASJE
LEILIGHET NR. 2

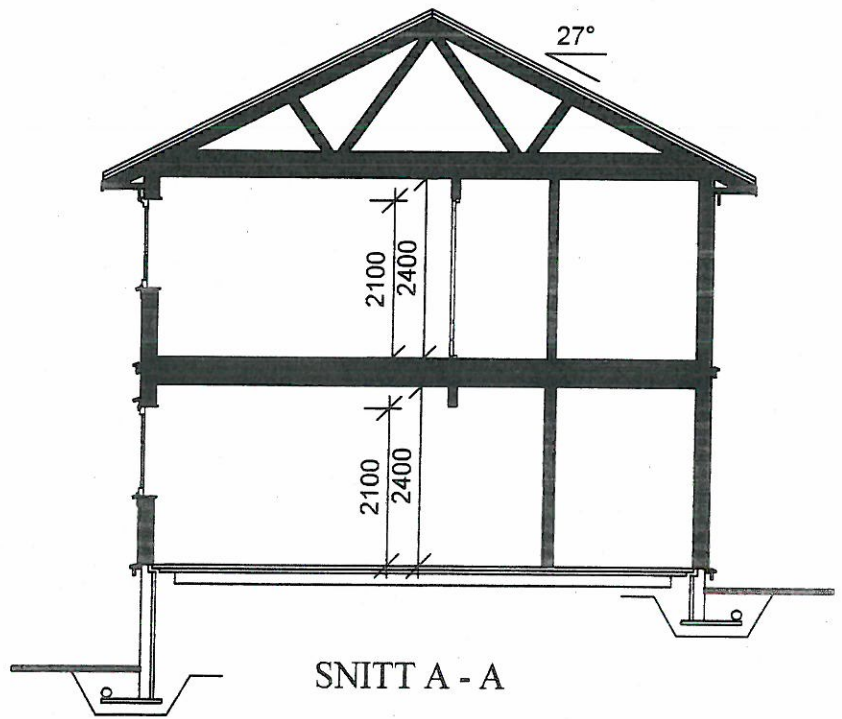
Godkjent med forbehold
Dato: 2.2.06
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift
crh

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 23.08.04
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	M.M.
TEGN. TYPE:	PLANER - SNITT	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
		HUSTYPE: HUS 1 A	PROSJEKT 3465-K2-HUS-A
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	TEGN. NR. 100
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BÆREVEGG
- 1 = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINDU
- F = FAST KARM

	BRA
LEILIGHET NR. 1	73,50 m2
LEILIGHET NR. 2	73,50 m2
	m2
	m2
GRUNNFLATE =	79,30 m2
BYA =	84,90 m2



SNITT A - A



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

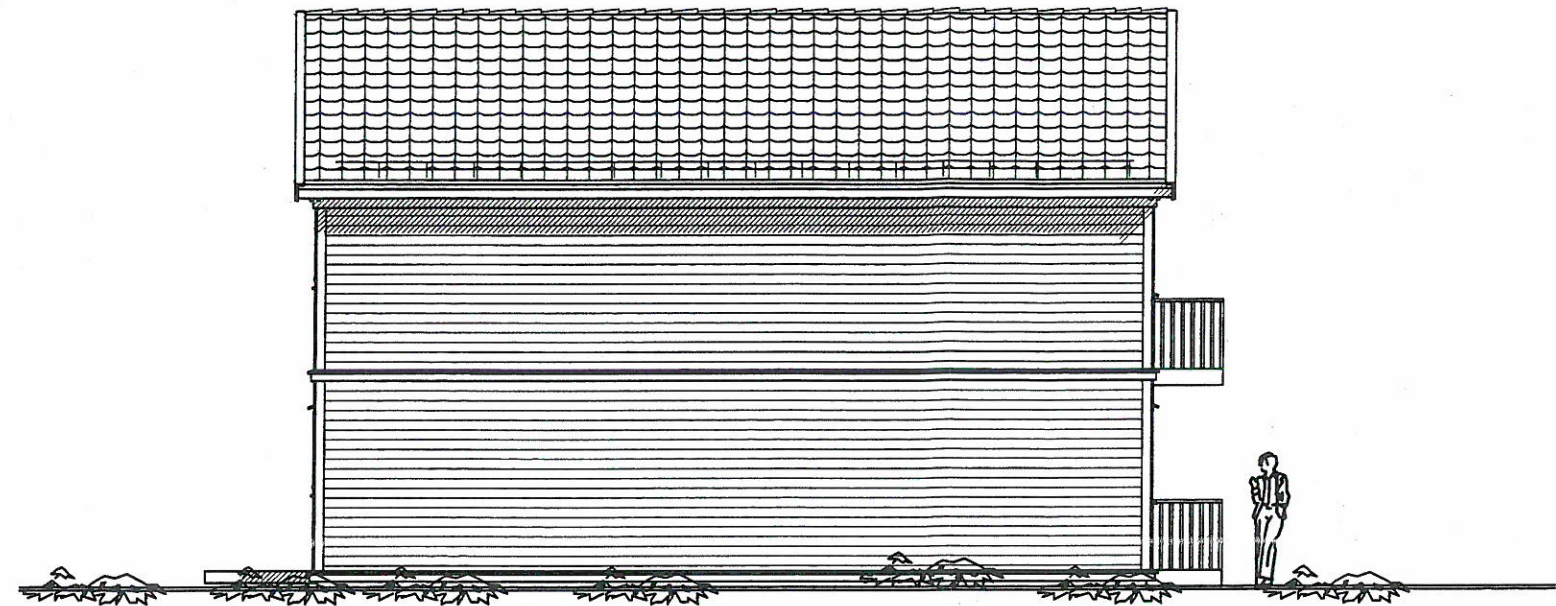
Godkjent med forbehold
 Dato: 2.2.06
 Stjørdal kommune
 Etat Teknisk Drift
(Signature)

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

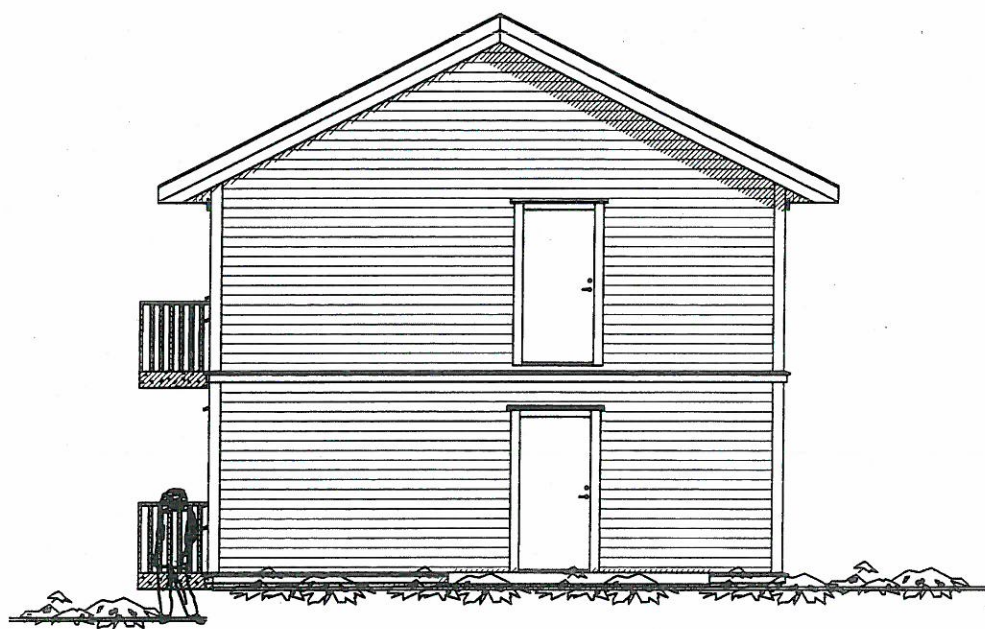
- PLANERT TERRENG
- - - - NAVÆRENDE TERRENG
- ||||| SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 23.08.04
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	M.M.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
		HUSTYPE: HUS 1	KONSULENT: Jarle Jøsook
		A	PROSJEKT 3465-K2-HUS-A
		TEGN. NR. 101	
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			PB 1817 VIKÅ 0123 OSLO
			TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD - ØST

