

Hulderveien 52

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Husby	6 min	🚶
Linje 90	0.6 km	
Stjørdal stasjon	9 min	🚗
Linje F7, R60, R70	4.1 km	
Trondheim Værnes	13 min	🚗

Skoler

Fosslia skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
434 elever, 24 klasser	1 km	
Fagerhaug International School (1-10 ...)	15 min	🚶
126 elever, 10 klasser	1.4 km	
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
82 elever, 7 klasser	1.4 km	
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
487 elever, 36 klasser	1.6 km	
Ole Vig videregående skole	20 min	🚶
82 klasser	1.7 km	
Aglo videregående skole	17 min	🚗
8 klasser	12.3 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

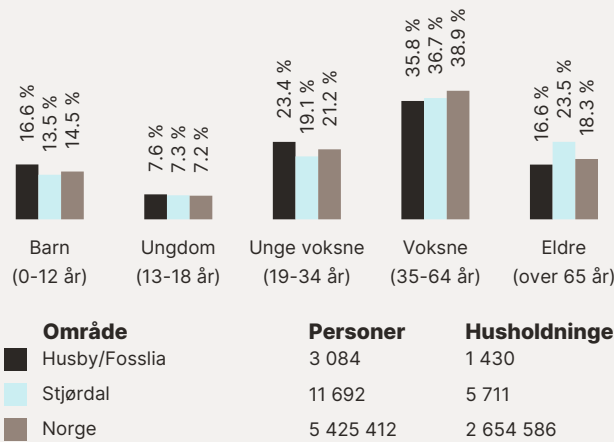


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Taraxacum barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
82 barn	0.5 km	
Husbyåsen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
65 barn	0.5 km	
Fosslia barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
49 barn	0.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km	
Coop Extra Stjørdal	6 min	🚗

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

 Trygghet der barna ferdes
Trygge 81/100

Sport

- 

Fosslia skole
Aktivitetshall, ballspill

10 min 
0.9 km
- 

Nye Blink-Banen
Fotball

16 min 
1.5 km
- 

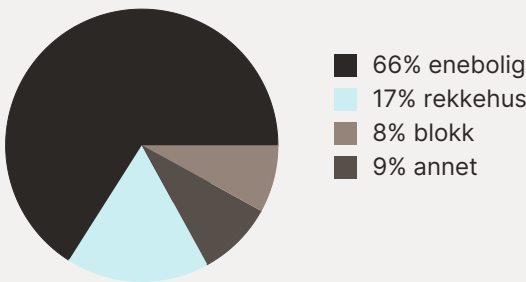
Feel24 Stjørdal

8 min 
- 

Fitnesspoint Stjørdal

8 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

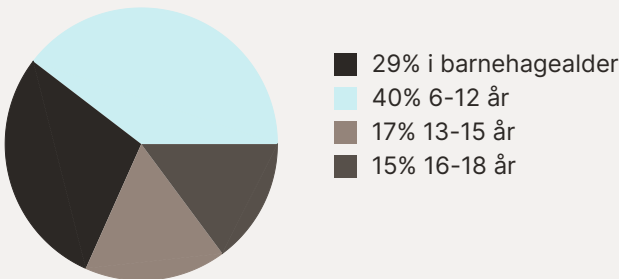
Domus Kjøpesenter Stjørdal

8 min 
- 

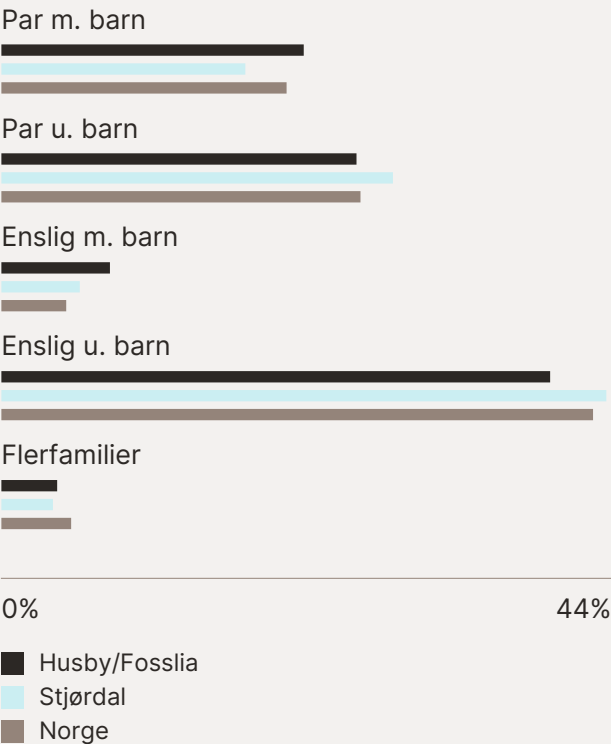
Apotek 1 Stjørdal

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

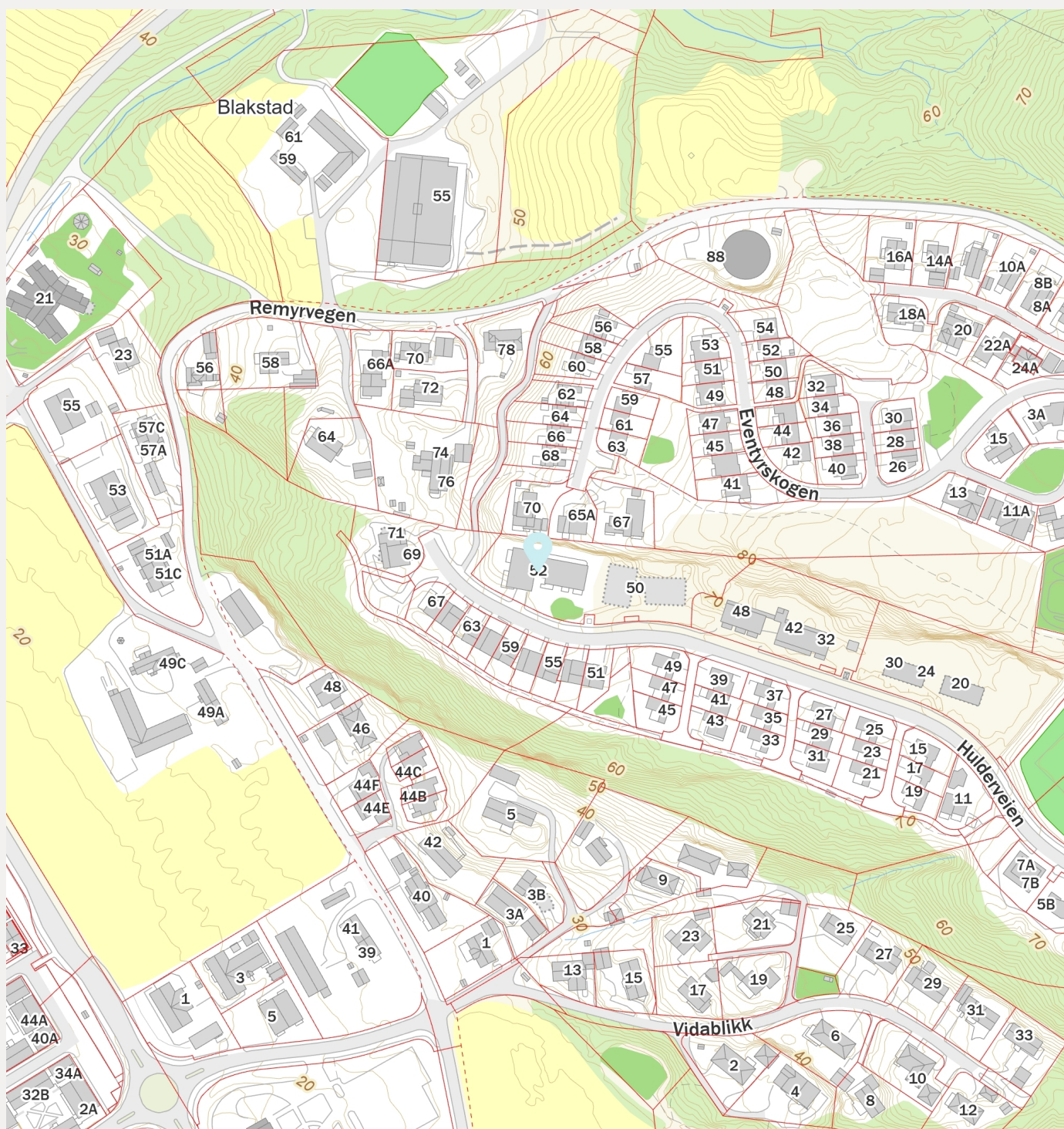
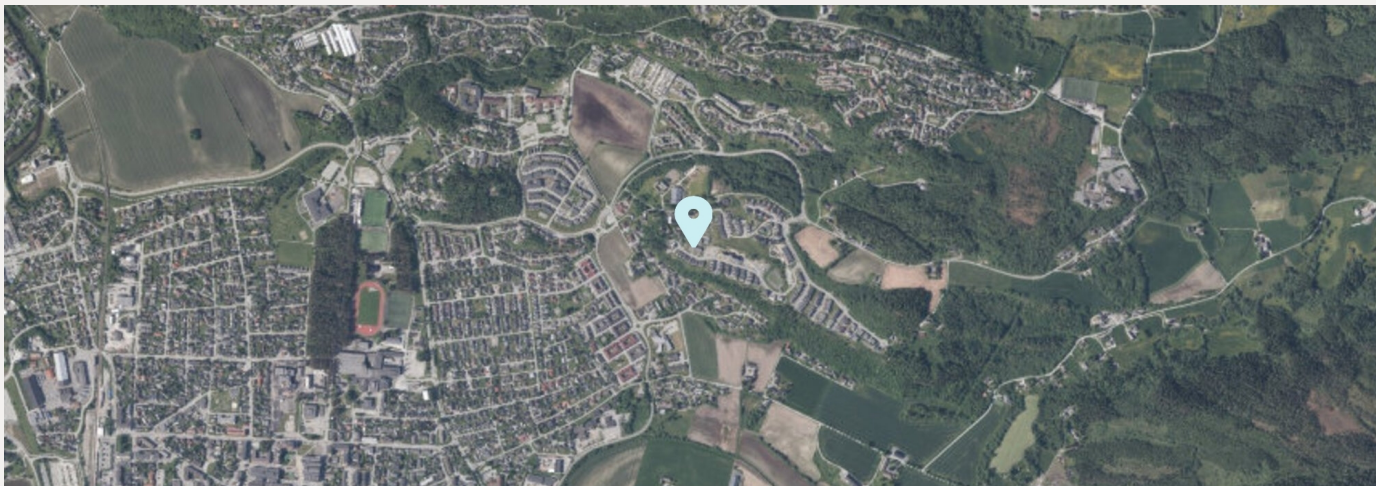


