

HUSBYHAGEN

Rikke Moksnes vei 20A



Velkommen til  
din nye bolig





Emera eiendomsmegling ved Geir Einar Moen ønsker velkommen til Rikke Moksnes vei 20A!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 590 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

47/53 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

65 990,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOTALPRIS

2 662 085,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

2 918,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 6 095,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

12 091,-

BYGGEÅR

2007

# Din megler



## Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige ferdigheter jobber han målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig. Med stort engasjement leverer han boligsalg av høy kvalitet og sørger for en trygg og god opplevelse gjennom hele prosessen, også i et marked preget av høy usikkerhet. Med Geir Einar på laget får du både en dyktig selger og en trygg rådgiver.



# Pen 3-roms hjørneleilighet m/ rolig og barnevennlig beliggenhet | Loft på ca. 19 kvm gulvareal | Balkong | P-plass | Heis

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Rikke Moksnes vei 20A!

Flott og lys 3-roms hjørneleilighet beliggende i 2. etasje i attraktive Husbyhagen. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og utgang til overbygd balkong med fin utsikt.

Boligen har varmepumpe installert i 2025 og gode oppbevaringsmuligheter med bod i kjeller og loft på ca. 19 kvm gulvareal. Hver enhet disponerer egen parkeringsplass. Her bor man i et rolig og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og sentrum, perfekt for etablerere og småbarnsfamilier.

Høydepunkter:

- 2 soverom
- Varmepumpe
- Hjørneleilighet i 2. etg
- Kort vei til skole og barnehager
- Parkeringsplass
- Rolig og familievennlig område
- Loft på ca. 19 kvm gulvareal



Stuen fremstår lys og innbydende med godt naturlig lysinnslipp fra flere vinduer samt downlights i taket.





Lyst og tidløst kjøkken med rikelig oppbevaringsplass i både skap og skuffer.







Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.



Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd balkong som gir en hyggelig og lun uteplass.



Her kan man nyte fine sommerdager!



Lyst og flislagt baderom utstyrt med servanttinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.







Loftet byr på svært gode oppbevaringsmuligheter og rikelig med ekstra lagringsplass.



Loftet har downlights i himlingen og består av to rom.



Det ene rommet brukes i dag som kontor.





Fra leiligheten er det kort gang- og sykkelavstand til bussholdeplass, skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum.



Leiligheten har tilgang til en utvendig parkeringsplass, samt en romslig sportsbod i kjeller.







# Plantegning

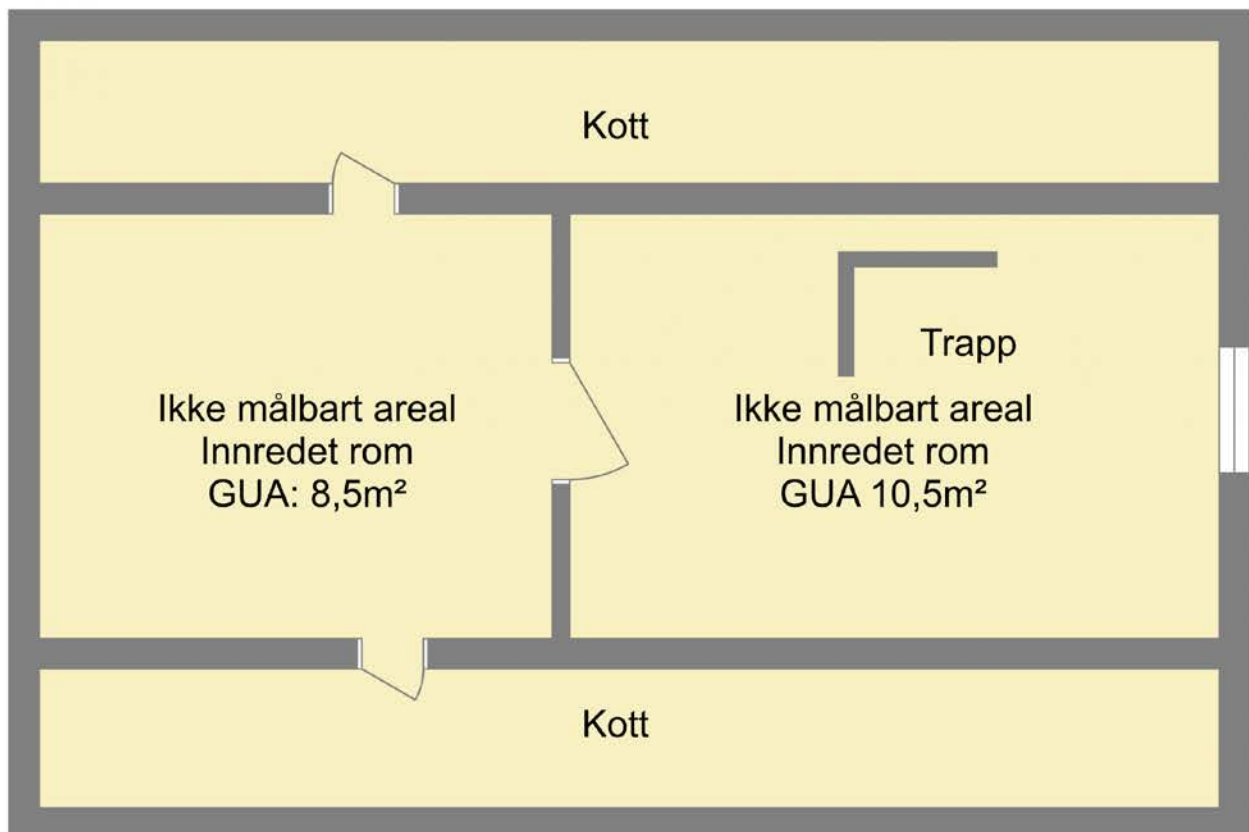


Rikke Moksnes vei 20A snr 25  
2. Etasje



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.

Rikke Moksnes vei 20A snr 25  
Loft



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.

RIKKE MOKSNES VEI 20A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 590 000

## Omkostning kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

6 095 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 596 095 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

64 900 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
65 990 (Omkostninger totalt)

-----  
2 662 085 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 662 085

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 918,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 2 918,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kontingent til velforening, kommunikasjonspakke, renovasjon, samt øvrige felleskostnader som drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Renter lån: kr 41,-
- Avdrag lån: kr 133,-
- Felleskostnader brøkfordelt: kr 1 455,-
- Velforeningskontingent: kr 236,-
- Kommunikasjonspakke: kr 501,-
- Tillegg forsikring: kr 87,-
- Renovasjon: kr 465,-

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i sameiet.

## Fellesgjeld

Kr 6 095 pr. 05.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og vilkår:

Låne ID: Lån1 DNB 16369515245

Bank: Dnb Bank ASA

Beskrivelse: Lån1 DNB 16368380273

Type lån: Annuitetslån

Gjeldende nom. Rente: 7,15%

Dato for Innfrielse: 30.08.2029

Terminer pr. år: 12

## Andre kostnader:

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

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse

abonnementer og lignende.

Seksjon 5, 6, 20, 23 og 25 har utbygd loft og betaler tillegg i forsikring. Dette gjelder for denne seksjonen. Tillegget er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 091 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 629 754 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 519 014 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i populære Husbyhagen på Stjørdal, et veletablert og familievennlig boligområde med trygge omgivelser og korte avstander til det meste man trenger

i hverdagen. Området er pent opparbeidet med grønne fellesarealer, gangveier og sosiale møteplasser, og oppleves som rolig og oversiktlig.

Det er kort gangavstand til både skole og barnehage. Fagerhaug International School og Fagerhaug Kristne skole nås på ca. 5 minutters gange, mens Fossli skole ligger ca. 14 minutter unna. Halsen barne- og ungdomsskole nås på rundt 15 minutters gange. For de yngste ligger Husbymyra barnehage kun ca. 7 minutter unna, Taraxacum barnehage ca. 8 minutter og Sandskog barnehage ca. 10 minutter til fots.

Kollektivtilbudet er godt med Husby bussholdeplass ca. 7 minutters gange fra boligen. Stjørdal stasjon nås på ca. 22 minutters gange og gir tilgang til både tog og buss. Trondheim lufthavn Værnes ligger kun ca. 10 minutters kjøring unna.

Dagligvarehandelen er enkel med Rema 1000 Husbyfaret ca. 10 minutters gange unna og Coop Extra Stjørdal ca. 12 minutter. For øvrig servicetilbud finnes Stjørdal sentrum innen kort avstand.

For den aktive byr området på gode turmuligheter og kort vei til treningssentre som 3T Stjørdal og Feel24 Stjørdal, begge ca. 15–20 minutters gange unna. Beliggenheten passer perfekt for familier og førstegangskjøpere som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

## Parkering

I Husbyhagen har alle beboere rett til en eksklusiv parkeringsplass.

De som ikke har parkeringsplass på egen tomt, i egen garasje eller i felles parkeringskjeller, kan søke styret i Velforeningen om å få disposisjonsrett til en parkeringsplass tilhørende Velforeningen.

Øvrige parkeringsplasser er å regne som

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

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

Parkeringsvedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av sameiet.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg boliger, Husbyhagen boligområde, datert 22.01.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspålagt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og

øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom datert 2020.

Det foreligger videre byggetillatelse for tilbygg til bolig og fasadeendring datert 2013. Tillatelse omhandler oppføring av tilbygg til bolig og fasadeendring ved innsetting av vindu i gavlfasade mot vest på bestående bolig på eiendommen. Den herværende utbyggingen og fasadeendring med nytt vindu i gavlfasaden, må ikke svekke de branntekniske forutsetninger for oppføringen av rekkehusene. Det er ikke utstedt ferdigattest for dette tiltaket.

Det foreligger tegninger fra kommunen datert 2005.

Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.

Følgende er bemerket:

- Kaldloft er innredet etter byggeår, og det finnes ingen bruksendring på dette. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspålagt tiltak. Loftet er derfor ikke godkjent for varig opphold.
- Det ene soverommet var opprinnelig en bod. Bruken er omsøkt og godkjent, og det foreligger ferdigattest datert 2020. Rommet er derfor godkjent som soverom.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

## Innhold

Leiligheten går over to plan og består av følgende rom:

2. etasje: kjøkken, stue, to soverom og bad.  
Loft: 2 rom.

Balkong på ca. 4 kvm.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 6 kvm i kjelleren.

## Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>  
 BRA - e: 6 m<sup>2</sup>  
 BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>  
 TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Det er 2 innredede rom på loftet med et gulvareal (ALH) på 19 m<sup>2</sup>.

## Fellesarealer og rettigheter til

### bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen hjem!

Stue

Lys og innbydende stue med flere vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Downlights i himlingen bidrar til et moderne preg, og rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spiseplass. Den åpne løsningen mot kjøkken gir en sosial og funksjonell sone. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong som gir en lun og hyggelig uteplass. Her kan man nyte fine sommerdager med utsikt mot nærområdet og omkringliggende natur.

Kjøkken

Lyst og tidløst kjøkken med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk halvøy med sitteplasser som gir både ekstra arbeidsflate og en naturlig sosial sone. Integrerte hvitevarer og god planløsning gjør kjøkkenet funksjonelt i hverdagen.

Soverom

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er ca. 10 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom nummer to er fleksibelt og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

#### Bad

Flislagt bad utstyrt med servantinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår praktisk og funksjonelt.

#### Loft

Fra entré er det adkomst til et loft på ca. 19 kvm gulvareal (ikke medregnet i arealet grunnet lav takhøyde). Loftet gir svært gode oppbevaringsmuligheter og er i dag delt inn i to rom, hvorav ett brukes som kontor.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Eirik Tetlie

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer

følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe installert

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja. Loftet er innredet.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert

med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Bygningsdeler med TG2:

Kjøkken - Overflater og innredning

Det ble registrert noe bruksslitasje på overflater. Mindre sår i dører og i benkeplate.

Det er en sprekk i platetoppen. Ingen betydning for bruken.

#### Våtrom: Bad - Overflater

Vindu er plassert i våtsone. Med dagens bruk med tett dusjkabinett er ikke vindu utsatt for vannsøl.

#### Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Våtrom: Bad - Sanitærutstyr

Det registreres krakkilering i servant.

#### Lovlighet/HMS:

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Det er heller ikke etablert rekkverk.

Rekkverket på balkong er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Rikke Moksnes vei 20A, 7506 STJØRDAL

Gnr. 102, bnr. 995, snr. 25, ideell andel 1/1

Gnr. 102, bnr. 74, ideell andel 1/290, sameietype: realsameie

Gnr. 102, bnr. 76, ideell andel 1/290, sameietype: realsameie

Gnr. 102, bnr. 981, ideell andel 1/290, sameietype: realsameie

i Stjørdal kommune.

### Selger

Marita Helen Kastås

### Sameie

Sameiet Husbyhagen Kvartal 5

Organisasjonsnummer: 992564245

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

Saker som fremgår av årsmøte 2026:

- Styreleder redegjorde for prosessen vedrørende det eventuelle behovet for reseksjonering. Dette er enda uavklart, men styret håper å få en endelig konklusjon i løpet av mai måned. Per nå peker det i retning av at reseksjonering ikke er nødvendig, til tross for at kommunen meddelte dette tidligere.

- Styrets innstilling til fremtidige farger på bygningsmassen ble vedtatt.

Forretningsfører: Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 79933206

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

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 929 472 og samlede driftskostnader på kr 832 238. Dette ga et positivt årsresultat på kr 102 278.

Velforeningen hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 837 264 og samlede driftskostnader på kr 824 084. Dette ga et positivt årsresultat på kr 96 659.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og

### dugnader

Utvendig maling av sameiets fasade skal gjennomføres på dugnad hvor hver enkelt seksjonseier har ansvaret for at sin del blir malt. Maling og eventuelt lift blir skaffet tilveie av sameiet. Ved manglende vedlikehold, herunder maling, vil styret etter å ha gitt seksjonseier skriftlig beskjed bestille maler som bekostes av seksjonseieren. Bygningene skal males hvert 10 år.

## Energiklasse

C

## Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.
- Varmepumpe.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan 1-154-B, regulert til boliger, gang-/sykkelvei, felles lekeareal og annen veigrunn. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gul sone iht. T-1442 (støy), byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. En ny kommuneplan (Kommuneplanens arealdel-2022) er under arbeid.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgopppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

5035/102/995/25:  
07.03.2008 - Dokumentnr: 198989 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

01.02.2008 - Dokumentnr: 93865 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 47/1432

01.01.2018 - Dokumentnr: 249085 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1714 Gnr:102 Bnr:995 Snr:25

07.03.2008 - Dokumentnr: 198989 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

01.02.2008 - Dokumentnr: 93865 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 25  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 47/1432

01.01.2018 - Dokumentnr: 249085 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1714 Gnr:102 Bnr:995 Snr:25

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Andel i realsameie:  
2024/1489176-1/200 29.05.2024  
21:00  
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 74 IDEELL: 1/290  
KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 76 IDEELL: 1/290  
KNR: 5035 GNR: 102 BNR: 981 IDEELL: 1/290

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 38 850  
 Rabatt provisjon kr -5 000,00  
 Bonitas - innhenting av info kr 3 365,00  
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00  
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00  
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. interiørveiledning kr 17 500,00

Visningshonorar pr. stk. (Første visning gratis) kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 13 500,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 116 730,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Geir Einar Moen  
 Eiendomsmegler | Partner  
[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)  
 Tlf: 970 54 431

Eskil Wahl  
 Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)  
 Tlf: 970 54 433

## Ansvarlig megler

Geir Einar Moen  
 Eiendomsmegler | Partner  
[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)  
 Tlf: 970 54 431

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS  
 Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,  
Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

21.05.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RIKKE MOKSNES VEI 20A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260075	
Selger 1 navn	
Marita Helen Kastås	
Gateadresse	
Rikke Moksnes vei 20A	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7506
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79933206

Document reference: 05260075

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MHK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Helen Kastås	Od1c711ba3f0292acc6f86 810bfb039419661ff9	20.05.2026 06:39:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260075

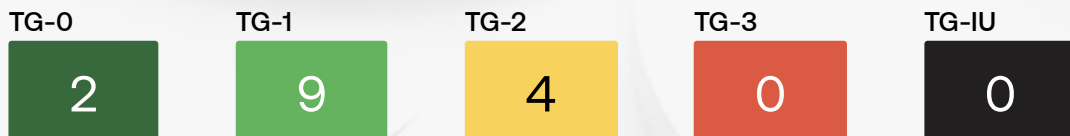
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

# Rikke Moksnes vei 20A 7506 STJØRDAL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig  
Byggeår: 2007  
BRA: 53 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 47 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

### Samlet vurdering



# 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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42528>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG:2 satt på grunn av registrerte forhold
Våtrom: Bad - Overflater	TG:2 på grunn av vindu i våtsone. Ikke behov for tiltak med dagens bruk med tett dusjkabinett.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Badet er fra byggeår og følgelig aldri slitt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG:2 på grunn av krakkilering i servant. Det ble ikke registrert lekkasje fra servant.

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kaldloft er innredet etter byggeår, og det finnes ingen bruksendring på dette.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Det er heller ikke etablert rekkverk.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**5.5.2026**

Rapportdato  
**7.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Marita Helen Kastås**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Tetlie**

Telefon: **90123569**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **eirik@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



### Informasjon om boligen

Adresse: **Rikke Moksnes vei 20A, 7506 Stjørdal**

Kommunenr: **5035**

Gårdsnr: **102**

Bruksnr: **995**

Festenr:

Seksjonsnr: **25**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2007**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 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)
2. etasje	47	47 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom.	0	0	4
Loft	0	0 Romfordeling: 2 innredet rom	0	0	0
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: Bod i kjeller	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	19	0	19
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

## Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattung

Type	Balkong
Balkong oppført av impregnerte materialer. Det er adkomst via stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattung</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av loftet er innredet til gang og soverom. Det er etablert kott dører inn til kaldloft.	

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-2**

Det ble registrert noe bruksslitasje på overflater.  
Mindre sår i dører og i benkeplate.

Det er en sprekk i platetoppen.  
Ingen betydning for bruken.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avvik må tiltak påregnes.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kaldloft er innredet etter byggeår, og det finnes ingen bruksendring på dette.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
<p>Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.</p> <p>Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.</p> <p>Det er heller ikke etablert rekkverk.</p>	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe installert i 2025 og ikke vært behov for service.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>

## 6.10 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2007	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereeder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk over stekesonen på kjøkken og fra bad.	

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu er plassert i våtsone. Med dagens bruk med tett dusjkabinett er ikke vindu utsatt for vannsøl.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

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

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

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Av utstyr er det etablert servant i skap, dusjkabinett, bereder, wc og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det registreres krakkilering i servant

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

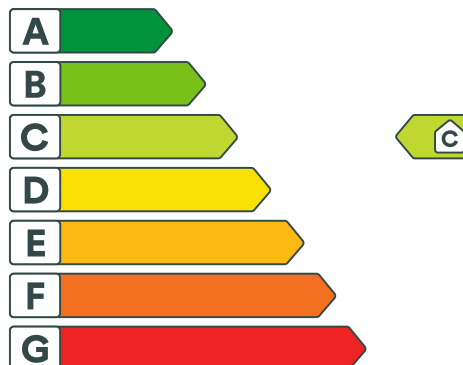
## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme



Adresse <b>Rikke Moksnes vei 20A, 7506 STJØRDAL</b>	
Dato for energimerking <b>07.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292480</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>24259579</b>
Gårdsnummer <b>102</b>	Bruksnummer <b>995</b>
Seksjonsnummer <b>25</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0203</b>



## 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 <b>2007</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>47,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>47,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**151,50 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**172,85 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**8 124 kWh**



## Rikke Moksnes vei 20A, 7506 STJØRDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Rikke Moksnes vei 20A, 7506 STJØRDAL



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: 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 4: 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 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: Reduserer 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### 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: 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 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: 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 11: 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 18: 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.



### 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>

Era Eiendomsmegling AS  
Deres Ref.: 05260075

Trondheim, 05.05.2026

## OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

### Sameiet/Eiendom:

Sameie: Sameiet Husbyhagen Kvartal 5  
Organisasjonsnr: 992564245  
Gårds/bruksnr.: 102/995  
Tomt: Eiet  
Forretningsadresse: c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS  
Kjøpmannsgata 52  
7010 Trondheim

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

### Forsikring:

Selskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenr: 79933206

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

### Styreleder:

Navn: Thomas Lidal Jamne  
E-post: kvartal5@styremail.no  
Tlf: 92096412

### Lån:

**Låne ID:** **Lån1 DNB 16369515245**  
Bank: Dnb Bank ASA  
Beskrivelse: Lån1 DNB 16368380273  
Type lån: Annuitetslån  
Gjeldende nom. Rente: 7,15%  
Dato for Innfrielse: 30.08.2029  
Terminer pr. år: 12

Sameiets totale restgjeld p.t.: 185 713,35.