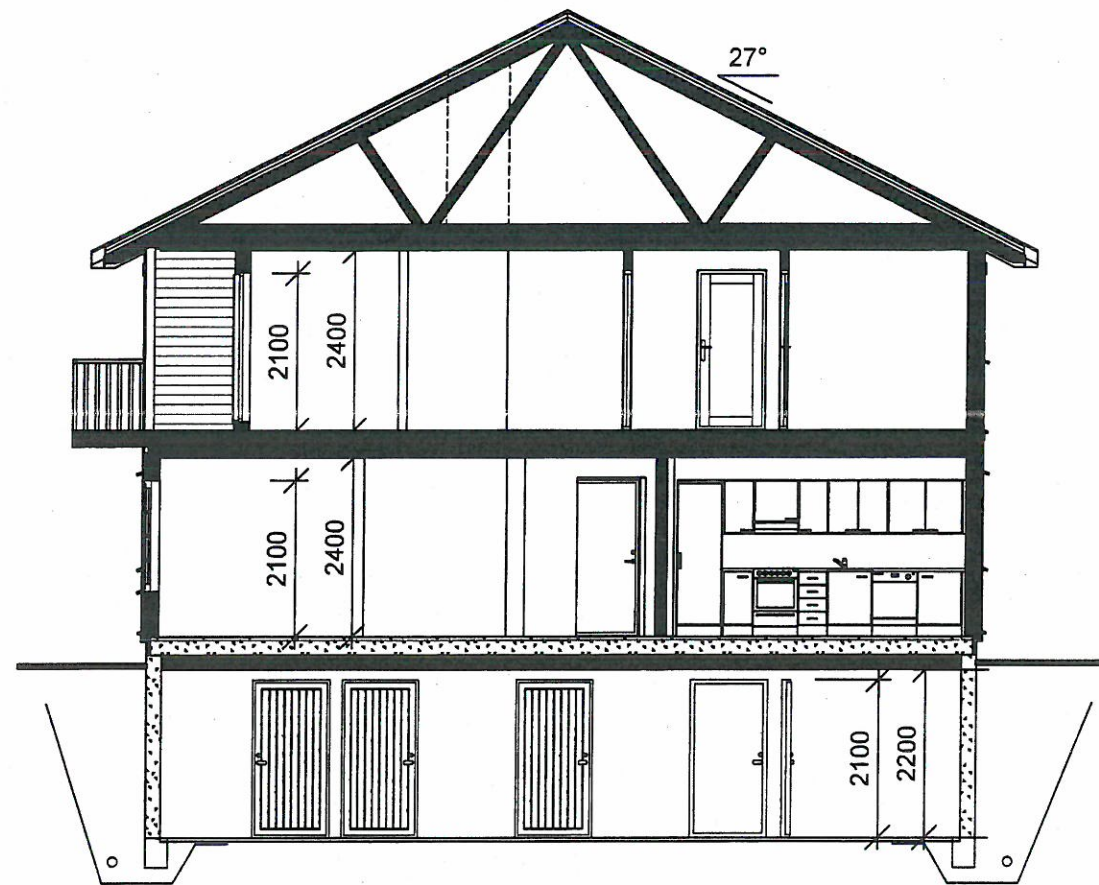
Godkjent med forbehold
 Dato: 2.2.06.
 Stjørdal kommune
 Etat Teknisk Drift

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

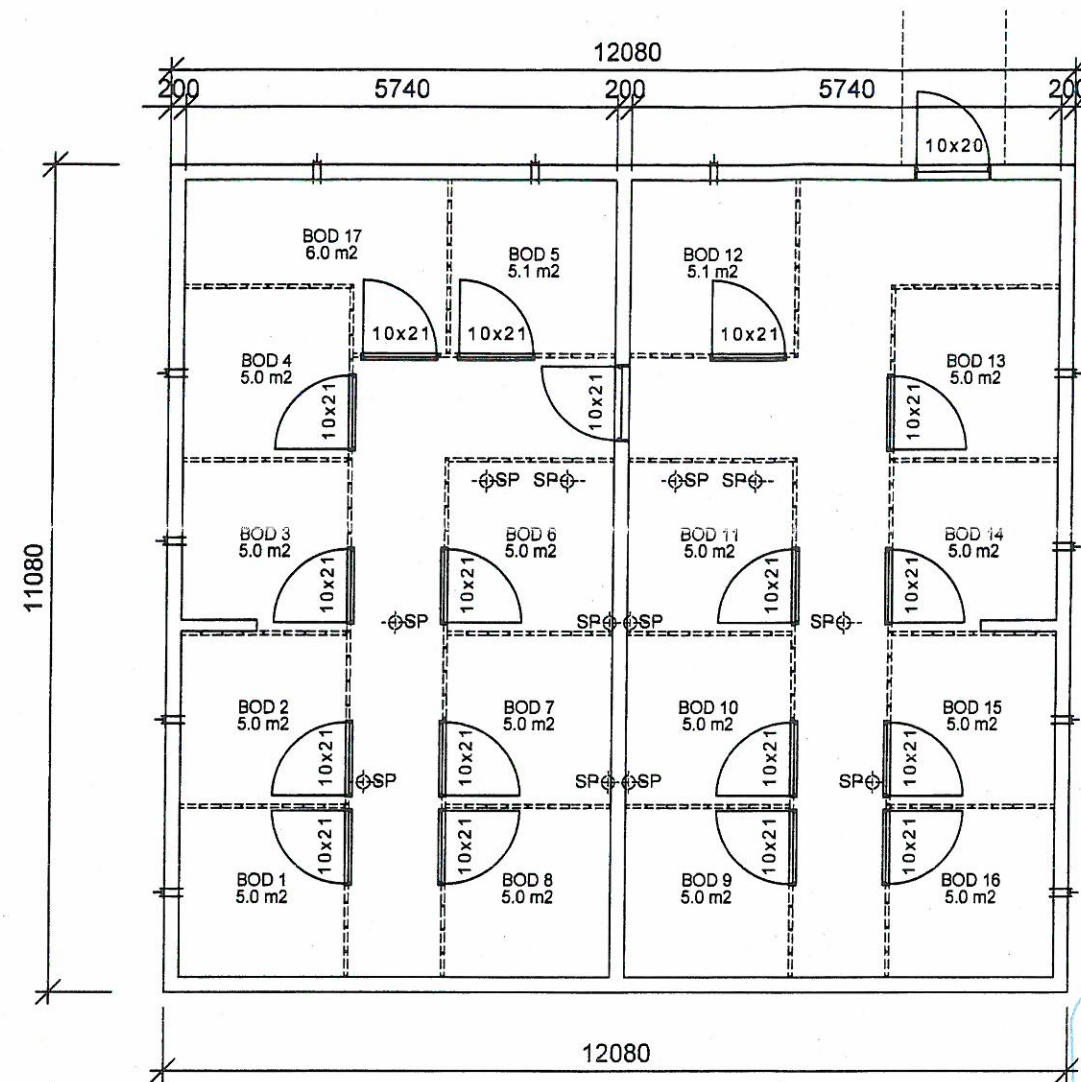
- PLANERT TERRENG
- - - - - NAVÆRENDE TERRENG
- ==== SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

D	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.	07.09.05
C	REV.	M.M.	29.08.05
B	REV.	M.M.	18.08.05
A	REV.	M.M.	04.04.05
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 23.08.04
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	M.M.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
		HUSTYPE: HUS 1 A	KONSULENT: Jarle Jøsok
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	PROSJEKT 3465-K2-HUS-A
			TEGN. NR. 102
			BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			




SNITT A - A



Godkjent med forbehold
Dato: 2.2.06
Stjørdal kommune
Etat Teknisk Drift

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BÆREVEGG
- l = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINDU
- F = FAST KARM

D	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	M.M.	07.09.05	
C	REV.	M.M.	29.08.05	
B	REV.	M.M.	18.08.05	
A	REV.	M.M.	08.08.05	
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	MÅL: 1:100	DATO 23.08.04	
BYGGEPLASS:	HUSEBYHAGEN, SSTJØRDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	MATO M.	
TEGN. TYPE:	PLAN BODER - SNITT	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:	
	HUSTYPE: HUS 3 B	KONSULENT: Jarle Jøsook	PROSJEKT 3465-K2-HUS-B	TEGN. NR. 101
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001		
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83240223		
Adresse	Rikke Moksnes vei 2 A		
Postnummer	7506	Poststed	STJØRDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sameie	Polise/avtalenr.	Sameie
Selger1fornavn	Borgny	Selger1etternavn	Dybvadskog