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Hulderveien 52

7506 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 94 m²

BRA-i: 89 m²

Rapportdato: 29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for full visshet om tilstand.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Knirk i parkett, spesielt i gang.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er påvist misfarging i silikonefuger i dusjhjørnet.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- Det er fuktmerker i servantskap - Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- Det er påvist avvik ved bruk av papirark: luftmengde vurdert å være for liten

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2026

Rapportdato
29.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **TODE AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nils Kringen**
Firma: **Takst Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91337318**
Epost: **nils.kringen@takst-forum.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Hulderveien 52, 7506 Stjørdal**

Kommunenr: **5035** Gårdsnr: **102** Bruksnr: **1155** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr:
Byggeår: **2018**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet med beliggenhet i første etasje som del av frittliggende boligbygg oppført i to etasjer over parkeringskjeller. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående og liggende panel. Takkonstruksjon i flat utførelse med tekking av asfaltapp. Vinduer av 3 - lags glass og etasjeskiller av betong.

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>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89 Romfordeling: Gang, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken	0	0	15
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	94	89	5	0	15

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1



Type	Terrasse
Gulv av pusset betong og rekkverk i metall.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Malt ytterdør. Terrassedør med 3-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/terrassedør er med utvendig aluminiumsbeslag.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det foretatt skjevhetmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	Ja
Resultat skjevhetmåling	
Måleresultat: Skjevhetmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:	
Gang – 6 mm Stue – 8 mm	
Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	Nei
Er det sprekker mellom gulv og gulvlist?	Nei
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det er knirk i parkett, spesielt i gang.	

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkenet har parkett på gulv, malte plater på vegger og malt overflate i tak	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredning av glatte fronter og laminat benkeplate. Innebygget oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

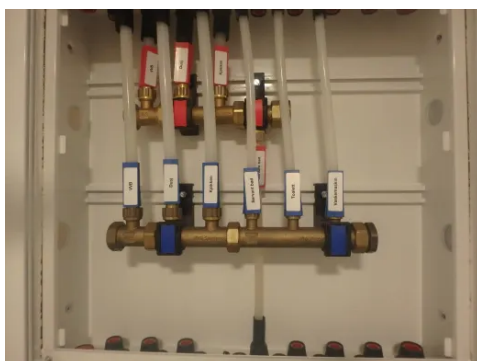
6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er flere boenheter i bygget og om avløp er luftet over tak er derfor ikke kontrollert.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

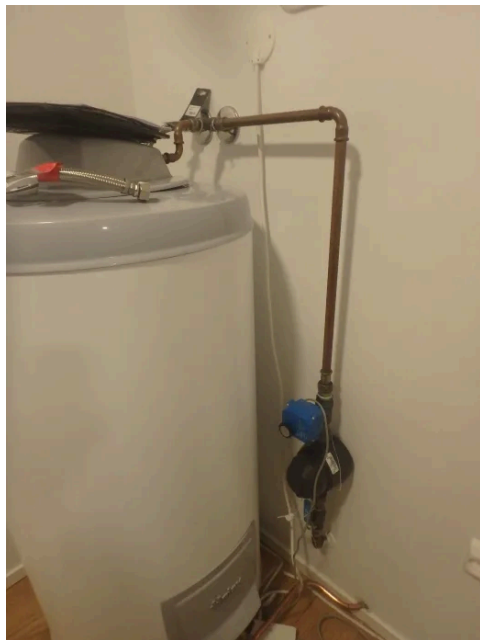
6.7 Vannledninger

TG-1



Rørskap er plassert på bod.

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Innvendige vannrør av kobber på inntak, resterende er av rør i rør.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei



Stoppekrane.

Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert på bod.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for full visshet om tilstand.	

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2018
Størrelse	190 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Lekkasjesikring med lekkasjestopper	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	
TG-1	



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjonsaggregat plassert på bod	
Når var anlegget nytt?	2018
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Filterskifte 2026
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	
På befaringsdagen var det støv/lo i ventil på bad og behov for filterskifte. Eier har opplyst i etterkant av befaringen at dette vil bli ordnet før salg.	
TG-1	



Misfarging i silikonfuge i dusjhjørnet.



Generell beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malte plater med downlights i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg

Flis

Flis på vegger og malte plater i tak med downlights.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-1

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Ja

Observerte avvik:

- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
- Misfarging i silikonfuger i dusjhjørnet.

Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

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

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-2

Sverte i elastisk fuge i dusjhjørnet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte av fuge

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Sluk av plast type i dusjhjørnet.

Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett
Uttak vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktmerker i servantskap	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	
TG-2	
Ikke synlig drenering fra toalett. Fuktmerker i servantskap	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: Luftmengde vurdert å være for liten	
Oppsummering ventilasjon	
TG-2	
Svakt avtrekk	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og justering av avtrekk.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Fuktkontroll er foretatt i vegg fra gang.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon

TG-1

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Hulderveien 52, 7506 STJØRDAL

Dato for energimerking

29.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-317942

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

300546541

Gårdsnummer

102

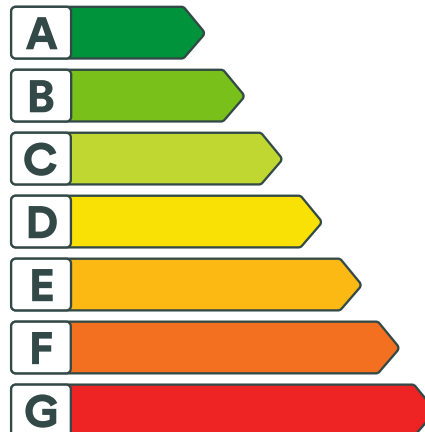
Bruksnummer

1155

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0102


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

95,80 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

103,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 232 kWh



Hulderveien 52, 7506 STJØRDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hulderveien 52, 7506 STJØRDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Signert egenerklæringsskjema.pdf

Signers:

Name	Method	Date
By, Edvind	BANKID	2026-09-21 13:30



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners	Oppdragsnr.	
Adresse	Hulderveien 52		
Postnr.	7506	Sted	Stjørdal
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2018			
Hvor lenge har du bodd i boligen?		År Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF Skade Forsikring			
Polise/avtalenr.		SP 1941841	
Selger 1 Fornavn	Tode As	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
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 Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. 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 Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget?
28. Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)

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 for profesjonelle 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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
- ved salg av næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringsseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato 9. Apr. 1 2026

Sted Stjørdal

Signatur selger 1:

Edvard By
for TODE AS

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING FOR PROFESJONELLE

Iht. lov om avhending av fast eiendom.
Pr. 01.08.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen kan tegnes på seksjonert leilighet i seksjonssameie eller borettslagsandel, og som er regulert kun til boligformål. Samme selger kan tegne boligselgerforsikring på inntil 20 leiligheter i samme boligselskap (sameie, aksjelag, borettslag eller tilsvarende)
- 1.2 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget. Selger må ha eid boligeiendommen i minst to år på det tidspunktet den legges ut for salg og eiendommen må ha vært i bruk som bolig i denne perioden. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.3 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før eiendommen er solgt (budaksept).
- 1.4 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.
- 4.6 Forsikringen dekker ikke selgers ansvar for å betale prisavslag eller erstatning til kjøper knyttet til boligselskapets fellesarealer, utover den delen som tilfaller seksjonen/andelen etter lov eller boligselskapets vedtekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 4 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 4 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Ved utbedring av fellesarealer i boligselskap er det maksimale beløp som forsikringsgiver er ansvarlig for med hensyn til fellesarealer, begrenset til det beløp som eier av seksjonen/andelen kan holdes ansvarlig for etter lov eller boligselskapets vedtekter.
- 5.4 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.5 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,- fratrekkes ingen egenandel.
- 5.6 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, mistligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntretr Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdpapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Vedtekter
for
Sameiet Husbyåsen Horisont

(org. nr. 922166803)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert den 06.05.2020

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Husbyåsen Horisont. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 15.11.18

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 1155 i Stjørdal kommune.

Sameiet bygges ut i 2 byggetrinn. 1. byggetrinn er på 10 seksjoner. Utbygger forbeholder seg retten til å reseksjonere og utvide med ytterligere 5 seksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i parkeringskjeller eller ved inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken i søknad om seksjonering bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap for alle seksjoner i velforening som eventuelt opprettes i området.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt

selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

4. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser 1. byggetrinn.