Seksjonen totale restgjeld p.t.: 6 095,35.

**Seksjon:**

Eier: Kastås, Marita Helen  
Seksjonsnummer: 25  
Adresse: Rikke Moksnes vei 20 A, 7506 STJØRDAL

**Ligningsopplysninger:**

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 6 615  
Andel formue pr 31.12.2025 12 091

**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 2 918,00 fordelt på følgende poster:

Velforeningskontingent	236,00
Avdrag lån brøkfordelt	133,00
Renter lån brøkfordelt	41,00
Kommunikasjonspakke	501,00
Tillegg forsikring	87,00
Renovasjon	465,00
Felleskostnader brøkfordelt	1 455,00

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

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

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

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

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

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

**Parkering/bod:**

Alle leiligheter er knyttet til en p-plass, enten innvendig (Hus H) eller utvendig. Se parkeringsoversikt for ytterligere info.

**Dyrehold:**

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

**Velforening:**

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

**Info:**

Gassleveranse til gasspeis faktureres direkte hver seksjonseier gjennom avtale med gassleverandør. Årlig kontroll av gasspeis faktureres fra sameiet, evt leverandør. Seksjon 5, 6, 20, 23 og 25 har utbygd loft og betaler tillegg i forsikring.

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

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

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

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

**Gebyrer:**

Eierskiftegebyr: kr. 6.725 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger: kr. 3.365 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen

**Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

Kirsti Sandstad

E-post: [post@bonitas.no](mailto:post@bonitas.no)

Vedlegg:

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

Era Eiendomsmegling AS  
Deres Ref.: 05260075

Trondheim, 30.04.2026

## OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

### Eiendom:

Velforeningen: Husbyhagen Velforening  
Organisasjonsnr: 993016950  
Forretningsadresse: c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS  
Kjøpmannsgata 52  
7010 Trondheim

### Forsikring:

Selskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenr: 80913099

### Styreleder:

Navn: Maria Korsnes  
E-post: [husbyhagen.velforening@gmail.com](mailto:husbyhagen.velforening@gmail.com)  
Tlf: 41380226

### Velforeningskontingent:

Årlig kontingent, se budsjett. Budsjettet behandles på ordinært årsmøte hvert år.

For sameier der Bonitas er forretningsfører: Kontingenten er inkludert i de faste felleskostnadene.

For sameier der vi ikke er forretningsfører og for eneboliger: Faktureres en gang hvert år og faktureres hvert medlemspliktige sameie eller enebolig.

Restanser: Kontakt oss angående restanser for velforening ved oppgjør. (Gjelder kun sameier der vi ikke er forretningsfører og eneboliger)

Kontingent avregnes ikke av forretningsfører.

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

### Info:

Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger o.l.) som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

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

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

**Gebyrer:**

Megleropplysninger: kr. 2.100 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen

**Bonitas Eiendomsforvaltning AS**

Kirsti Sandstad

E-post: [post@bonitas.no](mailto:post@bonitas.no)

Vedlegg:

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

## Sameiet Husbyhagen Kvartal 5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader drift		511 560	304 536	511 638	531 825
Felleskostnader lik fordeling		126 900	109 175	126 900	139 500
Felleskostnader renter		22 536	0	22 500	14 915
Felleskostnader avdrag		47 592	0	47 500	48 604
Kabel TV		148 200	133 700	148 200	150 300
Velforeningskontingent		68 400	67 175	68 400	70 800
Andre inntekter		0	10 851	0	0
Andel forsikring		4 284	3 438	4 280	4 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>929 472</b>	<b>628 875</b>	<b>929 418</b>	<b>960 619</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn/styrehonorar	1	101 206	155 574	111 818	100 000
Drifts- og serviceavtaler	2	10 634	14 554	7 000	10 000
Forretningsførsel	3	69 547	56 380	62 700	72 800
Revisjon	4	9 849	12 746	9 500	12 000
Andre konsulenttjenester		0	9 375	0	0
Velforeningskontingent		70 800	68 400	68 400	70 800
Forsikring		89 568	79 695	85 600	93 500
Renovasjon		134 156	120 825	126 900	139 500
Strøm		8 946	9 205	10 000	10 000
Kabel-TV		144 000	139 950	148 200	150 300
Vedlikehold	5	93 739	347 643	122 400	136 400
Påkostning/investering		0	0	0	90 000
Vedlikeholdsavsetning	11	90 000	37 500	90 000	0
Kontorkostnader		3 412	10 483	9 400	3 900
Andre kostnader	6	6 380	6 438	7 500	7 900
<b>Sum kostnader</b>		<b>832 238</b>	<b>1 068 768</b>	<b>859 418</b>	<b>897 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 234</b>	<b>-439 893</b>	<b>70 000</b>	<b>63 519</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Renteinntekter		22 797	14 843	0	0
Rentekostnader		17 752	8 926	22 500	14 915
<b>Sum finans</b>	<b>7</b>	<b>5 045</b>	<b>5 917</b>	<b>-22 500</b>	<b>-14 915</b>
<b>Resultat</b>	<b>12</b>	<b>102 278</b>	<b>-433 976</b>	<b>47 500</b>	<b>48 604</b>
<b>Disponert:</b>					
Overført til/ fra annen egenkapital		102 278	-433 976	0	0

**Resultatrapport 2025 for Sameiet Husbyhagen Kvartal 5**

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Budsjett 2026**  
**Sameiet Husbyhagen Kvartal 5**



	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
<b>INNETEKTER</b>						
Felleskostnader drift	304 536	255 780	511 638	531 825	20 187	3,9 %
Felleskostnader rentedel	0	11 268	22 500	14 915	-7 585	-33,7 %
Felleskostnader avdrag	0	23 796	47 500	48 604	1 104	2,3 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 700	74 100	148 200	150 300	2 100	1,4 %
Velforeningskontingent	67 175	34 200	68 400	70 800	2 400	3,5 %
Renovasjon	109 175	63 450	126 900	139 500	12 600	9,9 %
Andre inntekter	10 851	0	0	0	0	0,0 %
Andel forsikring	3 438	2 142	4 280	4 675	395	9,2 %
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>628 875</b>	<b>464 736</b>	<b>929 418</b>	<b>960 619</b>	<b>31 201</b>	<b>3,4 %</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Lønnskostnader styre	155 574	22 934	111 818	13 692	-98 126	
Lønnskostnader styreleder	0	0	0	86 308	86 308	
Drifts- og serviceavtaler	14 554	0	7 000	10 000	3 000	
Forvaltningskostnader	56 380	36 961	62 700	72 800	10 100	
Revisjon	12 746	5 794	9 500	12 000	2 500	
Andre konsulenttjenester	9 375	0	0	0	0	
Velforeningskontingent	68 400	36 600	68 400	70 800	2 400	
Forsikring	79 695	39 342	85 600	93 500	7 900	
Eiendomsavgifter	120 825	67 078	126 900	139 500	12 600	
Strøm	9 205	5 482	10 000	10 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	139 950	71 700	148 200	150 300	2 100	
Vedlikehold	347 643	17 634	122 400	136 400	14 000	
Påkostning/investeringer	0	0	0	90 000	90 000	
Vedlikeholdsavsetning	37 500	45 000	90 000	0	-90 000	
Kontorkostnader	10 483	0	9 400	3 900	-5 500	
Andre kostnader	6 438	3 202	7 500	7 900	400	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 068 768</b>	<b>351 725</b>	<b>859 418</b>	<b>897 100</b>	<b>37 682</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-439 893</b>	<b>113 011</b>	<b>70 000</b>	<b>63 519</b>	<b>-6 481</b>	
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>						
Renteinntekter	14 843	8 289	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	8 926	9 473	22 500	14 915	-7 585	
<b>SUM FINANS</b>	<b>5 917</b>	<b>-1 184</b>	<b>-22 500</b>	<b>-14 915</b>	<b>7 585</b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>-433 976</b>	<b>111 827</b>	<b>47 500</b>	<b>48 604</b>	<b>1 104</b>	
Avdrag	-246 424	21 967	47 500	48 604	1 104	
<b>RESULTAT ETTER AVDRAG</b>	<b>-187 552</b>	<b>89 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader:											
Løilighet/seksjon nr.	Antall leiligheter	Seksjonert brøk	Andel lån	Fellesutgifter	Tillegg forsikring	Kabel-tv	Renovasjon	Velforenings-kontingent	Renter	Avdrag	Felles-kostnader
1, 2, 7, 8, 21, 22	6	74	kr 10 416	kr 2 290		kr 501	kr 465	kr 236	kr 64	kr 209	kr 3 766
3, 4	2	61	kr 8 586	kr 1 888		kr 501	kr 465	kr 236	kr 53	kr 173	kr 3 315
5, 6	2	61	kr 8 586	kr 1 888	kr 92	kr 501	kr 465	kr 236	kr 53	kr 173	kr 3 408
9, 10, 11, 13, 24	5	44	kr 6 193	kr 1 362		kr 501	kr 465	kr 236	kr 38	kr 124	kr 2 726
12, 14	2	47	kr 6 615	kr 1 455		kr 501	kr 465	kr 236	kr 41	kr 133	kr 2 830
23 og 25	2	47	kr 6 615	kr 1 455	kr 87	kr 501	kr 465	kr 236	kr 41	kr 133	kr 2 917
15, 16, 17, 18, 19	5	56	kr 7 882	kr 1 733		kr 501	kr 465	kr 236	kr 49	kr 158	kr 3 142
20	1	56	kr 7 882	kr 1 733	kr 32	kr 501	kr 465	kr 236	kr 49	kr 158	kr 3 174
20	25	1432	kr 201 955	kr 44 319	kr 390	kr 12 525	kr 11 625	kr 5 900	kr 1 243	kr 4 050	kr 80 052