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

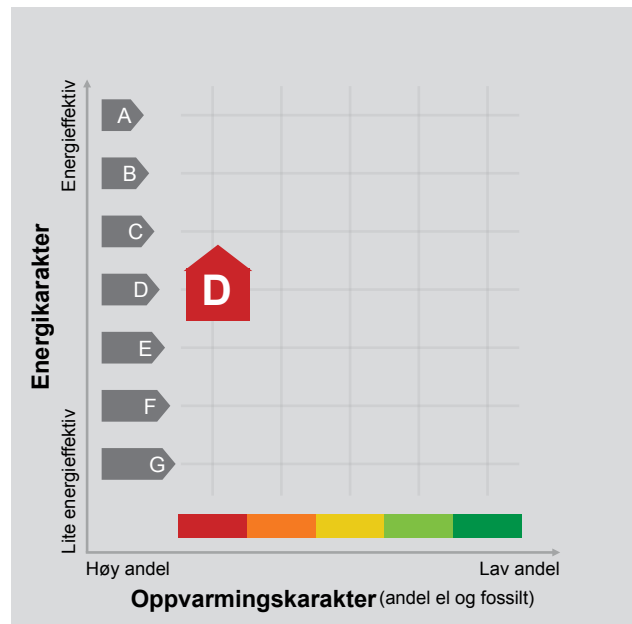
Dybvadskog, Borgny

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Rikke Moksnes vei 2A
Postnummer	7506
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	983
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24258564
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54397
Dato	26.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av panelovner

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

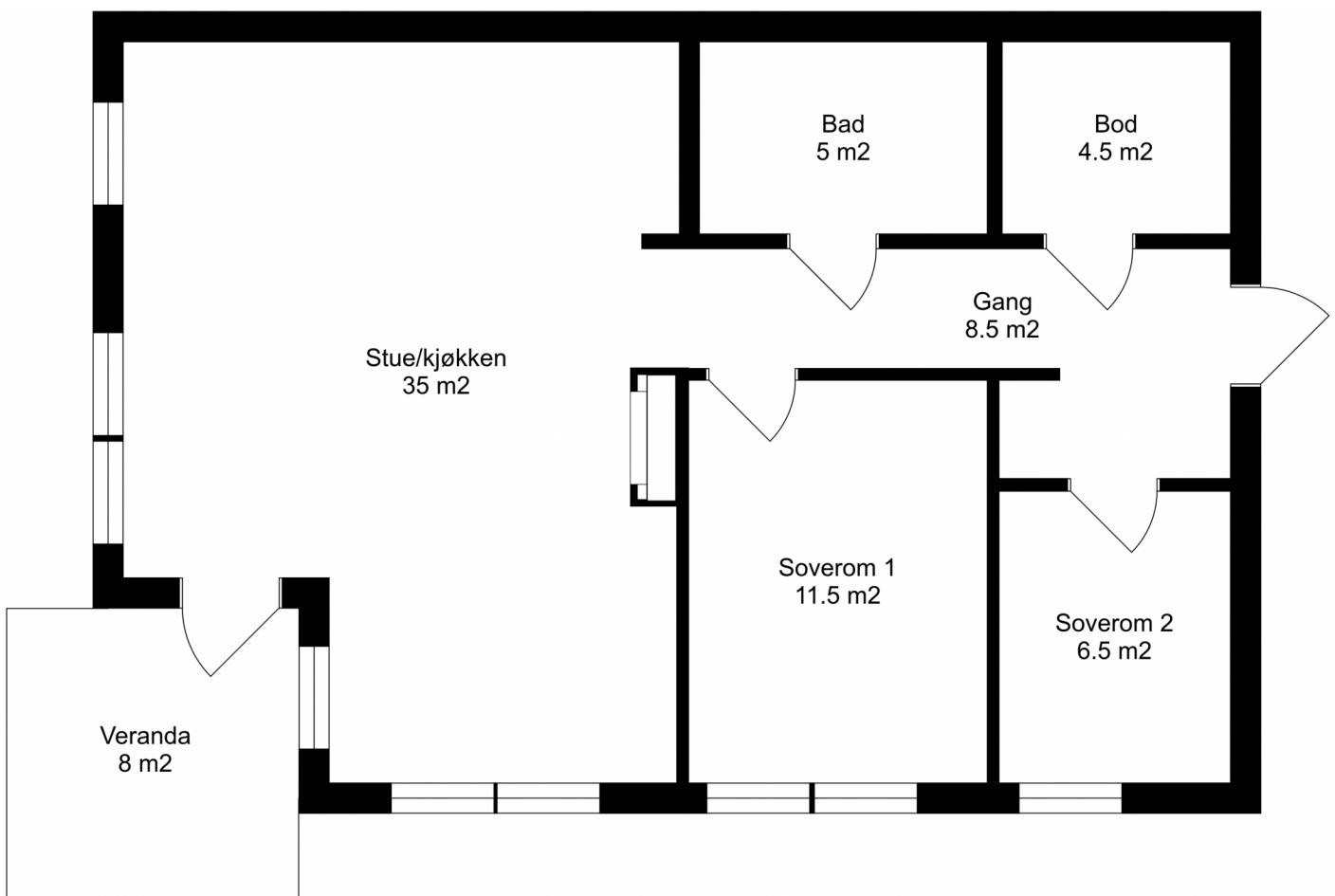
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Rikke Moksnes Vei 2A Snr 1

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



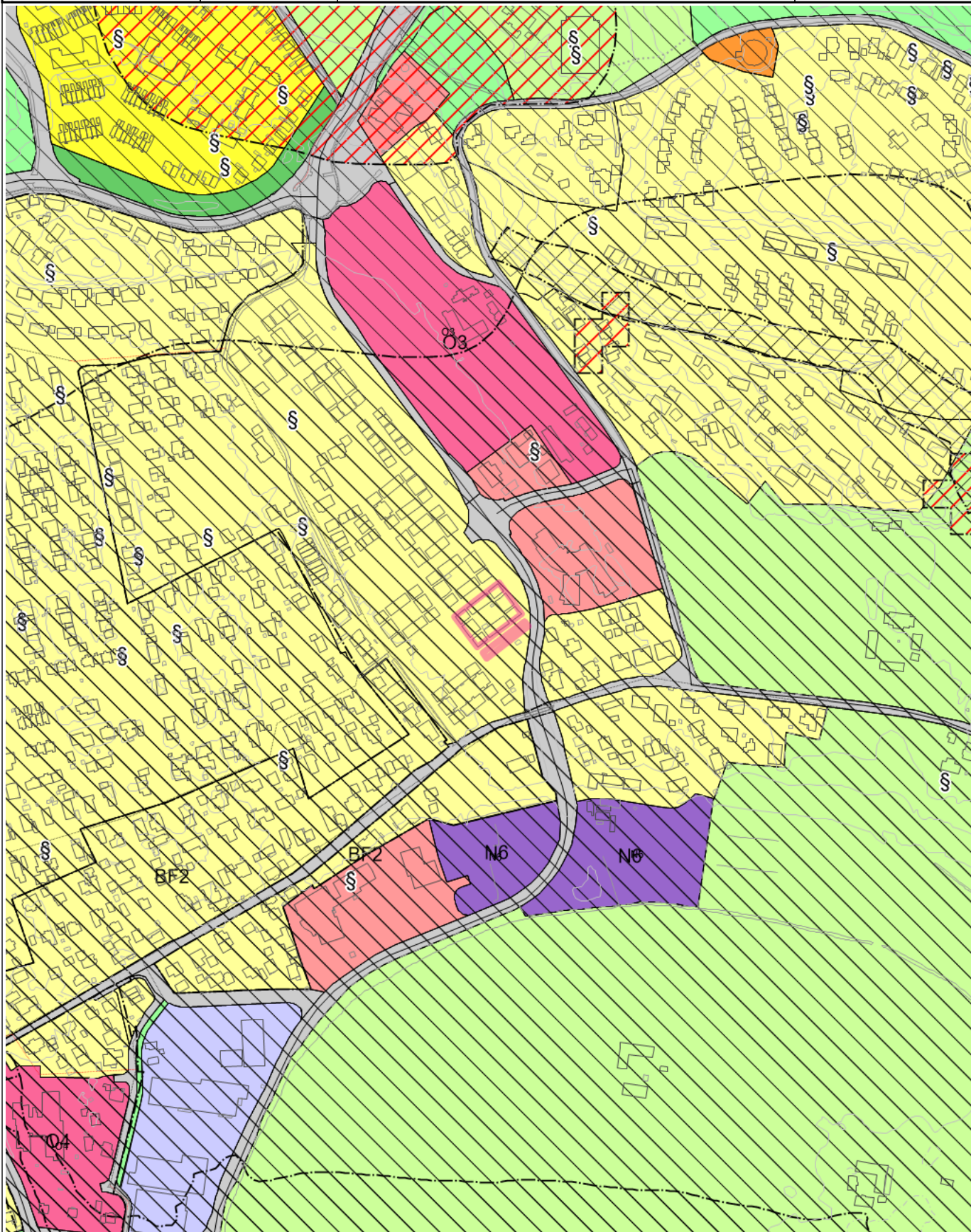
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 983	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Rikke Moksnes vei 2A 7506 STJØRDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