Det er 16 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Dersom det foreligger saklig grunn og det ikke skaper vesentlig ulempe for den/de seksjonseierne det gjelder, kan styret vedta endringer i disposisjonsretten. Parkeringsplassen følger med seksjonen ved salg. Parkeringsplassen kan kun leies ut til seksjonseiere i Sameiet Husbyåsen Horisont

3 av parkeringsplassene på fellesareal er gjesteparkering og tilhører sameiet. Snr. 6 har bruksrett til 2 parkeringsplasser.

Utbygger har rett til å selge de 2 øvrige parkeringsplassene som ligger på fellesareal. Denne rettigheten skal tinglyses. Ekstra parkeringsplass kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Husbyåsen Horisont. Rettigheten skal inntas i vedtektene.

Ved utvidelse/reseksjonering for ytterligere byggetrinn skal disse vedtekter oppdateres med hensyn til antall parkeringsplasser og organisering av disse.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass og i henhold til antall plasser de disponerer.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

3 av sameiets parkeringsplasser er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, evt. kontingent velforening som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

(1) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

Kostnader som påløper ikke utbygde områder og ikke ferdigstilte seksjoner belastes utbygger.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HUSBYÅSEN HORIZONT

Vedtatt på årsmøtet 06.05.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet mellom 23-07 på hverdager og 24-08 på helg slik at samtlige beboere og andre naboers nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås før 14.00.

Ved spesielle anledninger, som medfører mye støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer bør helst ikke forekomme om ikke høyst nødvendig (maks 4 ganger i året) og man må da forsikre seg om at ingen befinner seg i området under.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Markiser og screens godkjennes av styret, men det er satt et krav til farge slik at det passer til bygget/ allerede eksisterende markiser og screens som en forutsetning. Markiser skal være ensfarget uten mønster.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast og matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer skal holdes ryddige og nødutganger og rømningsveier må til enhver tid være tilgjengelige. Bruk av fellesarealer må begrenses og ikke være til sjenanse for andre. Med fellesareal menes her garasjeanlegg, innvendige og utvendige gangareal og felles uteområder.

Rullatorer/rullestoler og bagvogner til baby kan plasseres innendørs (maks 1 pr boenhet) i gang kjeller, 1. eller 2. etasje i område som ikke tilhører naturlig areal for ferdsel. Det forutsettes at de ikke er til hinder for andre beboere og er i jevnlig bruk. Fri tilgang til postkasser må ivaretas.

Det åpnes for at alle leiligheter kan få bruke område utenfor egen inngang som ikke tilhører naturlig areal for ferdsel, hvis plass/ikke i konflikt med avsnitt over.

Sportsvogner og sykler bes plassert på merket sykkelparkering i garasjeanlegg eller på egen garasjeplass for å unngå unødig søl i gangene. Sportsvogner må ikke hindre adgang til syklene.

Motoriserte rullestoler må plasseres på anvist plass i kjeller eller egen garasjeplass.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Katter skal ikke føres ute.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Andelseierne har merkede parkeringsplasser tilhørende respektive leiligheter til disposisjon og denne/disse er merket med seksjonsnummer.

Plassene merket gjesteparkering skal være tilgjengelig for gjester og ikke brukes av beboere på fast basis.

Det oppfordres til at hver enkelt tenker over at om alle skal få tilgang til gjesteparkeringene bør ingen bruke plassene til bil nr 2 mer en maks 1 ukedag i uken og unngå bruk til bil nr 2 i helgene (fredag, lørdag og søndag).

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet med unntak av reptiler.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Ekskrementer må plukkes opp daglig/fortrinnsvis med en gang.

Dyr må kunne være alene hjemme uten for eksempel å bjeffe over lengre tidsintervall.

Hannkatter må kastreres før 8 mnd. alder.

Det oppfordres til ID-merking - slik at dyr kan dokumenteres å ha tilhørighet til Hulderveien 52.

Det er ikke tillatt med mer en 3 dyr pr husstand/leilighet.

7. Andre bestemmelser

Sameiet har avtale om bruk av ekstern hjelp til trappevask.

Sameiet har avtale om bruk av ekstern hjelp til snømåking (etter behov), gressklipping (etter behov) og spyling av garasjeanlegg 2 ganger i året.

Sameiet har felles kompost berge som kun skal brukes til løv, gress og visne blomster/jord fra potter og kasser. Denne ivaretas av ekstern vaktmester.

Sameiet har ansvar for liten lekekasse (til oppbevaring av leker fra sandkasse) som plasseres i bakkant av benkene ute. Det er ønskelig at leker oppbevares i denne og at alle barn som besøker lekeplassen kan benytte disse. Lekeplassansvarlig sørger for å igangsette nødvendig vedlikehold av kassen innvendig og utvendig slik at den til enhver tid fremstår som «ryddig».

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på balkonger/egen terrasse. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Husbyåsen Horisont

Tid: Onsdag 02.07.2025 - kl.19:00

Sted: AniCura Dyresykehus Stjørdal. Inngang vaktinngangen. Adr: Ole Rises Gt 5, Stjørdal. Parkering i parkeringskjeller som hører til Kulturhuset grønn sone.

Vaktinngangen er stengt, ring på eller ring 47 32 82 37 ved ankomst om døren ikke åpnes.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kjersti Tausvik (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Kjersti Tausvik (TOBB)

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Hege Jøntvedt

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning på siste side.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: 6 000,- i henhold til budsjett.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak fra styret - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikehold av sameiets bygninger og fellesareal er en av styrets viktigste oppgaver. Å bevare eiendommens verdi har betydning for verdien på boligene.

For å være økonomisk rustet for kommende vedlikeholdsoppgaver foreslår styret at vi setter av til vedlikeholdsavsetning. Dette henger også sammen med at et eierseksjonssameie har begrensede muligheter til å foreta låneopptak, fordi vi ikke har en felles pantesikkerhet i eiendommen. For å bedre likviditeten og for å skåne seksjonseierne fra å foreta større engangsinnbetalinger er styret av den oppfatning at det er mer hensiktsmessig å sette av midler fortløpende. Beløpet er avsatt i budsjett både i 2024 og 2025 så det påløper ingen økte felleskostnader i forhold til om denne saken blir vedtatt.

Forslag til vedtak: Sameiet etablerer vedlikeholdsavsetning, jf. eierseksjonsloven 29 tredje ledd. Sameiet krever inn totalt kr. 80 000 i året, (beløpet kan KPI justeres) som kreves inn gjennom felleskostnadene. Dette fordeles etter sameiebrøken.

De oppsparte midlene skal settes av til fremtidig vedlikehold, påkostinger og/eller andre fellestiltak på eiendommen. Det blir opprettet en egen bankkonto hvor avsetningen blir satt.

Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen.

4.2 Info fra styret

Vi gjør oppmerksom på at søppel ikke må oppbevares ute da fugler fort lager mye rot av søppelposer som legges på vent uten for inngangsdørene. Søppelposer med avføring fra dyr eller babyer må også tas direkte til søppelkonteinerne for økt trivsel.

Forslag til vedtak: Til orientering.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Magnus Hoås

Forslag til vedtak: Edvin By

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

29.04.2025

Sameiet Husbyåsen Horisont
styret

Sameiet Husbyåsen Horisont - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		480 000	450 000	480 000	504 000
Inntekter garasjer		19 800	19 800	19 800	19 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		59 880	62 280	59 880	62 640
Andre tillegg	1	12 000	12 000	14 400	14 400
Andre driftsinntekter	2	16 831	11 293	0	0
Sum driftsinntekter		588 511	555 373	574 080	600 840
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-846	-846	-846	-846
Styrehonorar		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-41 554	-39 984	-41 500	-43 600
Honorar administrative tjenester		-10 980	-10 641	-11 000	-11 400
Eksterne honorar	4	-6 695	-6 022	-6 600	-7 200
Kontingent/felleskostnader	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-20 759	-18 326	-25 300	-25 300
Vaktmestertjenester		-25 106	-107 306	-113 750	-113 750
Renholdstjenester		-33 857	-40 879	-32 400	-35 000
Løpende vedlikehold	7	-40 380	-57 130	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-80 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-62 180	-59 880	-59 880	-62 640
Forsikring		-40 033	-37 875	-41 300	-45 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-41 690	-38 338	-40 400	-43 800
Energi, felles		-41 880	-43 971	-40 000	-48 000
Andre driftsutgifter	8	-4 110	-2 238	-3 916	-3 916
Sum driftskostnader		-391 071	-484 436	-577 892	-601 452
DRIFTSRESULTAT		197 440	70 937	-3 812	-612
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 400	10 063	6 000	10 000
Netto finansposter		15 400	10 063	6 000	10 000
Resultat før skattekostnad		212 840	81 000	2 188	9 388
Ordinært resultat etter skatt		212 840	81 000	2 188	9 388
ARSRESULTAT	9, 12	212 840	81 000	2 188	9 388
Disponering av totalresultat:		212 840	81 000	2 188	9 388
Overført til annen egenkapital		212 840	81 000	0	0

Sameiet Husbyåsen Horisont - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	44 994	40 033
Opptjente renter	10	15 400	10 063
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	527 954	337 341
Sum omløpsmidler		588 348	387 437
SUM EIENDELER		588 348	387 437

Sameiet Husbyåsen Horisont - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	526 016	313 176
Sum egenkapital		526 016	313 176
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 797	53 451
Skyldig off. myndigheter		3 326	0
Påløpte kostnader		3 209	20 810
Sum kortsiktig gjeld		62 332	74 260
Sum gjeld		62 332	74 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		588 348	387 437