Endring pr seksjon pr måned:											
Løilighet/seksjon nr.	Antall leiligheter	Seksjonert brøk	Fellesutgifter	Tillegg forsikring	Kabel-tv	Renovasjon	Velforenings-kontingent	Renter	Avdrag	Sum endring	
1, 2, 7, 8, 21, 22	6	74	kr -2 503	kr 87	-	kr 7	kr 42	kr 8	kr -33	kr 5	kr 116
3, 4	2	61	kr -2 064	kr 72	-	kr 7	kr 42	kr 8	kr -27	kr 4	kr 106
5, 6	2	61	kr -2 064	kr 72	kr 85	kr 7	kr 42	kr 8	kr -27	kr 4	kr 113
9, 10, 11, 13, 24	5	44	kr -1 489	kr 52	-	kr 7	kr 42	kr 8	kr -19	kr 3	kr 92
12, 14	2	47	kr -1 590	kr 55	-	kr 7	kr 42	kr 8	kr -21	kr 3	kr 94
23 og 25	2	47	kr -1 590	kr 55	kr 80	kr 7	kr 42	kr 8	kr -21	kr 3	kr 102
15, 16, 17, 18, 19	5	56	kr -1 895	kr 66	-	kr 7	kr 42	kr 8	kr -25	kr 4	kr 102
20	1	56	kr -1 895	kr 66	kr 29	kr 7	kr 42	kr 8	kr -25	kr 4	kr 104
20	25	1432	kr 1 682	kr 358	kr 175	kr 1 050	kr 200	kr -632	kr 92	kr 2 600	

## Husbyhagen Velforening

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Velforeningskontingent		837 264	809 856	838 272	838 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>837 264</b>	<b>809 856</b>	<b>838 272</b>	<b>838 272</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn/styrehonorar	1	78 416	50 000	78 416	78 416
Drifts- og serviceavtaler	2	499 184	586 209	500 000	500 000
Forretningsførsel	3	45 204	35 325	36 400	36 400
Forsikring		4 517	5 948	5 700	5 700
Strøm		10 528	10 154	15 000	15 000
Vedlikehold	4	38 665	42 394	42 756	42 756
Vedlikeholdsavsetning	8	140 000	100 000	140 000	140 000
Kontorkostnader		2 840	13 974	15 000	15 000
Andre kostnader		4 730	4 415	5 000	5 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>824 084</b>	<b>848 418</b>	<b>838 272</b>	<b>838 272</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 180</b>	<b>-38 562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Renteinntekter		83 479	77 154	0	0
<b>Sum finans</b>	<b>5</b>	<b>83 479</b>	<b>77 154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>10</b>	<b>96 659</b>	<b>38 592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponert:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		96 659	38 592	0	0

**Resultatrapport 2025 for Husbyhagen Velforening**

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Budsjett 1.7.26**  
**Husbyhagen Velforening**

	Regnskap	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Endring i
	31.12. i fjor	Gjeldende	1.7.2026	Endring	Felleskostnader
<b>INNEKTER</b>					
Velforeningskontingent	837 264	838 272	838 272	0	0,0 %
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>837 264</b>	<b>838 272</b>	<b>838 272</b>	<b>0</b>	<b>0,0 %</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønnskostnader	78 416	78 416	100 000	21 584	
Drifts- og serviceavtaler	499 184	500 000	500 000	0	
Forvaltningskostnader	45 204	36 400	47 000	10 600	
Forsikring	4 517	5 700	7 000	1 300	
Strøm	10 528	15 000	15 000	0	
Vedlikehold	38 665	42 756	59 272	16 516	
Vedlikeholdsavsetning	140 000	140 000	100 000	-40 000	
Kontorkostnader	2 840	15 000	5 000	-10 000	
Andre kostnader	4 730	5 000	5 000	0	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>824 084</b>	<b>838 272</b>	<b>838 272</b>	<b>0</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>13 180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>FINANSINNEKTER/KOSTNADER</b>					
Renteinntekter	83 479	0	0	0	
<b>SUM FINANS</b>	<b>83 479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>96 659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 5**

Vedtatt i årsmøte 10.01.2008  
Sist endret 06.05.2025

---

**1. NAVN OG FORMÅL**

Boligsameiet Husbyhagen Kvartal 5, (heretter sameiet) består av 25 leiligheter fordelt på 7 bygg samt fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 102, bnr. 995 i Stjørdal kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

**2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

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

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

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

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

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

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

### 3. FELLESGIFTER

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

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

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

Fellesgifter kan ikke belastes seksjonseierne før det er tinglyst skjøte på leiligheten, dog senest når boligen er tatt i bruk som bolig.

### 4. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

## **5. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

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

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

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

Utvendig maling av sameiets fasade skal gjennomføres på dugnad hvor hver enkelt seksjonseier har ansvaret for at sin del blir malt. Maling og eventuelt lift blir skaffet tilveie av sameiet. Ved manglende vedlikehold, herunder maling, vil styret etter å ha gitt seksjonseier skriftlig beskjed bestille maler som bekostes av seksjonseieren. Bygningene skal males hvert 10. år.

## **6. VEDLIKEHOLDSFOND**

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

## **7. ERSTATNINGSANSVAR**

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

## **8. GODKJENNING AV SEKSJONSEIERNE**

Seksjonseier kan fritt overdra/leie ut seksjonen uten styrets samtykke. Derimot plikter seksjonseier og informere styret om navn på leietaker.

## **9. STYRET**

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

## **10. STYRETS MANDAT**

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

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

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

## **11. STYREMØTE**

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

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

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

## **12. ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

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

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

### **13. INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

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

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

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

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

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

### **14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

### **15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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

#### **16. REVISJON OG REGNSKAP**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### **17. FORRETNINGSFØRER**

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

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

#### **18. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

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

#### **19. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

#### **20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

## **21. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiggforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

## **22. BRANNSIKKERHET**

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

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

## **23. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

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

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

## **24. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

## **25. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller

fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **26. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

-oo0oo-

# HUSORDENSREGLER FOR

## SAMEIET HUSBYHAGEN KVARTAL 5

Vedtatt av sameiermøtet 10.01.2008, sist endret 04.10.2021

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

### BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

### BRUK AV BOLIG

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

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

Alle beboeren skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unødvendig støy i leiligheten og i felles/tilkomst arealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd. Varsel kan gis på oppslagstavle ved postkassene eller via kvartalets facebook side.

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

## **DYREHOLD**

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

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

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

## **OVERTREDELSE**

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

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

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

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

\*\*\*

# VEDTEKTER HUSBYHAGEN VELFORENING

Vedtatt i årsmøtet Stjørdal, 06.05.2014, revidert i årsmøte 24.04.2017 og 29.04.2019. Sist revidert i årsmøte 14.04.2021.

## FORMÅL:

1. Velforeningens formål er å forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger o.l.) som eies av velforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

## MEDLEMMER:

2. Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Hvert bruksnummer/seksjonsnummer (eiendom) gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i medlemsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlems husstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.
3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett. Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styre og valgkomite betraktes som en del av disse vedtekter.
4. a) Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes i utgangen av mai. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 25 % av medlemmene krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.  
b) Styrets formann innkaller skriftlig til medlemsmøte med minst to, høyst fire ukers varsel. Styrets formann leder medlemsmøte, men kan også velge en annen møteleder.  
c) Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøte. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll/generalforsamlingsprotokoll kan signeres digitalt.
5. På årsmøtet skal følgende saker behandles:
  - a) Valg av møteleder, godkjenning av innkalling.
  - b) Årsberetning, årsregnskap og revisors rapport.
  - c) Innkomne forslag.  
Styrets forslag.
  - d) Budsjett og kontingent.

- e) Valg av styre.
  - f) Valg av valgkomite med 2 medlemmer.
6. Medlemsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt nytt medlemsmøte for å avgjøre forslag som er framsatt i møtet eller innkommet for sent.

Forslag som ønskes fremmet på ordinært medlemsmøte (årsmøte), må være styret i hende senest innen den frist som styret i velforeningen setter.

#### **STEMMEGIVING:**

7. Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.
- Styret har ikke stemmerett i saker nevnt under punkt 5 b.
- Viser det seg vanskelig å samle mange nok medlemmer til å treffe gyldig vedtak i saker som krever 2/3 flertall, kan styret gjennomføre en skriftlig uravstemning.
8. Årsmøtet skal velge et styre med formann, 4 medlemmer og varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen, mens formannen velges særskilt for ett år. Varamedlemmer for 1 år. Formannsvalget skjer først.
9. Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er til stede og stemmer for. Styret fører protokoll.

#### **MEDLEMMERS PLIKTER-KONTINGENT**

10. a) Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- b) Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Midlene skal plasseres på rentebærende konto og kun brukes til drift og mindre investeringer i overenstemmelse med foreningens formål.
- c) Utgifter til velforeningen fordeles slik: Hver boenhet svarer for lik andel av velforeningens utgifter.
- d) I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.
- e) Kontingentplikt påløper når boligen er overtatt.

#### **VEDTEKTSENDRINGER M.V:**

11. Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av medlemmene stemmer for.
12. Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av medlemmene stemmer for. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme møtet som er vedtatt.
13. Velforeningen kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på noen av eiendommene. Endringer av disse vedtekter må godkjennes av Husbanken.

#### **REGNSKAPSFØRING:**

14. Det skal føres regnskaper som godkjennes av godkjent regnskapsfirma.

#### **ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON:**

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

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

#### **INSTRUKS FOR VALGKOMITE:**

1. Valgkomiteen har to medlemmer og velges av årsmøtet. Komiteen konstituerer seg selv og rapporterer om dette til styret.
2. Valgkomiteen skaffer kandidater til de ledige styreverv, samt varamedlem. Videre skal det foreslås til revisor og valgkomite. Det er ingen begrensninger på gjenvalg.
3. Valgkomiteen skal senest to uker før årsmøtet orientere styret om at man har funnet kandidater til de ledige verv. Hvis komiteen ikke overholder denne fristen, kan de styremedlemmer som ikke er på valg tre inn i valgkomiteens rolle.
4. Ved utvelgelsen av kandidater skal valgkomiteen forsøke å få til en jevnest mulig kjønnsfordeling og en god geografisk spredning.