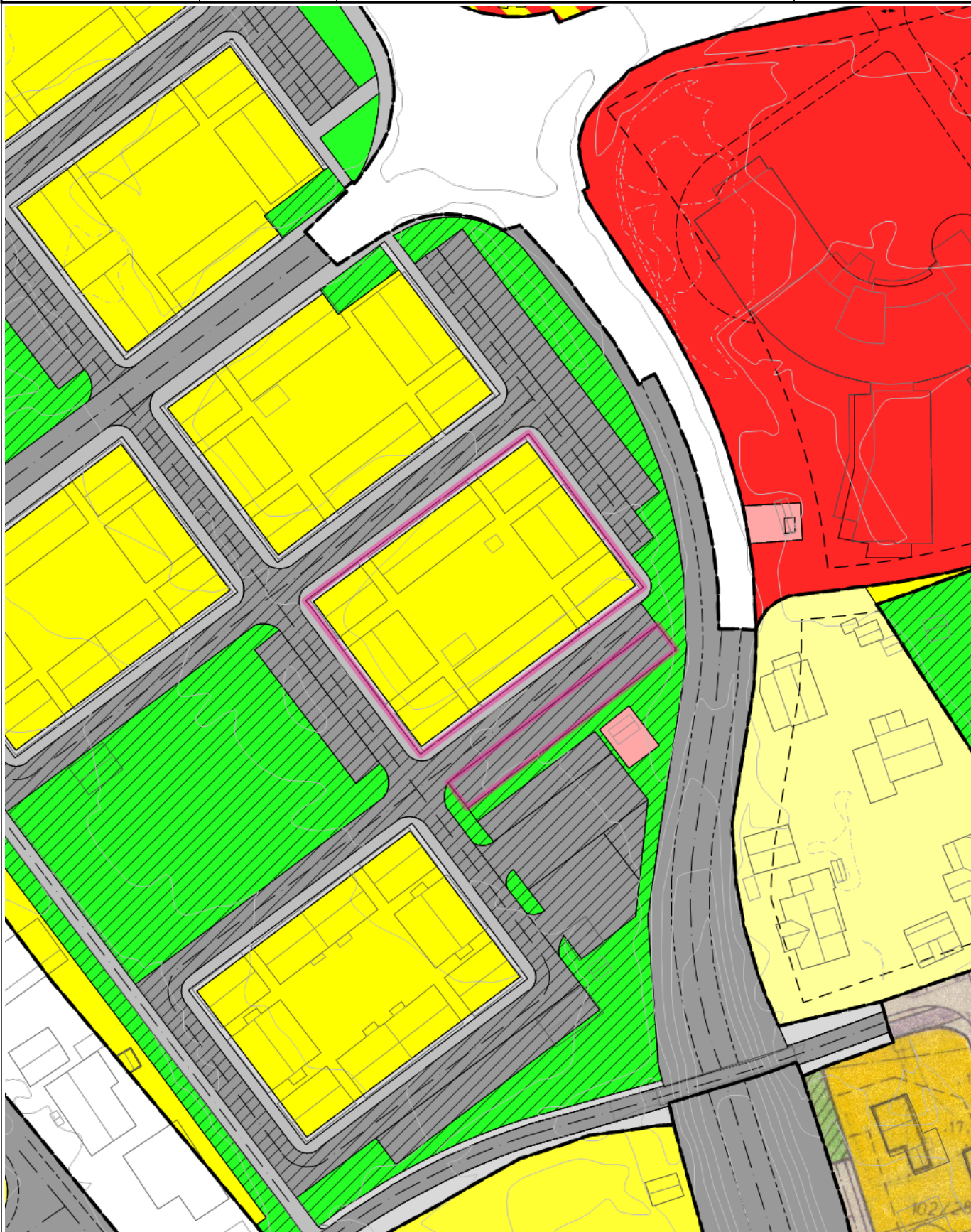
Stjørdal kommune

Reguleringsplan








































Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 983	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Rikke Moksnes vei 2A 7506 STJØRDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Bru	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Byggelinje
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt	 Regulert støyskjerm
 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 Felles grøntareal
 Bolig/Offentlig	 Boligbebyggelse	 RasterPlaner

HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

INNHOLD:

1. Bruk av fellesareal og fellesanlegg.....S	2
2. Bruk av boligS.	3
3. DyreholdS.	3
4. SjøppelS.	3
5. ParkeringS.	4
6. AnsvarS.	4
7. Diverse.....S.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV BOLIG

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, event snømåking og lignende.
- 2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL

- 4.1 Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler. Det henvises til renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer.

5 PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6 ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

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

7 DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

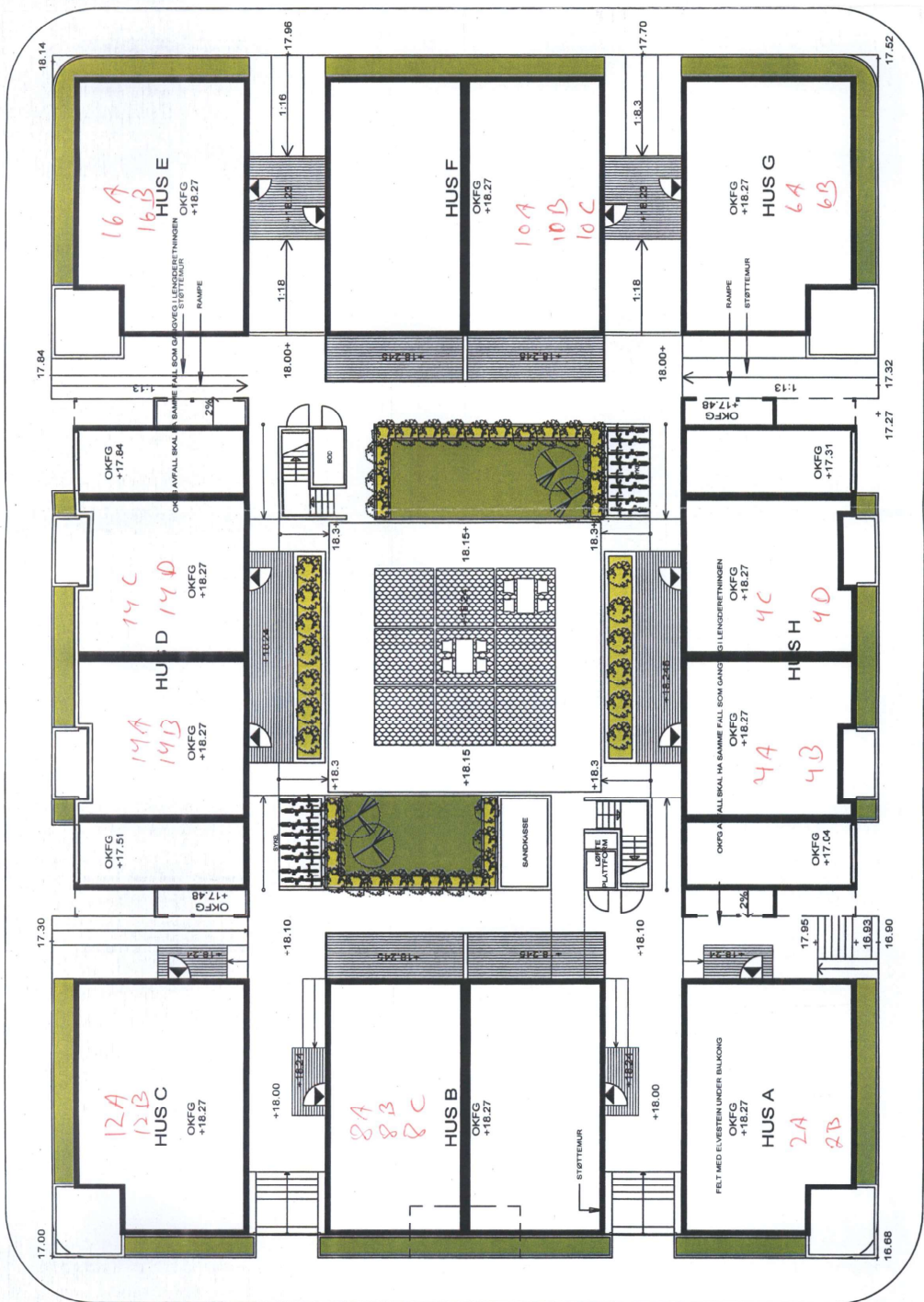
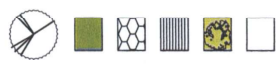
7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