Sted: _____, dato: _____

Hege Jøntvedt
Leder

Magnus Hoås
Styremedlem

Jonas Flåen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet Husbyåsen Horisont ble stiftet den 15.11.2018.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Velforening	12 000	12 000
Sum andre tillegg	12 000	12 000

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	16 831	11 293
Sum andre inntekter	16 831	11 293

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	846	846
Sum personalkostnader	846	846

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Sum eksterne honorarer	6 695	6 022

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	15 000	15 000
Sum felleskostnad velforening/sameie	15 000	15 000

Sameiet er underlagt Hulderveien velforening

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	20 759	18 326
Sum drifts- og serviceavtaler	20 759	18 326

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 900	10 616
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	6 005	-491
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	3 255
Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 475	43 750
Sum vedlikehold	40 380	57 130

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	603	618
Andre gebyrer	2 269	435
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 238	1 185
Sum andre driftsutgifter	4 110	2 238

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	313 176	232 176
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	212 840	81 000
Årets endring i disponible midler	212 840	81 000
Disponible midler i periodens slutt	526 016	313 176
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	526 016	313 176

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2 480	0
Bankinnskudd	525 474	337 341
Sum bankinnskudd	527 954	337 341

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	313 176	232 176
Annen egenkapital 01.01	313 176	232 176
Årets resultat	212 840	81 000
Annen egenkapital 31.12	526 016	313 176
SUM EGENKAPITAL 31.12	526 016	313 176

Resultat og balanse med noter for Sameiet Husbyåsen Horisont.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Husbyåsen Horisont

Styreleder	Hege Jøntvedt (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Jonas Flåen (sign.)	20.04.2025
Styremedlem	Magnus Hoås (sign.)	25.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HUSBYÅSEN HORISONT

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSBYÅSEN HORISONT.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens 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 regnskapslovens 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 sameiet 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 avgi en 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
Geir Ove Frostad
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."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-26 08:29:26 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602426525
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939958851	STJØRDAL KOMMUNE	Postboks 133, 7501 STJØRDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986671978	TODE AS		Sutterøygata 8, 7502 STJØRDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5035	102	1155

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5035	102	1155	0	1	127 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	2	86 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	3	76 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	4	60 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	5	65 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	6	127 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	7	86 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	8	76 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	9	60 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	10	65 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	11	77 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	12	46 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	13	86 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	14	82 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	15	44 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	16	76 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	17	127 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	18	87 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	19	82 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr.: 1553780 Tinglyst: 15.11.2018
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5035	102	1155	0	20	44 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	21	77 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	22	127 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	23	87 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	24	82 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	25	44 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei
5035	102	1155	0	26	77 / 2073	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

MOTTATT
05 OKT 2018

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
STJØRDAL	Postboks 133, Rådhuset, 7501 Stjørdal	Arild Overrain

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	Tonje.berge@hem.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vestre Rosten 69	7072	Heimdal	99634170

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5035	Stjørdal	102	1155	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
310157	Johan Husby Larem	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	127	B	13	B	86	B	25	B	44	B	37				49			
2	B	86	B	14	B	82	B	26	B	77	B	38				50			
3	B	76	B	15	B	44	B	27				39				51			
4	B	60	B	16	B	76	B	28				40				52			
5	B	65	B	17	B	127	B	29				41				53			
6	B	127	B	18	B	87	B	30				42				54			
7	B	86	B	19	B	82	B	31				43				55			
8	B	76	B	20	B	44	B	32				44				56			
9	B	60	B	21	B	77	B	33				45				57			
10	B	65	B	22	B	127	B	34				46				58			
11	B	77	B	23	B	87	B	35				47				59			
12	B	46	B	24	B	82	B	36				48				60			
Sum tellere:		2073				Nevner = 2073													

Dato	Innsenderens underskrift
02.10.18	Tonje Berge

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Tonje Berge
Eiendomsmegler

Heimdal Eiendomsmegling AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

Innsenderens underskrift

02.10.18

Tonje Berge

Tonje Berge
 Eiendomsmegler
 Heimdal Eiendomsmegling AS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato <i>Stjørdal 02/10/18</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Joh. Busby</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Johan Husby Larem v/ Tode As iht generalfullmakt V/ Tor Birger Dahling
Sted og dato <i>Stjørdal 04/10-18</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Frode Tverås</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Johan Husby Larem v/ Tode As iht generalfullmakt v/ Frode Tverås
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

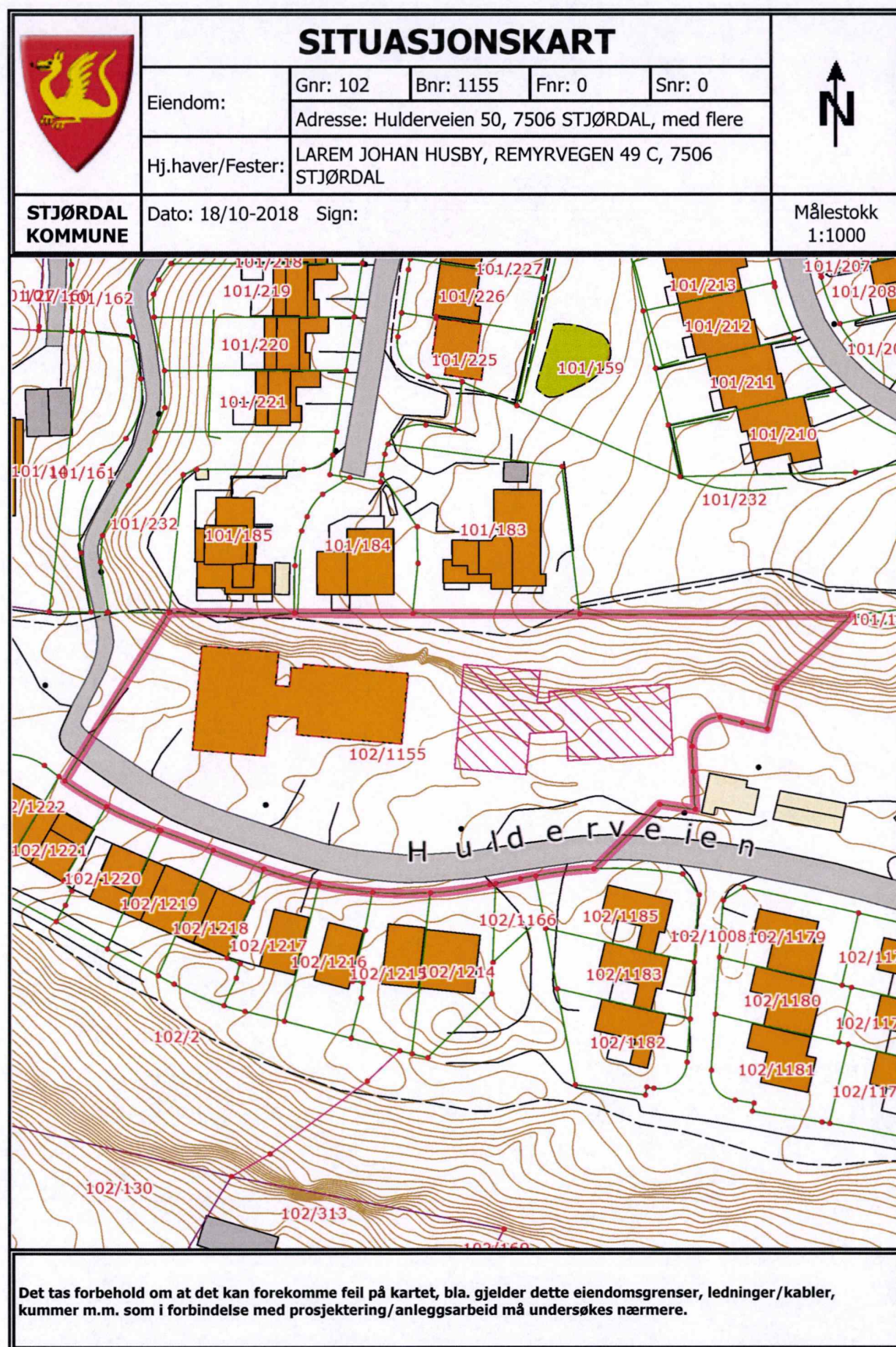
Kommunenr. 5001 5035	Kommunens navn TRONDHEIM <i>Stjørdal</i>	Gårdsnr. <i>102</i>	Bruksnr. <i>1155</i>	Festenr.
Dato <i>18/10-2018</i>	Underskrift <i>Frild Alvheim</i>	Stempel  Stjørdal kommune Etat teknisk drift		

Dato <i>02.10.18</i>	Innsenderens underskrift <i>Tonje Berge</i>	<i>Tonje Berge</i> Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS
-------------------------	--	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato				Innsenderens underskrift															

Utskrift

Side 1 av 1





ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT				
C	26.01.18	Justeringer iht. detaljprosjektering	CS	GS
B	16.01.18	Div. justeringer tekniske løsninger	CS	GS
A	30.10.17	Justert heissjakt, tak, svalgangstrapp, kjeller og div småjusteringer	GS	CS
Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Tegn: Kontr:	
PROSJEKT:			068.2 Husbyåsen Bygg A ADRESSE:: Hulderveien 52 GNR./BNR.: 102/2 TLTAKSHAVER: Tode AS -	
ARKITEKT:				
rak arkitektur as vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no				
STATUS: Salg TEGNING: Kjeller				
			TEGNER: CS KONTROLL: gs	
			DATO: 03.10.2017 MÅLESTOKK: 1:150 TEGNINGSNR.: A3-100-P	