Funksjon - varighet (valgår)  
Styreleder - 1 år (hvert år)  
Styremedlem 1 - 2 år (partallsår)  
Styremedlem 2 - 2 år (oddetallsår)  
Styremedlem 3 - 2 år (partallsår)  
Styremedlem 4 - 2 år (oddetallsår)

Funksjon - varighet (valgår)  
Varamedlem 1 - 1 år (hvert år)  
Varamedlem 2 - 1 år (hvert år)  
Varamedlem 3 - 1 år (hvert år)  
Valgkomite 1 - 2 år (partallsår)  
Valgkomite 2 - 2 år (oddetallsår)

## **INSTRUKS FOR STYRET:**

1. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet jfr. Punkt 5. Styreleder velges særskilt. Styret bør bestå av ett medlem fra kvartal 1-5, ett medlem fra kvartal 6-9, ett medlem fra kvartal 10-13 og ett medlem for de som bor vest for kommunal gangveg.  
Hvis formannen av uforutsette grunner går ut av styret, fungerer styremedlem 1 som formann. Styremedlem 1 er også formannens stedfortreder.
2. Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når to av de øvrige styremedlemmer krever det. Et vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst tre er tilstede og stemmer for.
3. Varamedlemmer skal alltid varsles og har anledning til å delta i styrets møter, men har bare stemmerett ved forfall. Styremedlemmer som ikke kan møte, skal snarest mulig melde forfall til formannen.
4. All korrespondanse legges frem for styret.
5. Styret fører møteprotokoll.
6. Styret står til å oppnevne utvalg for å utrede spesielt arbeidskrevende saker. Slike utvalg skal ha minst ett medlem fra styret.
7. Årsmøtet bestemmer kontingentes størrelse for inneværende år. Styret skal kreve den inn med forfall 1.mai. Regnskap og beretninger som fremmes for årsmøtet skal i midlertidig følge kalenderåret.

# Parkeringsvedtekter

## Husbyhagen Velforening

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

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

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

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

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

Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Gateparkering er ikke tillatt. Skilt vil bli satt opp så snart som mulig. Inntil skilting er på plass skal styret gi skriftlig advarsel før kjøretøy eller lignende fjernes på eiers bekostning. Bilde og kopi av advarsel samles som dokumentasjon.

Stjørdal kommune ved Parkeringsetaten eller andre som velforeningen engasjerer vil håndtere bøtelegging.

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

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

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

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

Vedtatt av årsmøtet i Husbyhagen Velforening

Stjørdal, 20. mai 2020



# Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	5035	<b>Gårdsnr.</b>	102	<b>Bruksnr.</b>	995	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	25
<b>Adresse</b>	Rikke Moksnes vei 20A, 7506 STJØRDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0-0-2017	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel-endering	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	05.10.2017	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/2099/KPA%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2020182211.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/2099/KPA%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2020182211.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 870 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b>	1 870 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b>	1 870 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H130
	<b>KPSikring</b>	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0-0-2023
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel-2022
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1-154-B
<b>Navn</b>	Husbyhagen B1-B3
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.09.2003
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/436/1219754017964.pdf">https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/436/1219754017964.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 627 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 11 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 81 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles lekeareal
	<b>Delareal</b> 150 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veigrunn



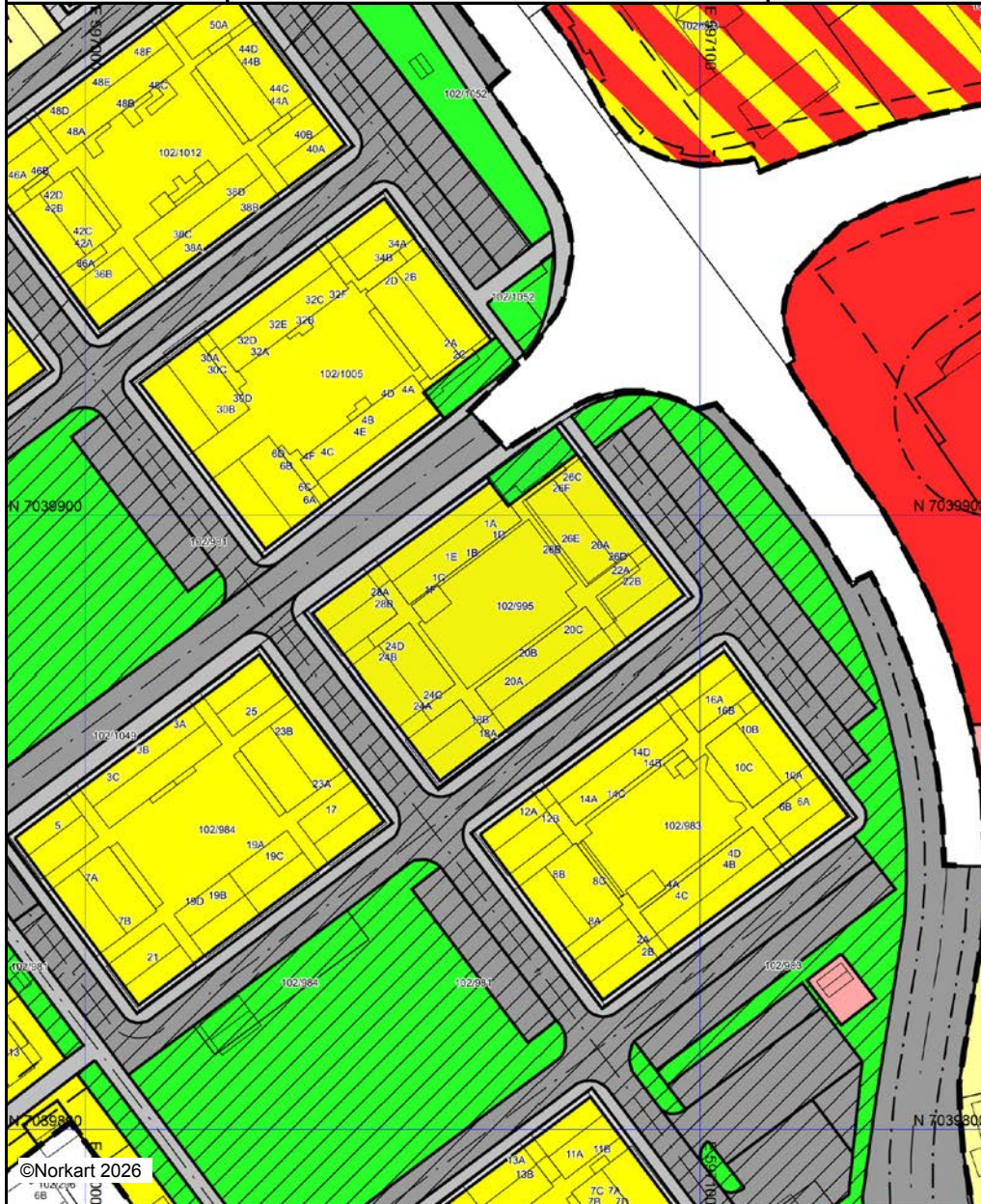
Stjørdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 102/995/0/25  
Adresse: Rikke Moksnes vei 20A  
Utskriftsdato: 29.04.2026  
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
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Friområder
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Bolig/Offentlig

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel





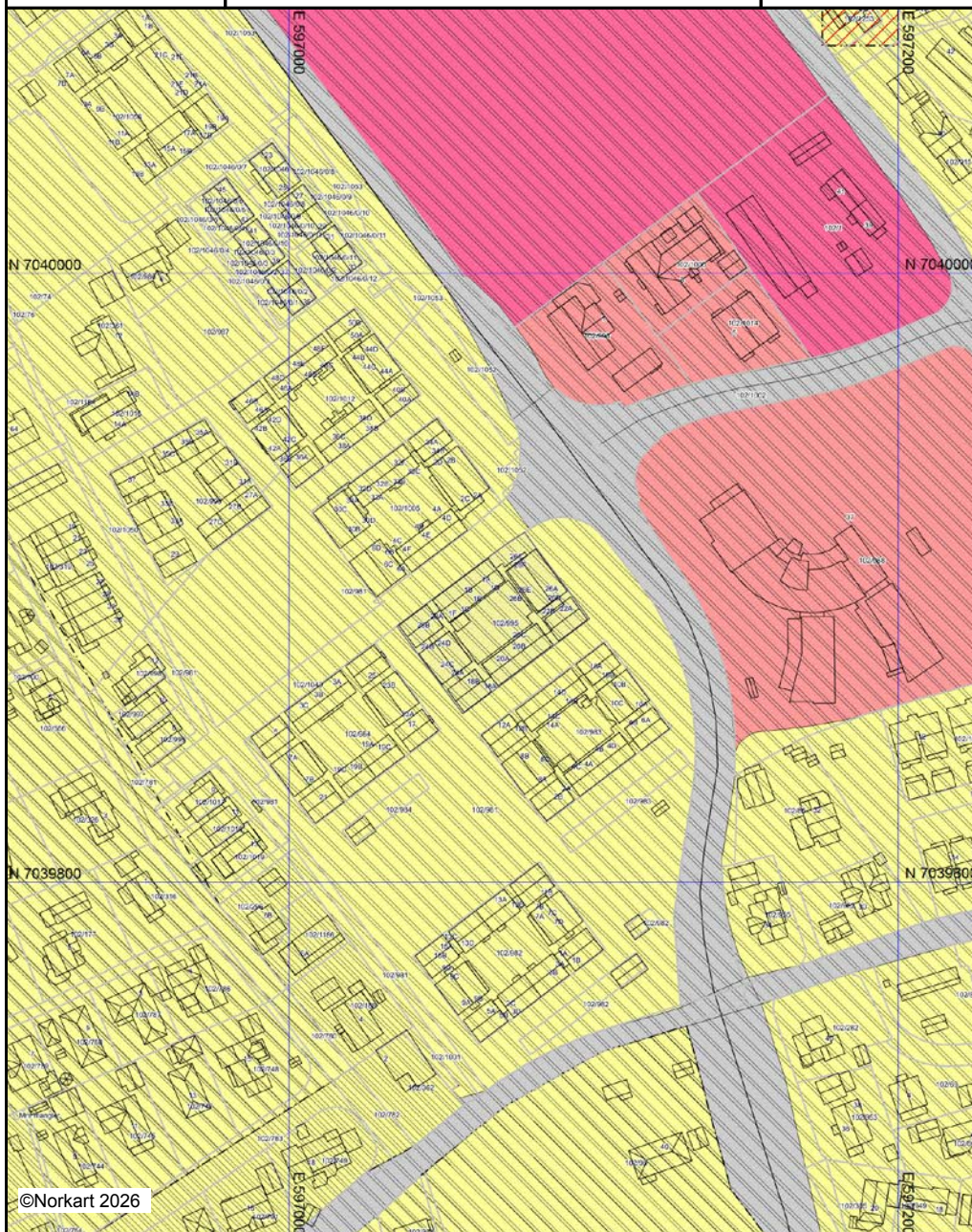
Stjørdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 102/995/0/25  
Adresse: Rikke Moksnes vei 20A  
Utskriftsdato: 29.04.2026  
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 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - nytt
-  Veg - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc    Kommune(del)plan - påskrift

# Planbestemmelser

## 1 - Husbyhagen - bebyggelsesplan

**Arkivsak:** 07/2164  
**Arkivkode:** R Stjørdal  
**Sakstittel:** HUSBYHAGEN – BEBYGGELSESPLAN – MINDRE VESENTLIG  
ENDRING  
**Dato:** 02.11.07

Disse planbestemmelsene avløser planbestemmelser til Husbyhagen bebyggelsesplan datert 05.09.07.