D3

REV	BEGRÆNSELSE	M.M.	14.09.05
TLTASHVER	BLOCK WATNE AS	MÅL	1:200
PROJEKTPASS	HUSEBYHAGEN, STJØRDAL	ANSVARLIG	MATO
TEGN. TYPE	ILUSTRASJONSPLAN	KONTROLLERT:	
HUS. TYPE:	AB, C, D, E, F, G	PROSJEKT	TEGN. NR.
KVARTAL 2	3465-KV-2	100	
ARTEKT:	BLOCK WATNE AS.	PROSJEKT	TEGN. NR.
BLOCK WATNE		PROSJEKT	TEGN. NR.
TEGNINGEN MÅ HYRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.		PB 1817 WKA 0123 OSLO TF. 23246000 FAX 23246001	

Godkjent med forbehold
 Dato: 2.2.06
 Stjørdal Kommune
 Eget Teknisk Drift
 SMA TRÆK

- PLEN
- BELEGNINGSSTEIN
- TREMMER
- LAVE BUSKER
- ASFALT



ILUSTRASJONSPLAN HUSEBYHAGEN KV. 2



Block Watne AS avd Trondheim
Vestre Rosten 81, Trekanten

7075 TILLER

Besøksadresse
Kjøpmannsgt. 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Deres ref.

Vår ref.

ISK/06/341-26/GE 102/0983

Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato

08.02.2008

FERDIGATTEST - 102/983 HUSBYHAGEN BOLIGFELT KVARTAL 2

Saken er behandlet som saksnr. 77/08 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

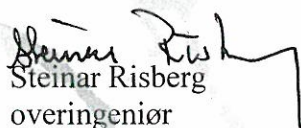
Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for kvartal 2 i Husbyhagen boligfelt, gnr/bnr 102/0983.

Tidligere saksnr.: Fullmaktsak 80/06, 316/06, 452/06, 230/07, 277/07, 567/07, 585/07 og 751/07
Tiltakshaver: Block Watne AS avd Trondheim
Søker: Block Watne AS avd Trondheim
Kontrollansvarlig for utførelsen: Block Watne AS avd Trondheim
Br. Halle
Oras Trondheim A/S
Søbstad AS
Tks Heis AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved byggene og tiltaket i kvartalet.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning


Steinar Risberg
overingeniør


Ivar Skjelstad
avdelingsingeniør

Saksbehandler: Ivar Skjelstad

Tlf.: 74 83 39 03

Kopi:

Etat teknisk drift enhet kommunalteknikk v/Fossen, her.

Etat teknisk drift – etatsadm. v/Beate Berg, her.



Arne Hernes AS
Sutterøyg 18
7502 STJØRDAL

Attn.: Trond Welde

Deres ref:

Vår ref:
2015/1572-3
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Ivar Skjelstad

Dato:
09.03.2015

102/982 102/983 Husbyhagen boligområde kvartal 1 og 2 - bygging av nedgravde søppelcontainere - tillatelse til tiltak

Saken er behandlet som vedtaksnr. 132/15 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 16.02.2015, og dispensasjonssøknad er mottatt den 24.02.2015.

Gjelder: Bygging av nedgravde søppelcontainere
Byggested: gnr. 102 bnr. 982 og 983, Husbyhagen kv. 1 og 2, 7506 STJØRDAL
Tiltakshaver: Husbyhagen Kvartal 1 og 2, v/Jan Erik Sundøy, Rikke Moksnesv. 4D, 7506 STJØRDAL

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan er bebyggelsesplanen for Husbyhagen boligområde – planid. 1-154-B – vedtatt 10.09.2003.

Arealet hvor de nedgravde søppelcontainerne planlegges oppført, er regulert som *Offentlig friområde generelt*.

Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan for å etablere nedgravd søppelhåndteringsystem for den eldste delen av Husbyhagen boligområde. Dagens søppelhåndteringsordning er løse søppeldunker oppå bakken plassert i tilknytning til bebyggelsen. Containerne som skal nedgraves, har mål 2 x 2 m, og det er 3 stk. som behøves nedsatt for å samle opp de fraksjoner avfall som det skal kildesorteres etter. Renovatøren Innherred Renovasjon har anbefalt den omsøkte plassen for containerne.

Det foreligger avtale mellom boligsameiene i kvartal 1 og 2 om å etablere felles avfallsanlegg som omsøkt.

Miljømessig anses det best å etablere søppelhåndteringsordning via nedgravde, bunntømte containere slik det er gjort i de nyeste og sist utbygde boligkvartalene på Husbyhagen. Siden kvartal 1 og 2 er planlagt og utbygd før det ble vanlig å bygge felles søppelanlegg via nedgravde containere, er det heller ikke avsatt areal til dette formålet, og det er derfor behov for å finne et

godt egnet areal i planområdet til formålet.

Arealet ved enden av parkeringsplassen sørøst i planområdet, er restareal som omgir parkeringsarealet, og er arealet innenfor byggegrense langs felles atkomstveg. Regulert Park-/lekareal ligger i nærheten sørvest for kvartal 1 og 2, og dispensasjonen for å benytte en mindre del av et friområde ved parkeringsplassene til nedgravde søppelcontainere, medfører ubetydelig inngripen i, eller reduksjon av bruken av de generelle friarealer i planområdet.

I forhold til bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 om kriteriene for å kunne innvilge dispensasjon, anses ikke reguleringsplanens bestemmelser om formål vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjonen det søkes om. Friarealet som går med til tiltaket, er minimalt, og friarealets fasong og plassering tilsier at det ikke har noen spesiell funksjon som annet enn restareal rundt parkeringsplass og atkomstveg, og er areal som generelt ikke skal bebygges. I forhold til atkomstvegen Rikke Moksnes vei er det ikke definert byggegrense på den siden hvor containerne skal oppføres i bebyggelsesplanen, og det behøves ikke gitt dispensasjon i forhold til tiltakets beliggenhet i forhold til regulerte veg. Søppelcontainerne er nedgravde, og det stikker kun innkast- og løftekonstruksjon opp over bakken. Containerne innebærer følgelig minimalt sikthinder langs vegen.

Fordelene med å dispensere anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Nabovarsel anses overflødig siden det arealet der søppelcontainerne skal bygges på, ikke har andre tilgrensende eiendommer enn kvartal 1 og 2, og alle seksjonseiere er tiltakshavere. Selve arealet der søppelcontainerne skal settes, har matrikkelbetegnelse gnr/bnr 102/981 som er den grunnleggende planeiendommen som ble dannet før Husbyhagen boligområde ble påstartet utbygd.

Ansvarsoppgave:

Ansvarlig foretak/faglig leder/ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollform	
		Sentral (godkj.nr.)	L			Uavh. kont.
Arne Hernes AS	SØK – tkl 1 – søkerfunksjon PRO – tkl 1 – prosjektering av nedgravde søppelcontainere UTF – tkl 1 – graving og montering	Sentral godkj. til 06.08.2015		971179968		

Detaljtegninger for anlegget anses som dokumentasjon på utførte detaljprosjektering klar for igangsettelse av tiltaket.

Vedtak:

Del I; byggesaken:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av nedgravde, bunntømte søppelcontainere for kvartal 1 og 2 i Husbyhagen boligfelt, gnr/bnr 102/982 og 102/983. Tiltaket oppføres på gnr/bnr 102/981.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra formålet *Offentlig friområde generelt* i hht. bebyggelsesplanen for Husbyhagen boligområde – vedtatt 10.09.2003 for oppføring av tiltaket, jfr. nærmere begrunnelse i saksopplysningene.

Godkjennelsen innebærer for øvrig ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Tiltakets plassering godkjennes i hht. framlagte dokumentasjon i tiltaket, jfr. pbl. § 29-4.

Det skal finnes tilgjengelig samsvarserklæringer for involverte foretak, jfr. byggesaksforskriften § 5-5. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak, jfr. byggesaksforskriften § 5-3 tredje ledd.

Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. pbl. § 21-10.

Del II; godkjenning av ansvarsrett:

I medhold av plan- og bygningsloven § 23-3, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene og under henvisning til sentral foretaksgodkjenning for foretaket:

Arne Hernes AS

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest, jfr. plan- og bygningslovens § 23-3. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jfr. pbl. § 23-3 andre ledd.

Det forutsettes klarert med enhet kommunalteknikk at tiltaket ikke kommer i konflikt med offentlige vann- eller avløpsledninger som evt. måtte finnes i nærheten av området der avfallskontainerne skal nedgraves.