PT TPO

Bygg A1 og A2
1. etasje
BRA 461,7 m²



Bygg B1 og B2
Kjeller
BRA 844,0 m²



TRAFO

GANGVEI

OFFENTLIG VEI

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

C	02.10.17	Justeringer trapper/ heis/ bod, endring avfall	CS	GS
B	27.06.17	Rettelser målsetting/ linjer kjeller	CS	GS
A	06.06.17	Endrete balkonger, vinduer, svalgang, mål	CS	GS
Rev:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Tegn:	Kontroll:

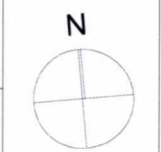
PROSJEKT:
Husbyåsen
Hulderveien 50-52
ADRESSE.: Husbyåsen
GNR./BNR.: 102/1155 (før: 102/2)
TLTAKSHVER:
Tode AS

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

STATUS: **Rammesøknad**

TEGNING: **BB1 A-1 Etasje A kjeller B**

E-02



TEGNER:	KONTROLL:
GS	GS
DATO:	
01.03.2017	
MÅLESTOKK:	
1:250	
TEGNINGSNR.:	
A4-101 E 02	

Handwritten signature/initials

Bygg A1 og A2
2. etasje
BRA 461,7 m²



Bygg B1 og B2
1. etasje
BRA 473,9 m²



TRAFO

GANGVEI

OFFENTLIG VEI

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

B	02.10.17	Justeringer trapper/ heis/ bod, endring avfall	CS	GS
A	06.06.17	Endrete balkonger, vinduer, svalgang, mål	CS	GS
Rev.	Date:	Revisjonen gjelder:	Tegn. Kontr.	

PROSJEKT:
Husbyåsen
Hulderveien 50-52
ADRESSE.: Husbyåsen
GNR./BNR.: 102/1155 (før: 102/2)
TILTAKSHVER:
Tode AS

ARKITEKT:
rak arkitektur as
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

STATUS: **Rammesøknad**

TEGNING: **BB1 A-2. etasje B-1. etasje E-03**

TEGNER: **GS** KONTROLL: **GS**

DATO:

MÅLESTOKK: **1:250**
TEGNINGSNR.: **A4-102 E 03**

Handwritten signatures and initials.



5

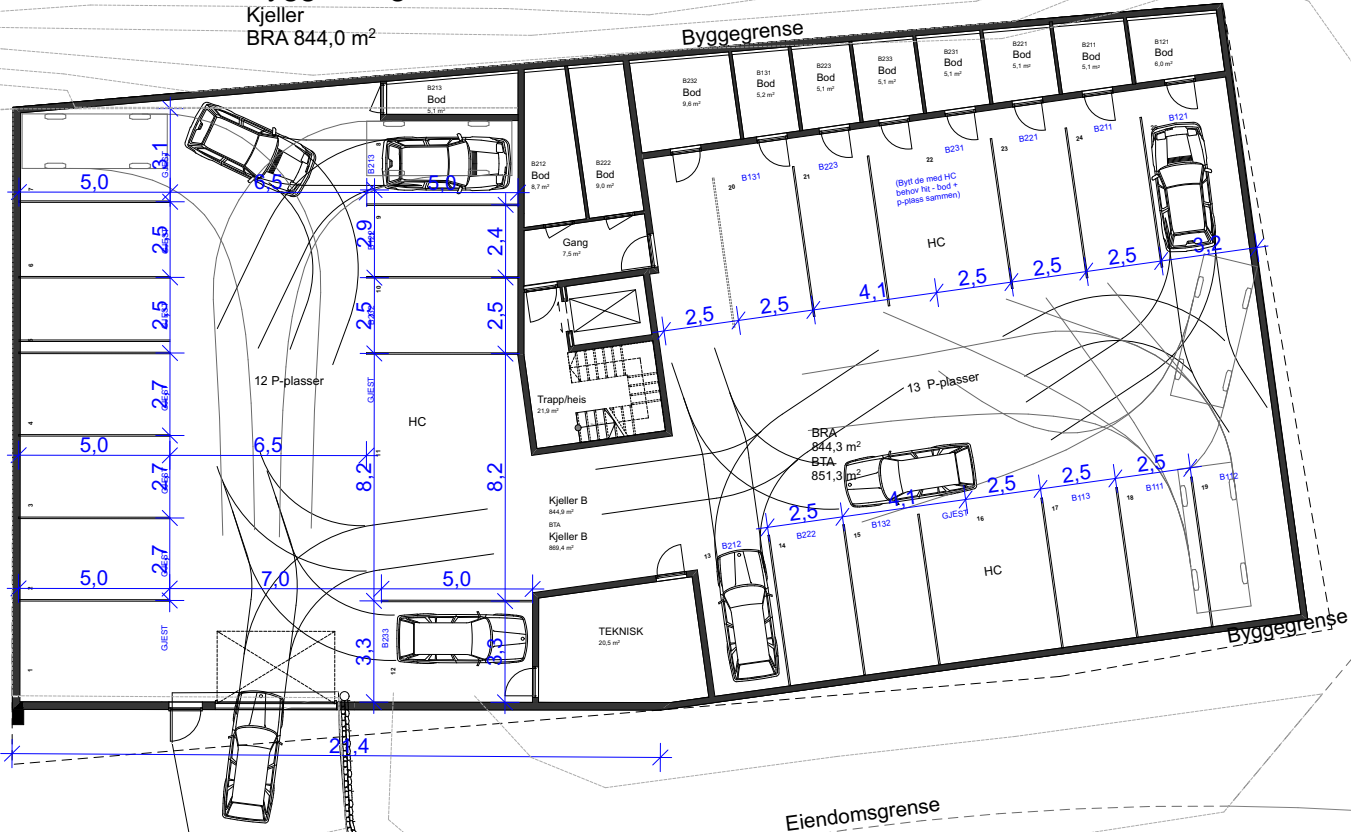


TB TB

Bygg A1 og A2
1. etasje
BRA 463,8 m²

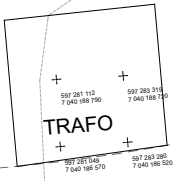
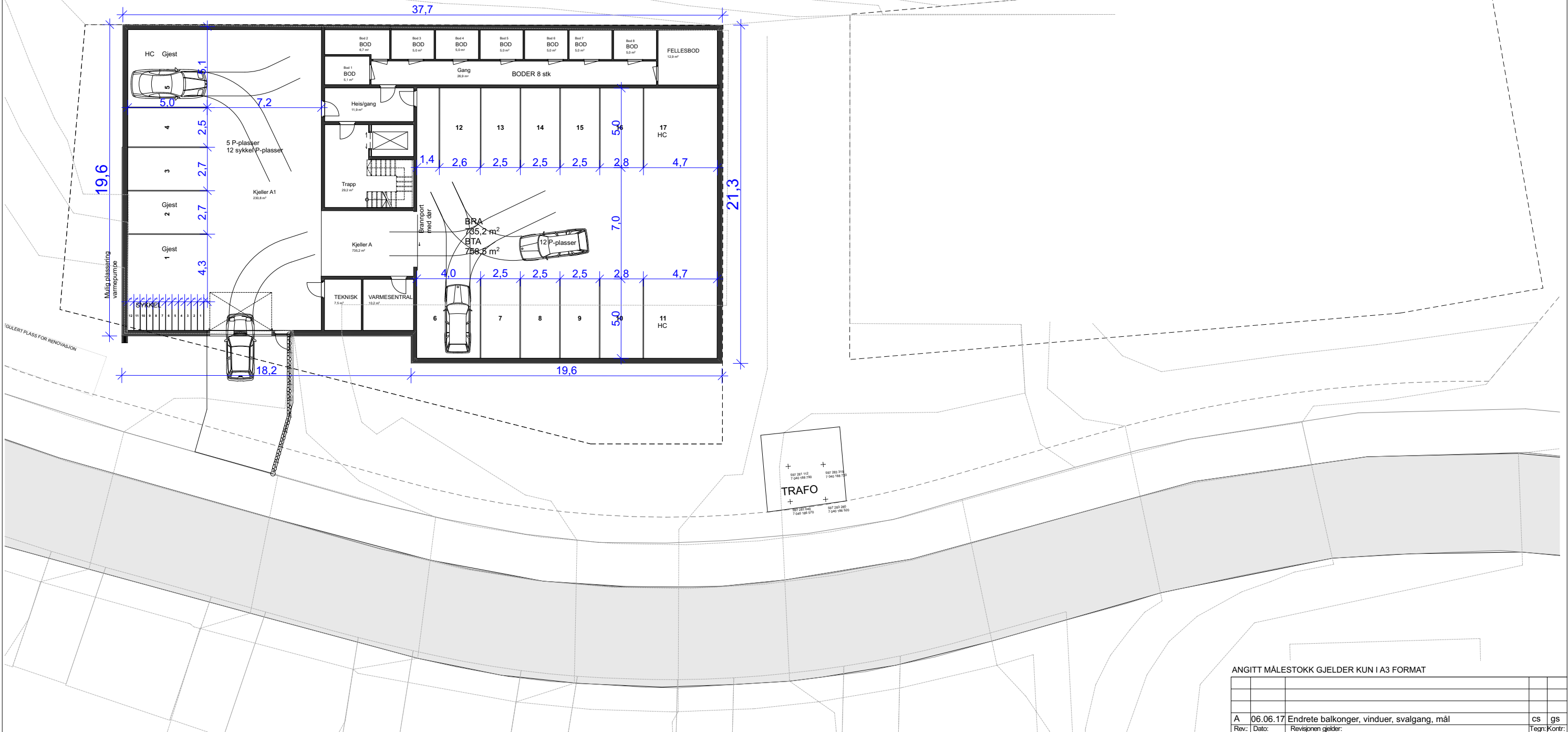