For planbestemmelsene gjelder plankart datert 01.04.03, vedtatt 10.09.03.

Dato for siste revisjon plankartet: 25.08.03

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

Mindre vesentlig endring godkjent av det faste utvalg for plansaker:

Formålet med bebyggelsesplanen er:

- Følge opp intensjoner til gjeldende reguleringsplan.
- Legge forholdene til rette for en trinnvis utbygging der en kan bygge ut kvartal for kvartal med tilhørende infrastruktur.
- Fleksibel i utbyggingstempo planen forutsetter ikke en bestemt rekkefølge eller tempo.
- Fleksibel i innhold - det enkelte kvartal kan være boliger, men også inneholde servicesenter og andre funksjoner.
- Ivaretar eksisterende bebyggelse og integrerer denne inn i planen til et samlet hele.
- Utvikle området med trehusarkitektur med hus fra 1<sup>1/2</sup> etasje til 2<sup>1/2</sup> etasjer pluss loft. Unngå løsninger med store blokker.
- Parkering integrert i bebyggelsen, eller som egne parkeringsplasser
- Bymessig uttrykk, men fokus på bomiljø

### §1 Avgrensning

Planområdet er avgrenset og områdene er vist med formålsgrense på arealkart i målestokk 1:1000 merket "Bebyggelsesplan Husbyhagen", Stjørdal kommune, 1. april 2003.

## § 2 **Generelt**

Området reguleres til:

Byggeområde for boliger

Offentlige friområde

Offentlig trafikkområde

Offentlig gang og sykkelveg

Felles grøntanlegg

Felles avkjørsel

## § 3 **Generelle bestemmelser**

Rammesøknad

Rammesøknaden skal inneholde oppriss av ny bebyggelse og tilstøtende bebyggelse slik at sammenhengen mellom disse kan vurderes. Kote ferdig gulv 1 etg skal defineres i rammesøknad

Rammesøknaden skal dokumentere at parkeringskrav er løst.

Utomhusplan

Sammen med rammesøknad om byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for utomhusarbeider i målestokk 1:200.

Utomhusplan skal utarbeides for det enkelte tun i kvartaler det omsøkes byggetiltak og eventuelle tilstøtende parker og lekeplasser.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Landskapsplan

Med den første rammesøknaden skal det følge en landskapsplan for grønnområder (offentlige og felles private) for planområdet i skala 1:500

## §4 **Byggeområder**

Byggelinje

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje (Byggelinje - anviser at bygning må plasseres i angitt byggelinje på plankartet.)

Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser (Byggegrense - grense anvist på plankartet som viser ytterste begrensning for hvor bebyggelse kan plasseres, f. eks. byggegrense mot nabo, byggegrense mot vei eller fortau.).

Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Der støyen kan forventes å overskride minstenormen skal detaljerte støyberegninger foreligge samtidig med rammesøknad.

#### **§ 4.1 Bolig bebyggelse**

Det kan i det enkelte kvartal kan det etableres servicesenter, barnehave og andre formål som understøtter et variert bomiljø.

Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at deler av boligbebyggelse tas i bruk til mindre næringsvirksomheter dersom dette ikke forringer boligområdets kvaliteter visuelt og miljømessig.

##### **Tett boligbebyggelse, kvartal I til XXII**

Utbygging skal følge byggelinjer i kvartalsstruktur.

Gesimshøyden skal være mellom 3,9 meter og 7,2 meter målt fra ferdig gulv i 1 etasje.

Gesimshøyde skal ikke være lik mellom to nabobygg. Nabobygg langs gate i samme kvartal kan ikke være like.

Det tillates ikke arker eller oppbygg i tak i mer enn 20% av takets lengde.

Takvinkel skal ligge mellom 27° og 38°.

Uteopphold skal være på terreng.

Maks antall boenheter er 350

Det skal være 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. Parkering kan være som p-plasser på bakken, i garasje i bebyggelsen eller i p-kjeller.

I samtlige kvartal skal det være fellesanlegg for søppelhåndtering.

##### **Spredt boligbebyggelse, område 1 og 2**

Ved utbygging av område 1 og 2 skal det utarbeides en tomtedelingsplan.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Gesimshøyden skal være mellom 3,9 meter og 7,2 meter målt fra ferdig gulv i 1 etasje

Gesimshøyde skal være ulik mellom to nabobygg langs gate i samme kvartal.

#### **§ 5 Offentlige trafikkområder**

##### **Veger og gater**

Veger skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Vegskjæringer skal søkes unngått. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

**Fortau**

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal derfor gjennomføres med kantstein.

**Gang-/sykkelveg**

Der gang- og sykkelvei krysser ut i bilvei skal gang- og sykkelveien ha hump eller tilsvarende markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.

Der gang- og sykkelveg krysser boligater skal gang og sykkelvegen være hevet i et platå i veggen.

**Annet vegareal**

Arealet skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsås og beplantes.

**§ 6 Friområde**

I området kan mindre bygg, anlegg og parkeringsplasser som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk oppføres etter godkjenning av kommunen. Områdene skal få en parkmessig opparbeiding.

Friområde pr bolig skal være minst 40 m<sup>2</sup>. Friområdet regnes da som alle friområder minus grønne trafikkområder og arealer til de indre kvartal. Tun med sandlekeplasser inngår ikke i dette areal.

Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

**Trafo**

Trafo skal utformes som et byanlegg og anlegget skal godkjennes av byggesakskontoret i Stjørdal kommunes Etat for kultur, næring og plan.

**§ 7 Fellesområder**

Fellesområdene er felles for samtlige boligenheter innen planområdet. Felles avkjørsel (via Rikke Moksnes vei og Marit Hammers gate) og felles lekeareal/grøntanlegg 4 er også felles for boligenheter på eiendom gnr/bnr 102/319 og 688.

**Parker**

Parker skal ha en parkmessig opparbeiding og kombineres med lek.

**Andre grønnområder**

I området kan mindre bygg og anlegg som er nødvendig for områdets tiltenkte bruk oppføres etter godkjenning av kommunen. Områdene skal få en parkmessig opparbeiding.

**Buffersone**

Buffersone mellom bebyggelse og fortau skal beplantes der det ikke er garasjer og adkomster inn til boliger.

**Gater**

Gater skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

**Fortau**

Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal derfor gjennomføres med kantstein.

**§ 9 Andre bestemmelser****Anleggstrafikk**

Anleggstrafikk skal komme fra Veg 1

**Rekkefølgebestemmelser**

Park i område 5

skal opparbeides samtidig ved bygging av minst ett av følgende kvartal: - Kvartal I, II, IV og V. Brukstillatelse kan ikke gies før parken er opparbeidet.

Park i område 4

skal opparbeides samtidig ved bygging av minst ett av følgende kvartal: - Kvartal VII, VIII og IX. Brukstillatelse kan ikke gies før parken er opparbeidet.

Park i område 3

skal opparbeides samtidig ved bygging av minst ett av følgende kvartal: - Kvartal X, XI og XII. Brukstillatelse kan ikke gies før parken er opparbeidet.

Lekeplass område 6

skal opparbeides samtidig ved bygging av minst ett av følgende kvartal: - Kvartal XIV, XV, XVIII og XIX. Brukstillatelse kan ikke gies før lekeplass er opparbeidet.

Lekeplass område 7

skal opparbeides samtidig ved bygging av minst ett av følgende kvartal: - Kvartal XX og XXI. Brukstillatelse kan ikke gies før parken er opparbeidet.

Lekeplass område 8

skal opparbeides samtidig ved bygging av minst ett av følgende kvartal: - Kvartal XXII og XII. Brukstillatelse kan ikke gies før parken er opparbeidet.

Ved bygging av enkelt kvartal skal samtlige omkringliggende gater inklusive fortau og p-arealer rundt kvartalet opparbeides.



# STJØRDAL KOMMUNE

## Arealavdelingen

Besøksadresse  
Kjøpmannsgt 9  
7500 Stjørdal

Postboks 133  
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:  
4435.06.00903  
8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Block Watne AS  
Vestre Rosten 81  
7075 Tiller

**Deres ref:**

**Vår ref:**

2008/3452-9

Bes oppgitt ved henvendelse.

**Saksbehandler:**

Ivar Skjelstad

**Dato:**

22.01.2010

## 102/995 - Husbyhagen boligområde - kvartal V - nybygg boliger - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 44/10 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 99 pkt. 1, ferdigattest for 25 boenheter m/tilhørende anlegg i kvartal V i Husbyhagen boligområde, gnr 102 bnr 995.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 493/06, 944/07, 111/08, 567/08

Tiltakshaver: Block Watne AS, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller

Søker: Block Watne AS, Vestre Rosten 81, 7075 Tiller

Kontrollansvarlig for utførelsen: Block Watne AS, Søbstad AS, Br. Halle AS, Oras Trondheim AS, TKS Heis Kvernland AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved boligene m/tilhørende anlegg i kvartal V.

Når det gjelder 4 midlertidige parkeringsplasser som er opparbeidet i arealet benevnt *park/lek 4*, er det i vedtak datert 10.12.2009 fra enhet arealforvaltning, gitt midlertidig dispensasjon uten tidsbegrensning i forhold til formål i gjeldende reguleringsplan. Dermed er de 4 parkeringsplassene i område park/lek 4 ikke til hinder for å utstede ferdigattest.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg  
Overingeniør/sign

Ivar Skjelstad  
avd.ing.  
74 83 39 03

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

[postmottak@stjordal.kommune.no](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no)

[www.stjordal.kommune.no](http://www.stjordal.kommune.no)

Kopi til:  
Etatsadministrasjonen  
Enhet kommunalteknikk

v/Beate Berg  
v/Bjørnar Fossen

Solveig Renate Nymo Høvik  
Rikke Moksnes Vei 20 A  
7506 STJØRDAL

Deres ref:

Vår ref:  
2019/5972-4  
Bes oppgitt ved henvendelseSaksbehandler:  
Frank LysøDato:  
04.03.2020

### 102/995 - Rikke Moxnes vei 20A, 7506 Stjørdal - Bruksendring fra bod til soverom - ferdigattest.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 112/20 etter delegert myndighet fra utvalg plan og miljø.