Gebyr for byggesaksbehandlingen:

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ. For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet pkt. 2.4 – andre søknadsppliktige tiltak i hht. pbl. § 20-1, kr 2.339,-. Saksbehandlingsgebyret inkluderer forhåndskonferanse, vurdering av tiltaksklasse, ansvarsrett til foretak, tilsyn og ferdigattest. Dispensasjonsbehandling ilegges et gebyr på kr 1.957,-, jfr. gebyrregulativet pkt. 5.0.

Vedtak: Det ilegges et samlet gebyr på kr 4.296,-, jf gebyrregulativet pkt. 2.4 og 5.0.

Klageadgang:

Vedtaket om tillatelse til tiltak og gebyr for byggesaksbehandling kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat teknisk drift v/enhet arealforvaltning. For øvrig vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Vedtaketets gyldighet:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

Kopi til:

Husbyhagen Kvartal 1 og 2
v/Jan Erik Sundøy
Enhet kommunalteknikk

Rikke Moksnesv 4D 7506
v/Bjørnar Fossen

STJØRDAL

Rikke Moksnes vei 2A

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Husby	8 min	🚶
Linje 90	0.6 km	
Stjørdal stasjon	27 min	🚶
Linje F7, R60, R70	2 km	
Trondheim Værnes	7 min	🚗

Skoler

Fagerhaug International School (1-10 ...)	4 min	🚶
137 elever, 10 klasser	0.3 km	
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
95 elever, 9 klasser	0.3 km	
Fosslia skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
459 elever, 23 klasser	1.1 km	
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
318 elever, 24 klasser	1.3 km	
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
445 elever, 34 klasser	1.5 km	
Ole Vig videregående skole	16 min	🚶
82 klasser	1.2 km	
Aglo videregående skole	14 min	🚗
8 klasser	11.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	12 min	🚶
----------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

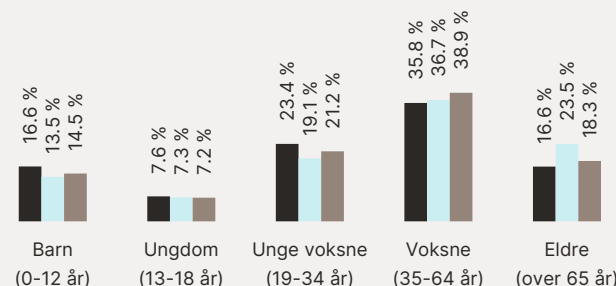


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Taraxacum barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
82 barn	0.7 km	
Husbymyra barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
43 barn	0.8 km	
Sandskogan barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
53 barn	0.8 km	


Dagligvare


Rema 1000 Husbyfaret	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km	
Coop Extra Stjørdal	14 min	🚶

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

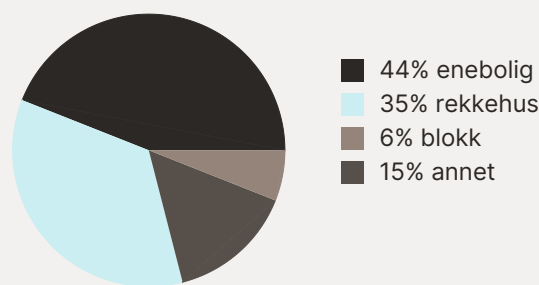
 Støynivået
Lite støynivå 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

-  Fosslia skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Øverlands Minde 16 min 
Fotball, friidrett 1.2 km
-  3T- Stjørdal 21 min 
-  Feel24 Stjørdal 22 min 

Boligmasse







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

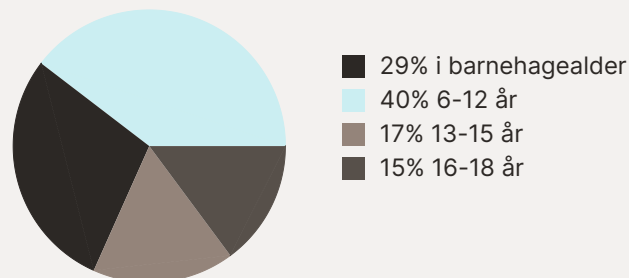
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Domus Kjøpesenter Stjørdal 21 min 
-  Boots apotek Torgkvartalet 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

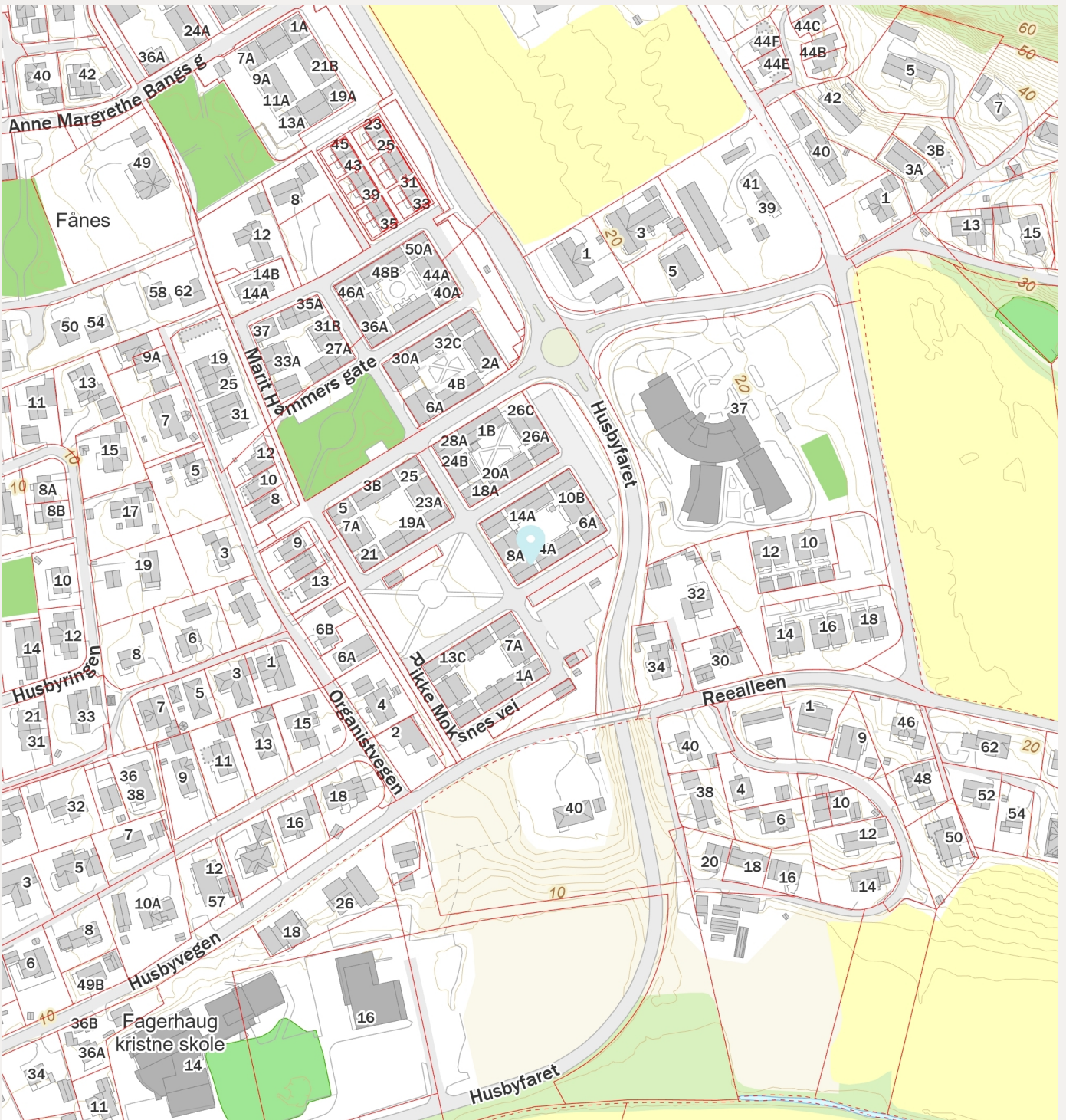


0% 44%

-  Husby/Fosslia
-  Stjørdal
-  Norge

Sivilstand

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Tid: 06.05.2024 – kl. 19:00

Sted: Stjørdal DPS, Remyrvegen 37

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.

Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

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

2) Årsregnskap for 2023

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Gjennomgang av revisors beretning
- c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025
- d) Gjennomgang av informasjon fra styret. Følger vedlagt.

3) Valg – det skal velges:

Styreleder for 2 år	På valg Marie Welde
Styremedlem for 2 år	På valg Andreas Berg
Varamedlem for 1 år	På valg Malin Krogstad

Marie Welde og Andreas Berg stiller til gjenvalg.