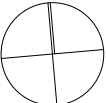
Bygg B1 og B2
Kjeller
BRA 844,0 m²

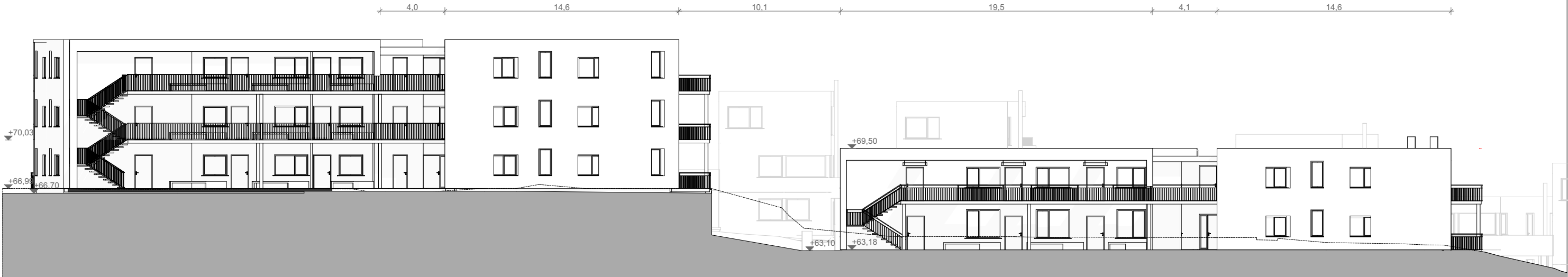


ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT									
A		06.06.17		Endrete balkonger, vinduer, svalgang, mål				cs	gs
Rev.:		Dato:		Revisjonen gjelder:				Tegn: Kontr:	
PROSJEKT:									
Husbyåsen									
Hulderveien 50-52									
ADRESSE.: Husbyåsen									
GNR./BNR.: 102/1155 (før: 102/2)									
TLTAKSHAVER:									
Tode AS									
ARKITEKT:									
rak arkitektur as									
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no									
STATUS:								DATO:	
Rammesøknad								01.03.2017	
TEGNING:								MÅLESTOKK:	
BB1 A-1 Etasje A kjeller B E-02								1:250	
								TEGNINGSNR.:	
								A4-101 E 02	

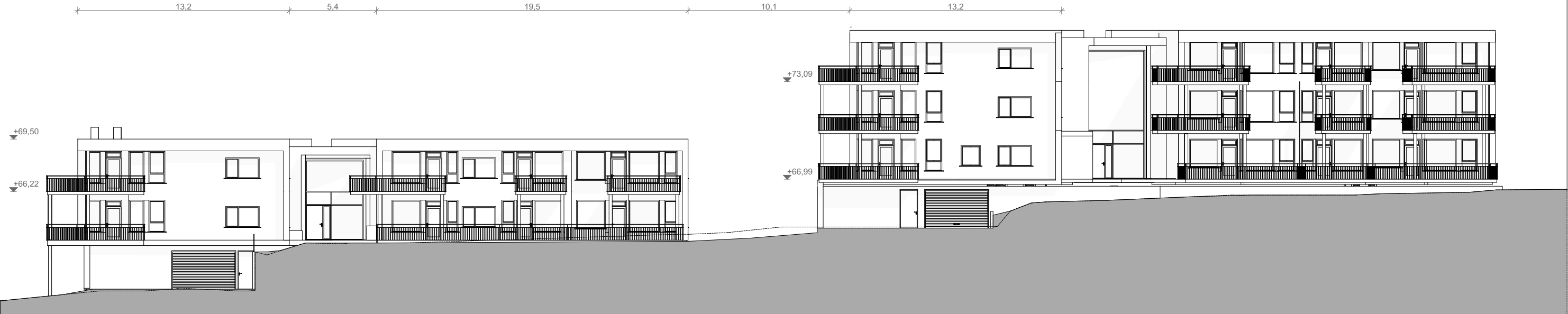
Bygg A1 og A2
Kjeller
BRA 735,2 m²



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT									
A	06.06.17	Endrete balkonger, vinduer, svalgang, mål						cs	gs
Rev:	Dato:	Revisjonen gjelder:						Tegn:	Kontr:
PROSJEKT: Husbyåsen Hulderveien 50-52								N 	
ADRESSE.: Husbyåsen GNR./BNR.: 102/1155 (før: 102/2)									
TLTAKSHAVER: Tode AS									
ARKITEKT: rak arkitektur as vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no									
STATUS: Rammesøknad								DATO:	
TEGNING: BB1 Kjeller A								MÅLESTOKK: 1:250	
E-01								TEGNINGSNR.: A4-100 E 01	



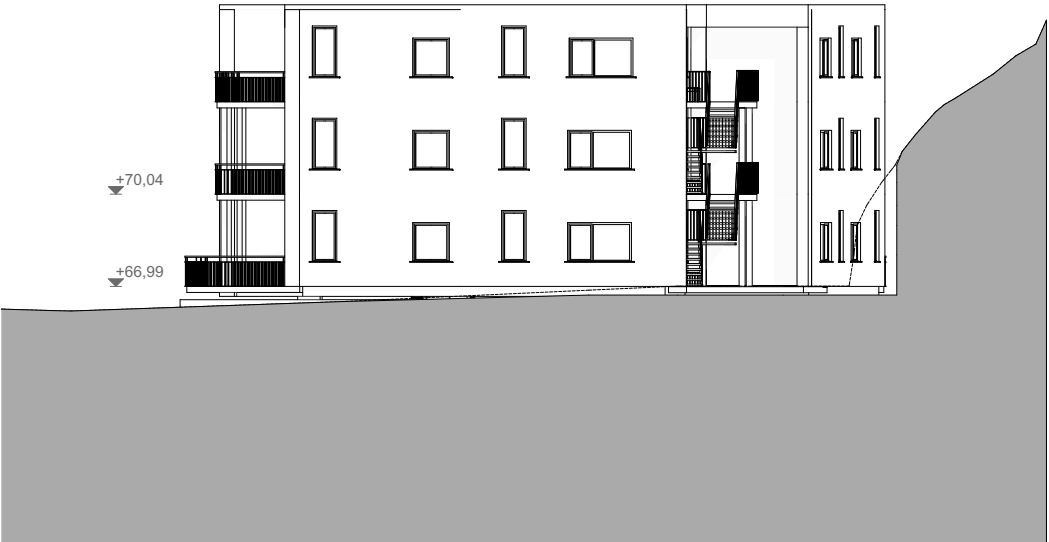
BB1 Fasade mot nord



BB1 Fasade mot syd



BB1 Fasade mot vest



BB1 Fasade mot øst

ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT									
A		06.06.17		Endrete balkonger, vinduer, svalgang, mål				cs	gs
Rev.:		Dato:		Revisjonen gjelder:				Tegn: Kontr:	
PROSJEKT:									
Husbyåsen									
Hulderveien 50-52									
ADRESSE.: Husbyåsen									
GNR./BNR.: 102/1155 (før: 102/2)									
TLTAKSHAVER:									
Tode AS									
ARKITEKT:									
rak arkitektur as									
vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no									
TEGNER: GS									
KONTROLL: GS									
STATUS:		Rammesøknad				DATO:			
TEGNING:									
MALESTOKK: 1:250									
TEGNINGSNR.: A4-301 E 06									
BB1 Fasader									
E-06									



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	1155	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hulderveien 52, 7506 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 579,68 kr
Vann	2 104,85 kr
Sum	4 684,53 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3158.00	1/1	0 %	3 158,00 kr	1 579,00 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3753.00	1/1	0 %	3 753,00 kr	1 876,50 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	65 m3	17.65	1/1	0 %	1 147,41 kr	573,71 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	65 m3	25.00	1/1	0 %	1 625,06 kr	812,53 kr
					Sum	9 683,47 kr	4 841,74 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Husbyåsen Horisont onsdag 02.07.2025 kl. 19:00 - AniCura Dyresykehus Stjørdal. Inngang vaktinngangen. Adr: Ole Rises Gt 5, Stjørdal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Gerth Tawonik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble:

Gerth Tawonik

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Hege Søntvedt

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett:

4

Antall fullmakter:

0

Totalt stemmeberettigede:

4

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Ingen.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Se vedlagt revisjonsberetning på siste side.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 6 000,-

4. Saker fra styret/eierne**4.1 Sak fra styret - Vedlikeholdsavsetning**

Vedlikehold av sameiets bygninger og fellesareal er en av styrets viktigste oppgaver. Å bevare eiendommens verdi har betydning for verdien på boligene.

For å være økonomisk rustet for kommende vedlikeholdsoppgaver foreslår styret at vi setter av til vedlikeholdsavsetning. Dette henger også sammen med at et eierseksjonssameie har begrensede muligheter til å foreta låneopptak, fordi vi ikke har en felles pantesikkerhet i eiendommen. For å bedre likviditeten og for å skåne seksjonseierne fra å foreta større engangsinnbetalinger er styret av den oppfatning at det er mer hensiktsmessig å sette av midler fortløpende. Beløpet er avsatt i budsjett både i 2024 og 2025 så det påløper ingen økte felleskostnader i forhold til om denne saken blir vedtatt.