Søknad om ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom på eiendommen gnr 102 bnr 995 - Rikke Moxnes vei 20A, 7506 Stjørdal er mottatt 06.02.2020.

Tidligere vedtaksnr.: Delegert sak 2019/5972  
Tiltakshaver: Solveig Renate Nymo Høvik, Rikke Moxnes vei 20A, 7506 Stjørdal.  
Søker: Solveig Renate Nymo Høvik, Rikke Moxnes vei 20A, 7506 Stjørdal.  
Ansvarlig for utførelsen: Tiltakshaver

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstillende kravene for ferdigattest. 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 bruksendring fra bod til soverom på eiendommen gnr.102 bnr. 995, Rikke Moxnes vei 20A, 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

Anniken Hastadklev/sign  
Fagleder byggesak

Frank Lysø/sign  
rådgiver / jurist

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

~ et godt valg for framtida

Postadresse:  
Stjørdal kommune  
Postboks 133  
7501 Stjørdal

Besøksadresse:  
Enhet arealforvaltning  
Kjøpmannsgt 9  
7500 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00  
[postmottak@stjordal.kommune.no](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no)  
[www.stjordal.kommune.no](http://www.stjordal.kommune.no)

Bankgiro:  
1503.28.98367 (m/KID)  
1503.28.98448 (u/KID)

Organisasjonsnr:  
NO 939 958 851 MVA



## STJØRDAL KOMMUNE

### Arealavdelingen

Besøksadresse  
Kjøpmannsgt 9  
7500 Stjørdal

Postboks 133  
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:  
1503.28.98367 (m/KID)  
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

Anders Vikan Rønning  
Rikke Moksnes v 20A  
7506 STJØRDAL

**Deres ref:**

**Vår ref:**

2013/3877-2  
Bes oppgitt ved henvendelse.

**Saksbehandler:**

Ivar Skjelstad

**Dato:**

03.07.2013

### 102/995 seksjon 25 - Rikke Moksnes' vei 20A – tilbygg til bolig og fasadeendring – godkjent tiltak

Saken er behandlet som vedtaksnr. 520/13 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Byggesakskontoret mottok den 26.06.2013 søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i hht. plan- og bygningsloven § 20-2 om oppføring av tilbygg til bolig og fasadeendring ved innsetting av vindu i gavlfasade mot vest på bestående bolig på eiendommen Rikke Moksnes' vei 20A, gnr 102 bnr 995, seksjon 25.

Bebygd areal: 2 m<sup>2</sup>  
Bruksareal BRA: 2 m<sup>2</sup>

Tiltaket er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Det er ingen anmerkninger til nabovarslet.

#### Saksopplysninger:

Tilbygget skal utføres på 1. etasje i det sørvestre hjørnet av bygget, og innebærer at et innrykk i bygningsflaten skal gjenbygges i flukt med byggets hovedfasadelinjer. Vinduet skal påføres fasade vest i gavlen av bygget, og det er planlagt å ta boligens hems til lagringsplass i tilknytning til fasadeendringen.

Rekkehusene i kvartal 5 i Husbyhagen boligområde, er utbygd i fortettet stil der avstanden mellom boenhetene er mindre enn 8 m, og det er gjort visse branntekniske kompenserende tiltak på fasader for å kunne oppføre rekkehusene i samsvar med gjeldende byggetekniske bestemmelser. Den herværende utbyggingen og fasadeendring med nytt vindu i gavlfasaden, må ikke svekke de branntekniske forutsetninger for oppføringen av rekkehusene.

Tiltakshaver må selv ta kontakt med utbygger av Husbyhagen boligområde – Block Watne AS, for å få klarlagt om det er forutsatt spesielle branntekniske tiltak i fasade vest på boligen i Rikke Moksnes' vei 20A, som det herværende tiltaket, tilbygg og vindu, må tilfredsstillende.

#### Vedtak:

Tiltaket er funnet i orden, og bygging kan igangsettes, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2. Det henvises til saksopplysningene vedr. forbehold om undersøkelse av eventuell branntekniske tiltak som må utføres på tiltaket.

[postmottak@stjordal.kommune.no](mailto:postmottak@stjordal.kommune.no)

[www.stjordal.kommune.no](http://www.stjordal.kommune.no)

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

**Når byggearbeidet er ferdig, skal det innsendes anmodning om ferdigattest, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.**

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Gebyr for byggesaksbehandlingen:

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak og tilsyn. Gebyret fastsettes på grunnlag av kommunens gebyrregulativ.