Sameiet har til rådighet inntil 1,5 time for gjennomføring av årsmøtet.

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

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

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

Trondheim 22.04.2024

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

for styret

Årsregnskap 2023

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

Sameiet Husbyhagen Kvartal 2 Org.nr. 991067299

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Felleskostnader drift	246 000	237 072	245 997	257 097
Kabel TV	110 616	102 696	110 616	130 000
Velforeningskontingent	60 192	58 344	60 192	60 192
Renovasjon	72 600	81 312	72 500	83 400
Andre inntekter	1 225 845	0	0	0
Service gasspeis	22 032	22 032	22 032	22 500
Strøm el-bil	2 455	0	0	0
Sum inntekter	739 740	501 456	511 337	553 189
Kostnader				
Lønn/styrehonorar	2 28 525	28 525	28 525	28 525
Forretningsførsel	3 61 670	57 115	59 700	63 100
Revisjon	4 8 250	6 875	7 200	8 700
Velforeningskontingent	60 192	60 192	60 192	60 192
Forsikring	61 307	52 579	54 900	65 900
Renovasjon	79 393	69 823	72 500	83 400
Strøm	13 784	6 293	10 000	8 900
Kabel-TV	120 523	109 296	110 616	130 000
Reparasjon/vedlikehold	5 70 004	47 731	78 332	74 600
Kontorkostnader	6 328	3 850	6 100	7 700
Andre kostnader	6 6 705	15 278	14 100	7 500
Avskrivinger	20 928	9 844	9 172	14 672
Sum kostnader	537 608	467 401	511 337	553 189
Driftsresultat	202 133	34 055	0	0
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter	19 482	10 975	0	0
Sum finans	7 19 482	10 975	0	0
Resultat	12 221 615	45 030	0	0
Disponert:				
Overført til/fra annen egenkapital	221 615	45 030	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Infrastruktur elbil-lading		209 990	54 328
Maskiner og utstyr		0	9 172
Sum anleggsmidler	8	209 990	63 500
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 395	35
Forskuddsbetalte kostnader		81 946	74 106
Sum fordringer	9	87 341	74 141
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	334 099	323 209
Sum omløpsmidler		421 440	397 350
Sum eiendeler		631 429	460 849

Balanserapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		321 004	275 974
Årets resultat		221 615	45 030
Sum opptjent egenkapital		542 619	321 004
<hr/>			
Sum egenkapital		542 619	321 004
<hr/>			
Gjeld			
<hr/>			
Avsetning vedlikehold		46 480	46 480
Sum avsetninger		46 480	46 480
<hr/>			
Leverandørgjeld		3 064	56 723
Forskudd fra kunder		9 103	8 117
Påløpte kostnader	11	30 163	28 525
Sum kortsiktig gjeld		42 330	93 365
<hr/>			
Sum egenkapital og gjeld		631 429	460 849

Stjørdal __/__/2024,
Styret for Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Marie Welde
Styreleder

Iselin Enget
Styremedlem

Andreas Berg
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen inntekt*	225 845	0	0	0
Sum andre inntekter	225 845	0	0	0

*Gjelder infrastruktur ladeanlegg.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	25 000	25 000	25 000	0
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	0	0	28 525
Sum lønnskostnader	28 525	28 525	28 525	28 525

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 28 525. Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	58 250	56 115	58 200	61 100
Forvaltning utover avtale	3 420	1 000	1 500	2 000
Sum forvaltningshonorar	61 670	57 115	59 700	63 100

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 250	6 875	7 200	8 700
Sum revisjonshonorar	8 250	6 875	7 200	8 700

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	411	2 542	3 500	3 500
Vedlikehold bygning	36 514	0	25 600	26 000
Rep/vedl. heis	10 025	21 806	15 200	10 600
Utomhus	837	0	7 000	7 000
Beplantning/gartner	928	0	5 000	5 000
Nøkler, sylindre mm	0	2 008	0	0
Snøbrøyting/strøing	260	0	0	0
Vedlikehold Gasspeis	21 029	21 375	22 032	22 500
Sum vedlikehold	70 004	47 731	78 332	74 600

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bomiljø	702	934	1 000	1 000
Årsmøte	3 769	11 016	4 600	4 000
Bankgebyrer	2 234	2 828	2 500	2 500
Annen kostnad	0	500	6 000	0
Sum andre kostnader	6 705	15 278	14 100	7 500

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter*	19 482	10 975	0	0
Sum finans	19 482	10 975	0	0

*Hvorav kr 5 008 er kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 8 Anleggsmidler

	Ladeanlegg	Nedgravd søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	55 000	135 963
Årets tilgang	167 417	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	222 418	135 963
Årets av- og nedskr. pr.31.12	11 755	9 172
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 428	135 963
Bokført verdi pr.31.12	209 990	0
Anskaffelsesår	2022	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	9	0

Note9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	5 395	35
Sum kundefordringer	5 395	35
Forskuddsbetalte kostnader	31 572	28 314
Forskuddsbetalt forsikring	50 374	45 792
Sum andre fordringer	81 946	74 106
Sum fordringer	87 341	74 141

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

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkkonto i bank.

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

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen påløpt kostnad	1 638	0
Avsetning styrehonorar	28 525	28 525
Sum påløpte kostnader	30 163	28 525

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	303 985	304 111
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	221 615	45 030
Årets avskrivninger	20 928	9 844
Årets investeringer	-167 418	-55 000
B. Årets endring i disponible midler	75 125	-126
C. Disponible midler 31.12	379 110	303 985

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

Årsregnskap 202...

Name
Enget, Iselin

Date
2024-03-04

Identification

 Enget, Iselin

Name
Welde, Marie

Date
2024-03-11

Identification

 Welde, Marie

Name
Berg, Andreas

Date
2024-03-12

Identification

 Berg, Andreas



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Husbyhagen Kvartal 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Husbyhagen Kvartal 2.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 14:49:06 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

INFORMASJON FRA STYRET - ÅRET 2023

FOR Husbyhagen Kvartal 2

1. Internkontroll:

I følge internkontrollforskriften skal alle borettslag og boligsameier ha en rutine for gjennomgang av risiko-områdene vann, brann og el på fellesarealer. Evt også be om egenerklæring når det gjelder brannsikkerhet i hver leilighet.

Styret har følgende rutine for internkontroll:

Det ble ikke opprettet rutiner for internkontroll i 2023, rutinene ses over og gjennomføres i løpet av 2024.

2. Styrets har i året som har gått jobbet med følgende saker:

Arrangert dugnad
Ferdigstilt elbilladeranlegg
Tilsyn av heis

3. Saker som styret skal jobbe med framover:

Vannlekkasje i bod
Gjennomgang av rutiner internkontroll

4. Vedlikehold som er gjennomført i løpet av året:

Rens av takrenner på dugnad
Luking av bed og legging av bark. Fjernet mose.

5. Vedlikeholdsplaner framover:

Oppfrisking av maling der det eventuelt trengs.

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

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

FULLMAKT

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

Sameiet.....

den men gir fullmakt til:

Navn:

.....
Sted

.....
dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* * * * *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: _____

Adresse _____

Telefonnummer: _____

Mail: _____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Tid: 06.05.2024 – kl. 19:00
Sted: Stjørdal DPS, Remyrvegen 37

Til stede fra styret: Marie Welde, Andreas, Iselin, Malin

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskap.

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: Sine Larsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 7

Til sekretær ble valgt: Sine Larsen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Marica Teisen

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

2) Årsregnskap for 2023

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning

Vedtak: Denne ble gjennomgått og tatt som orientering.

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

Vedtak: 26 250 + avg

d) Gjennomgang av informasjon fra styret

Vedtak: Denne ble gjennomgått og tas til etterretning.

4) Valg – det skal velges:

Styreleder for 2 år

På valg Marie Welde

Styremedlem for 2 år

På valg Andreas Berg

Varamedlem for 1 år

På valg Malin Krogstad

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år:

Marie Welde

Styremedlem for 2 år:

Andreas Berg

Styremedlem for 1 år:

Iselin Enget (ikke på valg)

Varamedlem for 1 år:

Malin Krogstad

Møtet ble hevet kl. 19:28

Jan Larsen

Yvonne Startun Tjøger

Parkeringsvedtekter

Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 3.mai 2018

Rikke Moksnes vei 2A

7506 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2006

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25381>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i kjøkken og stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Det registreres over en avstand på 2 meter høydeforskjell på 10 mm.

Det registreres skjevhet i hele etasjeskiller hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25mm.