Vedtak:

2025 Sameiet etablerer vedlikeholdsavsetning, jf. eierseksjonsloven 29 tredje ledd. Sameiet krever inn totalt kr. 80 000 i året, (beløpet kan KPI justeres) som kreves inn gjennom felleskostnadene. Dette fordeles etter sameiebrøken. Fra 2026 justeres beløpet til 50 000,- og videre KPI justering.

De oppsparte midlene skal settes av til fremtidig vedlikehold, påkostinger og/eller andre fellestiltak på eiendommen. Det blir opprettet en egen bankkonto hvor avsetningen blir satt.

Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen.

4.2 Info fra styret

Vi gjør oppmerksom på at søppel ikke må oppbevares ute da fugler fort lager mye rot av søppelposer som legges på vent uten for inngangsdørene. Søppelposer med avføring fra dyr eller babyer må også tas direkte til søppelkonteinerne for økt trivsel.

Vedtak:

Til orientering.

5. Valg**5.1 Styremedlem for 2 år**

På valg: Magnus Hoås

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

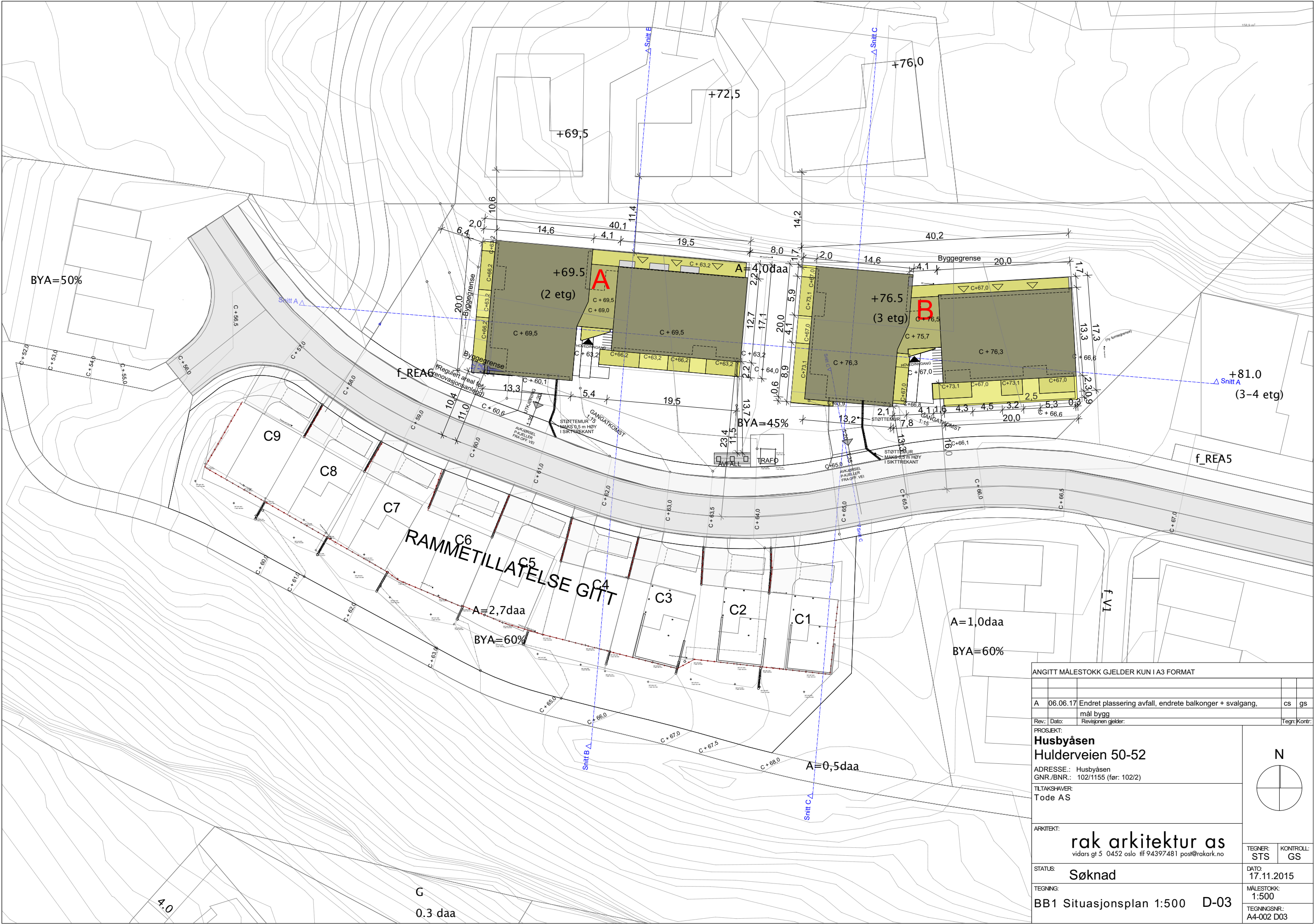
Edvind By

Kjersti Tausvik

Møteleder

Kjetil Færholt

Protokollvitne



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT			
A 06.06.17 Endret plassering avfall, endrete balkonger + svalgang, mål bygg		cs	gs
Rev:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Tegn/Kontr:
PROSJEKT: Husbyåsen Hulderveien 50-52 ADRESSE.: Husbyåsen GNR./BNR.: 102/1155 (før: 102/2) TLTAKSHVER: Tode AS			
ARKITEKT: rak arkitektur as vidars gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no		TEGNER: STS	KONTROLL: GS
STATUS: Søknad		DATO: 17.11.2015	
TEGNING: BB1 Situasjonsplan 1:500 D-03		MÅLESTOKK: 1:500 TEGNINGSNR.: A4-002 D03	



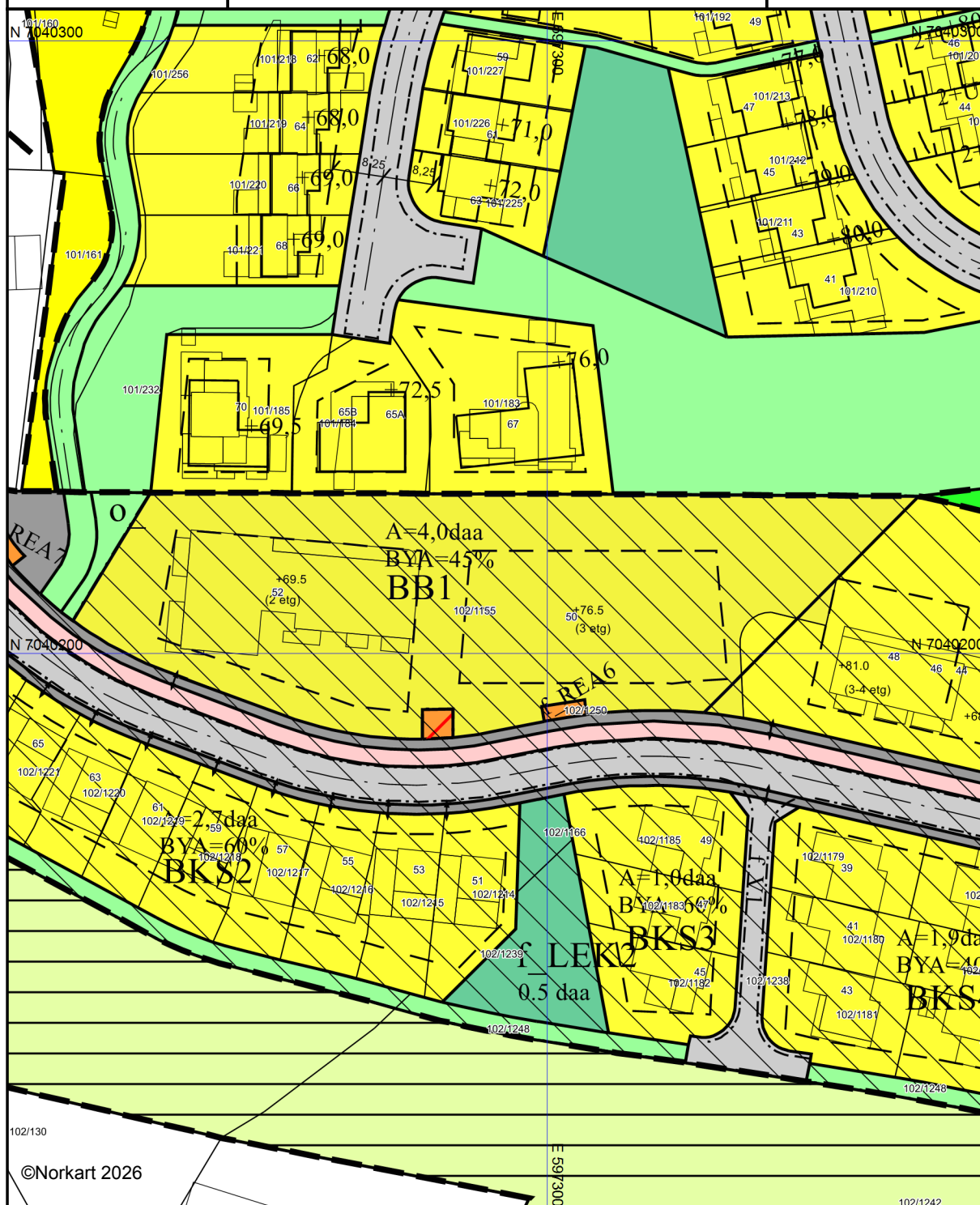
Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/1155/0/2
Adresse: Hulderveien 52
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Parkbelte i industristøk
-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



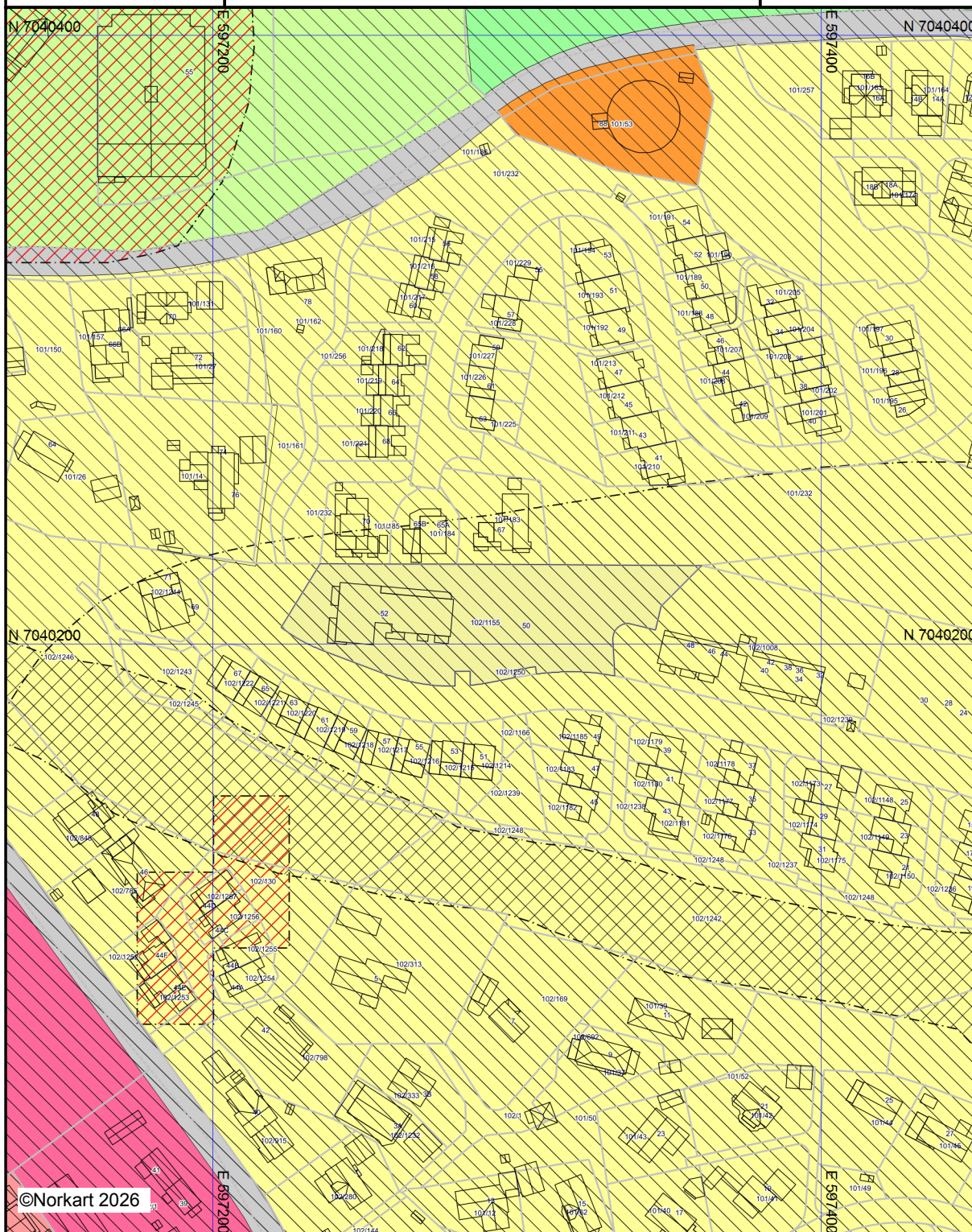
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/1155/0/2
Adresse: Hulderveien 52
Utskriftsdato: 12.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

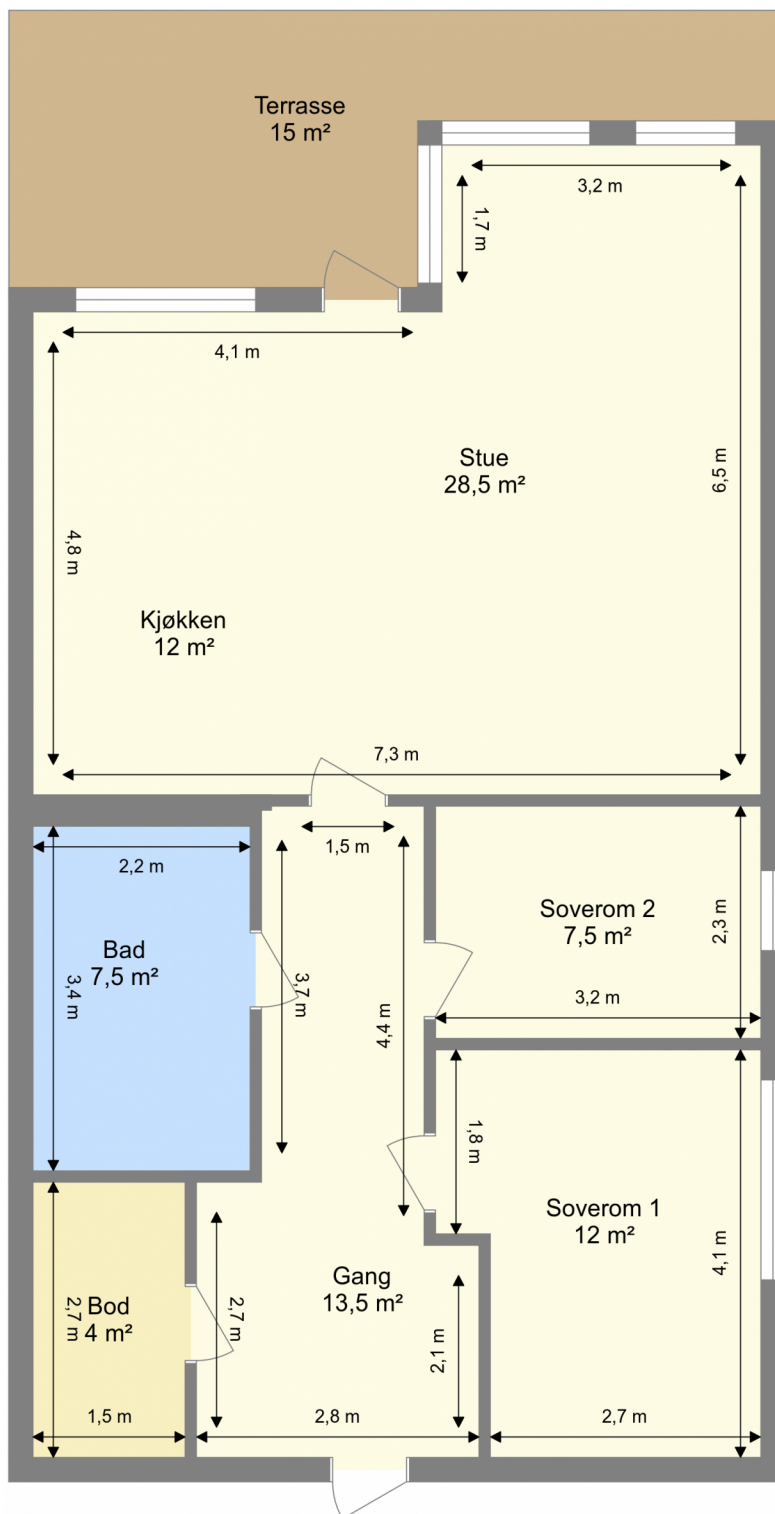
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Hulderveien 52. Snr 2.

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Attn.: Christian Schmitthenner

Deres ref:

Vår ref:

2016/515-45

Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:

Anniken Hastadklev

Dato:

29.11.2019

102/1155 - Hulderveien 52, 7506 Stjørdal - ferdigattest for nybygg boligblokk

Saken er behandlet som vedtaksnr. 713/19 etter delegert myndighet fra utvalg plan og miljø.

Søknad om ferdigattest for nybygg boligblokk på eiendommen gnr 102 bnr 1155, Hulderveien 52, 7506 Stjørdal er mottatt 22. november 2019.

Tidligere saksnr.: 93/16, 63/17, 667/17, 10/18 og 614/18

Tiltakshaver: TODE AS, Sutterøygata 8, 7502 STJØRDAL

Søker: RAK ARKITEKTUR AS, Vidars gate 5, 0452 OSLO

Ansvarlig for utførelsen: Tverås maskin & transport AS, Spennarmering AS, Byggmester Iver R. Gresseth AS, Caverion Norge AS, Membrantak AS, Otis AS

Ansvarlig for uavh. kontroll: Omega energi AS

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

Det er opplyst at MUA-areal tilsvarende ca 200 m² pr. boenhet er ferdig opparbeidet.

Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket, og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd, utstedes ferdigattest for nybygg boligblokk på eiendommen gnr 102 bnr 1155, Hulderveien 52, 7506 Stjørdal.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes/sign
Enhetsleder

Anniken Hastadklev/sign
Fagleder byggesak / jurist
74 83 35 00

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

Kopi til:

TODE AS

Tor Birger Dahling

Sutterøygata 8

7502

STJØRDAL

INNHERRED RENOVASJON IKS

Russervegen 10

7652

VERDAL

Enhet kommunalteknikk v/ Beate Berg

Enhet kommunalteknikk v/ Roger Hernes

Enhet arealforvaltning v/ Ivar Skjelstad