Det registreres skjevhet i soverom 1 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Det registreres over en avstand på 2 meter høydeforskjell på 10 mm.

Det registreres skjevhet i soverom 2 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Det registreres over en avstand på 2 meter høydeforskjell på 10 mm.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Med enkel nivellering måles 25 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) 2 stk ved toalettstol. Det registreres noe kanting (høydeforskjell på fliser) i gulv. Det registreres liten sprekk i 1 stk flis ved toalettstol.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluket.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (over 15 år)

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (over 15 år)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.11.2024

Rapportdato
27.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Borgny Dybvadskog

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Odd Arild Bakkan

Telefon: 90840647

Firma: Takst- Forum Trøndelag

Epost: oab@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Vi gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Rikke Moksnes vei 2A, 7506 Stjørdal

Kommunenr: 5035

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 983

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2006 - Byggeår i følge matrikkel

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Leiligheten er i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeåret og fremstår med lite slitasje.

Av forhold registrert på befaringdagen nevnes:

Det registreres synlig fukt/vann på vegger og gulv i fellesområder i kjeller rundt heisrom.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	78	73	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	68	5	Stue, kjøkken, bad, gang, 2 soverom	Bod
Kjeller	5	0	5		Bod i fellesarealer kjeller
Totalt m²	78	68	10		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Ytterdør i malt utførelse med kikhull. Innvendig malte heltre fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på kjøkken mot vest er skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen avvik ut over normal bruksslitasje registrert på befaringsdagen.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Det registreres skjevhet i kjøkken og stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Det registreres over en avstand på 2 meter høydeforskjell på 10 mm.</p> <p>Det registreres skjevhet i hele etasjeskiller hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25mm.</p> <p>Det registreres skjevhet i soverom 1 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Det registreres over en avstand på 2 meter høydeforskjell på 10 mm.</p> <p>Det registreres skjevhet i soverom 2 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Det registreres over en avstand på 2 meter høydeforskjell på 10 mm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med folierte skrog malte slette fronter. Laminat benkeplater. Ingen avvik registrert ut over normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringdagen.	

6.5 Lovlighet

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

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

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik på avløpsrør registrert på befaringdagen.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Fordelerskap er plassert på bod. Stoppekran er plassert i rørfordelingsskap på bod. Stoppekran fungerte som tiltenkt. Ingen avvik på vannledninger registrert på befaringsdagen.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Samsvarserklæring fremvist og ligger i byggemappe.</p> <p>Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at de avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.</p>	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Gasskjele
Gasspeis montert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Siste service dokumentert 17.10.2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad styrt over kjøkkenventilator.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen avvik registrert på befaringdagen.

6.12 Våtrom: Bad



Slukløsning bad uten synlig slukmansjett og membran under klemring i sluket.



Hulltaking og fuktsøk, ingen skadelig fukt oppdaget ved måling gjennom hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Med enkel nivellering måles 25 mm.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) 2 stk ved toalettstol. Det registreres noe kanting (høydeforskjell på fliser) i gulv. Det registreres liten sprekk i 1 stk flis ved toalettstol.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ja

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluket. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (over 15 år) Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer (over 15 år)</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Av utstyr er det etablert servant, klosett, opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Ingen avvik ut over normal aldersslitasje registrert på befaringdagen.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Mekanisk avtrekk styrt over kjøkkenventilator med tilluft ved dør.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Ingen avvik registrert på befaringdagen.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot våtsonen. Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres ingen skadelig fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

GEIR FALCK ANDERSSEN
geir.anderssen@nylanderpartners.no
414 41 020

LINE MOEN KORSTAD
lmk@selbusparebank.no
920 21 342



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.



& NYLANDER
PARTNERS

Budsjett 2025

SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Endring i
	31.12. i fjor	30.06. i år	2024	2025	Endring	felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	246 000	128 544	257 097	289 091	31 994	12,44 %
Kabel-TV/Bredbånd	110 616	64 944	130 000	134 904	4 904	Ny pris kr 511 pr mnd
Velforeningskontingent	60 192	30 096	60 192	60 192	0	0
Renovasjon	72 600	41 712	83 400	92 300	8 900	11 %
Andre inntekter	225 845	0	0	0	0	0
Vedlikehold gasspeis	22 032	11 232	22 500	22 000	-500	-2 %
Ei-bil	2 455	4 414	0	20 000	20 000	Faktureres de som lader
SUM INNTEKTER	739 740	280 942	553 189	618 487	65 298	12 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	28 525	14 976	28 525	29 951	1 426	
Drifts- og serviceavtaler	0	11 837	0	13 400	13 400	
Forvaltningskostnader	61 670	30 525	63 100	65 600	2 500	
Revisjon	8 250	9 013	8 700	9 500	800	
Velforeningskontingent	60 192	30 096	60 192	60 192	0	
Forsikring	61 307	30 225	65 900	72 500	6 600	
Eiendomsavgifter	79 393	43 934	83 400	92 300	8 900	
Strøm	13 784	13 193	8 900	8 000	-900	
Kabel-TV/Bredbånd	120 523	65 300	130 000	134 904	4 904	
Vedlikehold	70 004	4 996	74 600	63 600	-11 000	
Kontorkostnader	6 328	3 300	7 700	10 900	3 200	
Andre kostnader	6 705	7 005	7 500	15 400	7 900	
Avskrivinger	20 928	11 121	14 672	22 240	7 568	
SUM KOSTNADER	537 608	275 519	553 189	598 487	45 298	
DRIFTSRESULTAT	202 133	5 423	0	20 000	20 000	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	19 482	6 246	0	0	0	
SUM FINANS	19 482	6 246	0	0	0	
RESULTAT	221 615	11 669	0	20 000	20 000	

Felleskostnader pr seksjon pr måned:

Seksjonsnummer	Drifts-kostnader	Kabel-tv/internett	Gasspeis	Renovasjon	Velforenings-kontingent	Totale felleskostnader
8, 9, 19,20	kr 723	kr 511	kr -	kr 350	kr 228	kr 1 812
3, 4, 14, 15	kr 959	kr 511	kr 102	kr 350	kr 228	kr 2 150
10, 11, 21, 22	kr 1 069	kr 511	kr 102	kr 350	kr 228	kr 2 260
1, 2, 6, 7, 12, 13, 17, 18	kr 1 164	kr 511	kr 102	kr 350	kr 228	kr 2 354
5, 16	kr 1 887	kr 511	kr 102	kr 350	kr 228	kr 3 077
	kr 24 091	kr 11 242	kr 1 833	kr 7 692	kr 5 016	kr 49 874

Endring pr seksjon pr måned:

Seksjonsnummer	Drifts-kostnader	Kabel-tv/internett	Gasspeis	Renovasjon	Velforenings-kontingent	Totale felleskostnader
8, 9, 19,20	kr 80	kr 19	kr -	kr 34	kr -	kr 132
3, 4, 14, 15	kr 106	kr 19	kr -2	kr 34	kr -	kr 156
10, 11, 21, 22	kr 118	kr 19	kr -2	kr 34	kr -	kr 168
1, 2, 6, 7, 12, 13, 17, 18	kr 129	kr 19	kr -2	kr 34	kr -	kr 179
5, 16	kr 209	kr 19	kr -2	kr 34	kr -	kr 259

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 2

Vedtatt i årsmøte den 08.03.07, endret i
årsmøte den 07.03.13, 24.03.14, 11.04.16, 17.04.18 og 17.06.2020.

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 2, (heretter sameiet) består av 22 seksjoner med leilighetsbebyggelse/småhusbebyggelse samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102 bnr. 983 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon. Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

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

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

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

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen eller ved bortfall av behov. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv ta arbeidet med å holde oversikt over tildelte bytter, eller sette bort jobben til forretningsfører.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. FELLESGIFTER

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

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

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

4. VEDLIKEHOLD

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett, kraner, koblinger og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Kjøkkeninnredning, skap, benker, innvendige dører med karmen
- Hvitevarer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler,
- Membran, fuktsperre og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer, karmen og ytterdører
- Innvendige flater på balkong
- Sentralstøvsuger
- Avtrekksvifter

- Gasspeis med utvendig inntaksskap
- Skillevegger
- Listverk

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

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

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

ERSTATNINGSANSVAR

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

5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

6. BRANNSIKKERHET

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Andels-/seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

7. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

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

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, leder for to år, og hvert styremedlem for hhv. 1 og 2 år, tilsvarende for varamedlemmene. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

10. STYREMØTET

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

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

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

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte 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 en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. 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.

17. FORSIKRING

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

18. MISLIGHOLD

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

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

19. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

20. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

21. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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