**På bakgrunn av gebyrregulativet er gebyret fastsatt på følgende måte:**

**Vedtak:** Det ilegges et gebyr på kr 1.765,-, jf gebyrregulativet pkt. 3.0.

**Vedtaketets gyldighet:**

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes  
Enhetsleder/sign

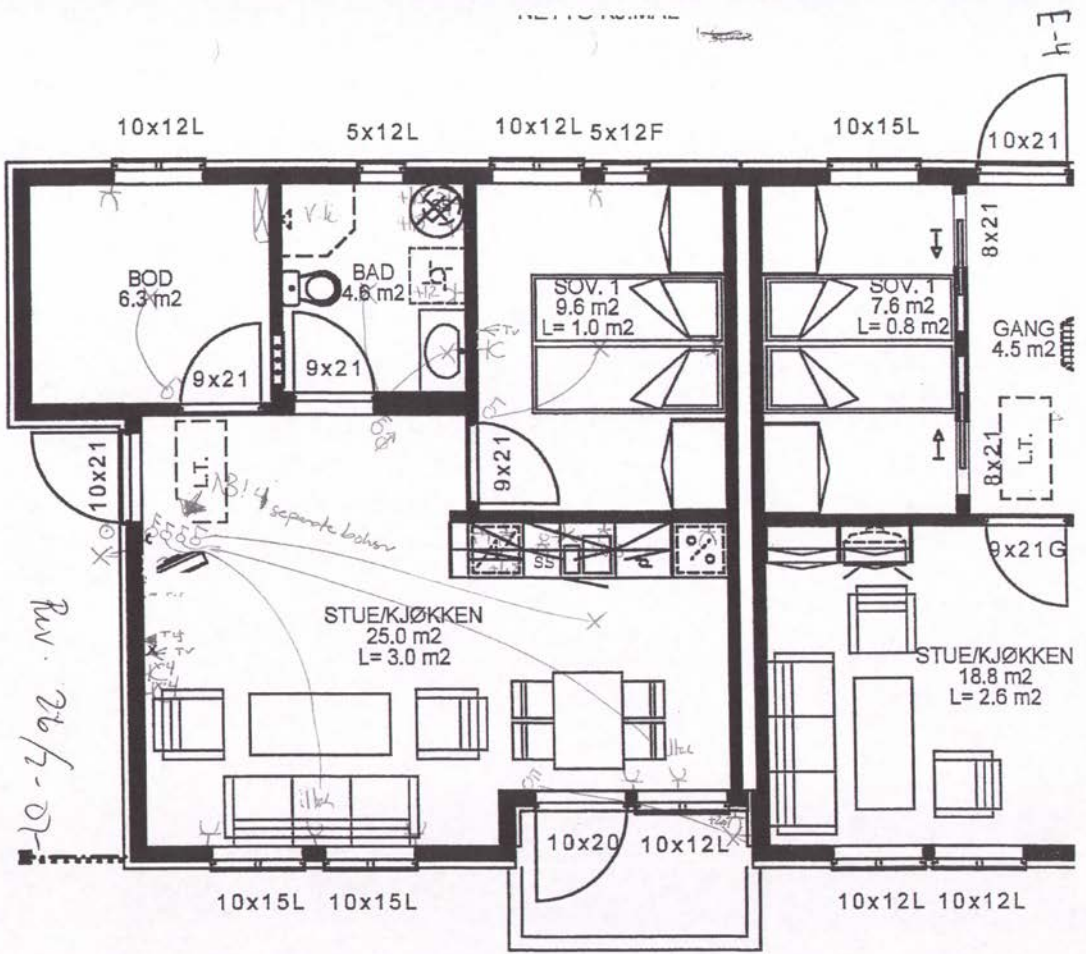
Ivar Skjelstad  
avd.ing.  
74 83 39 03

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

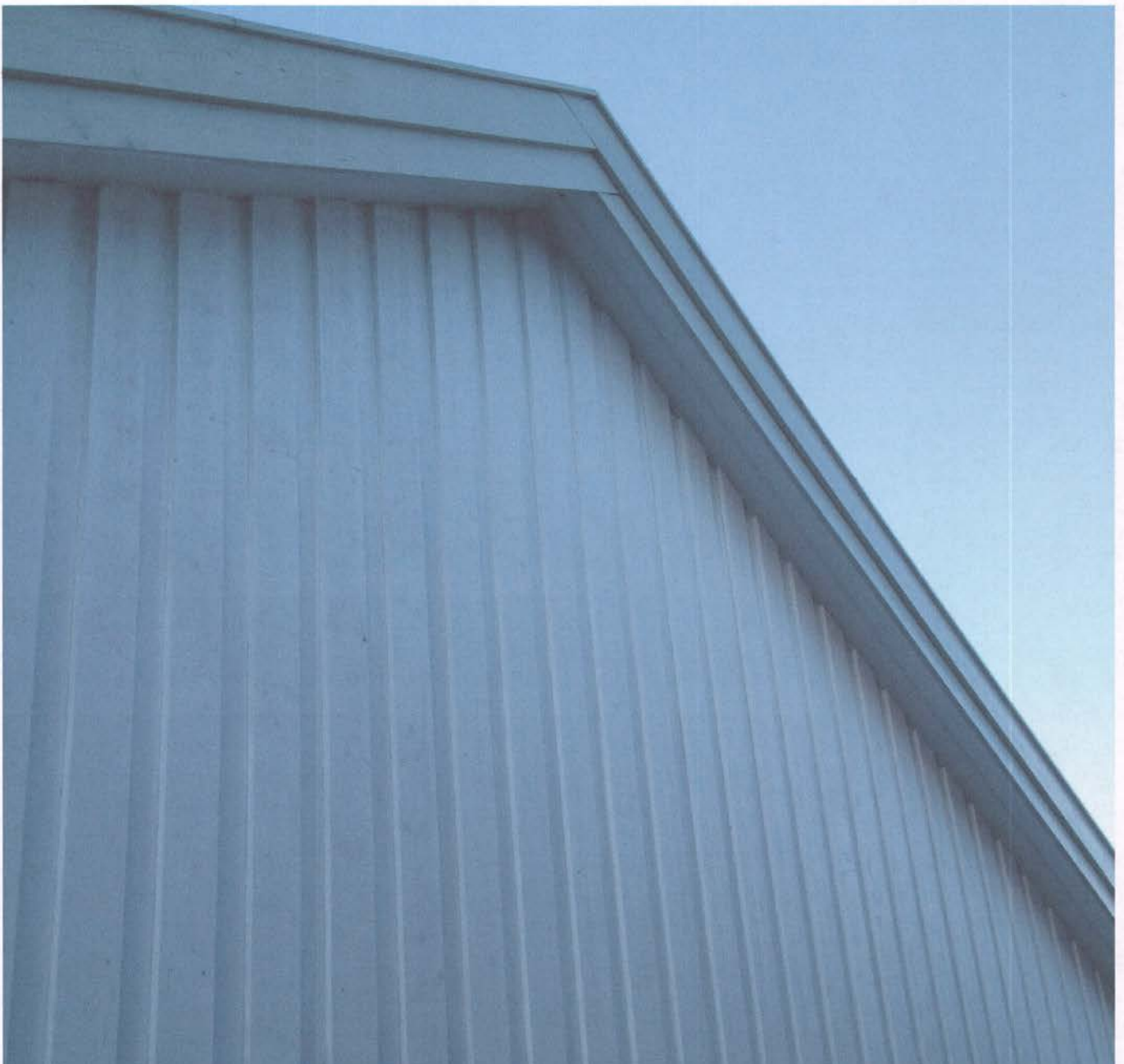
25

HUS H  
2. ETG

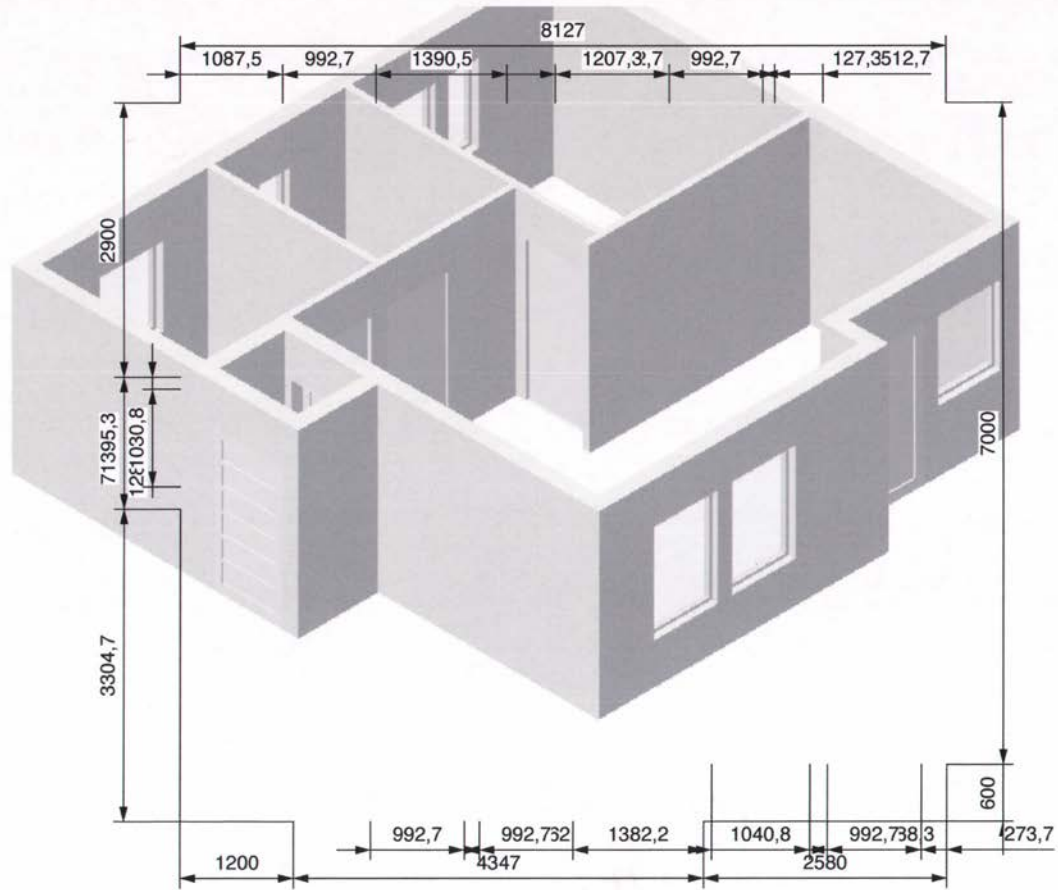
B  
↑



E-5

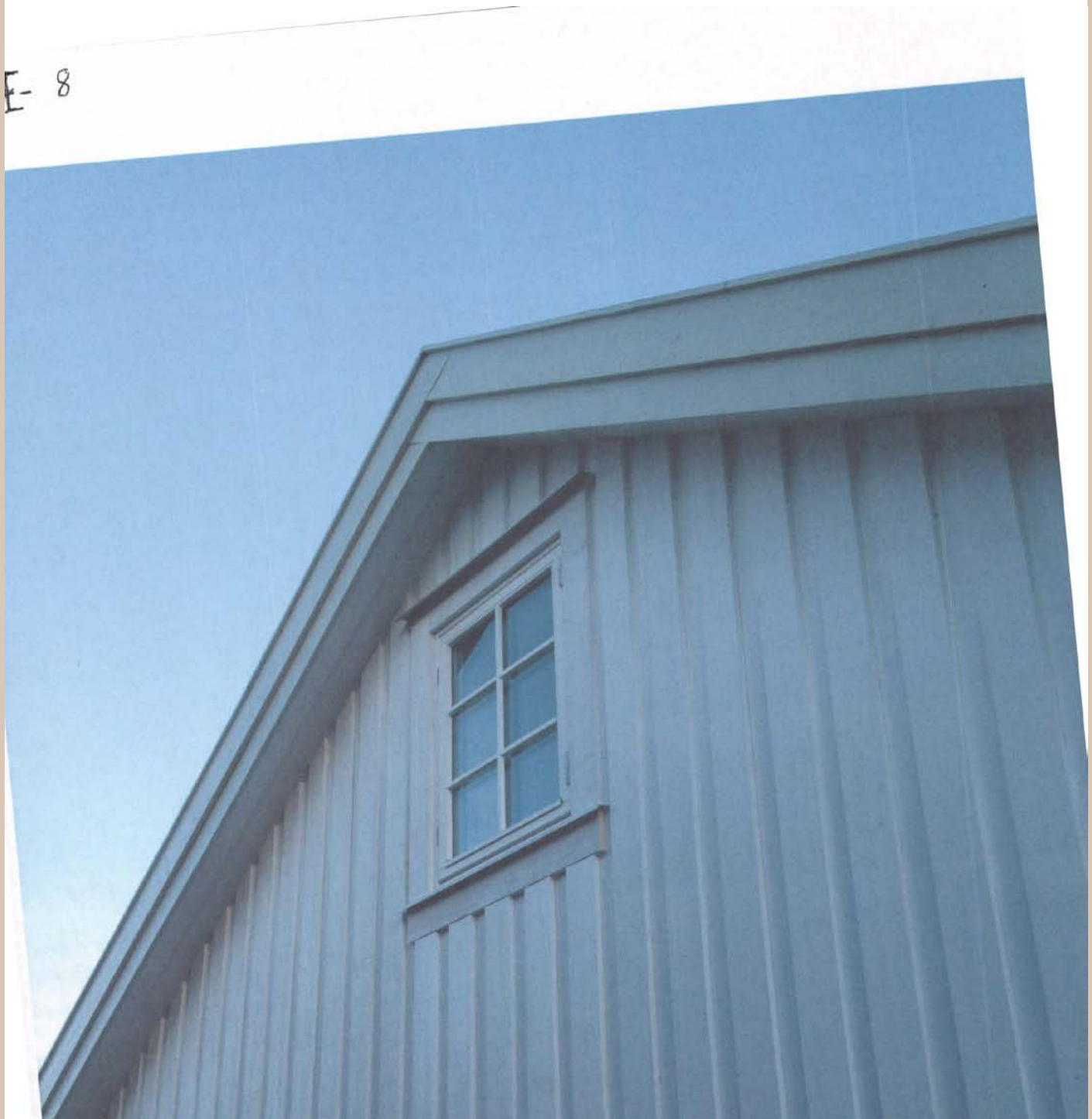


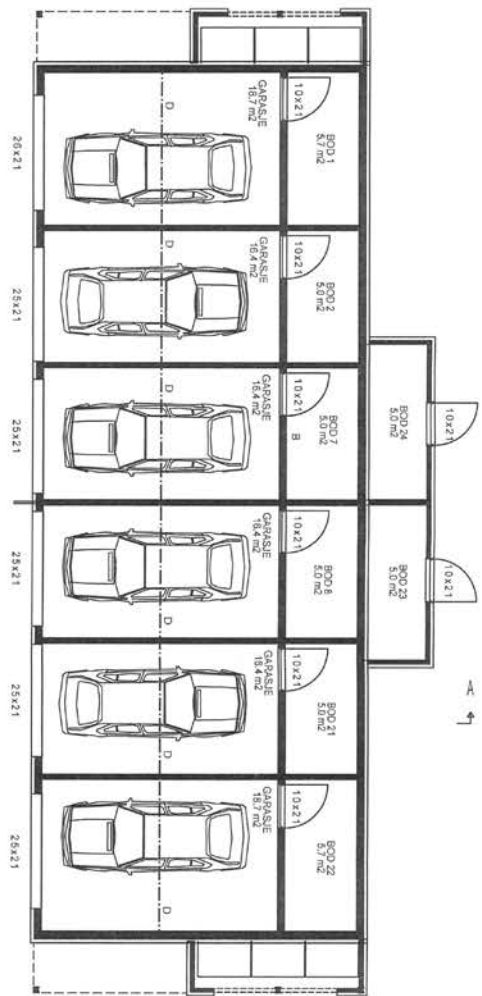
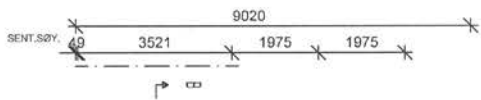




E-7

E-8

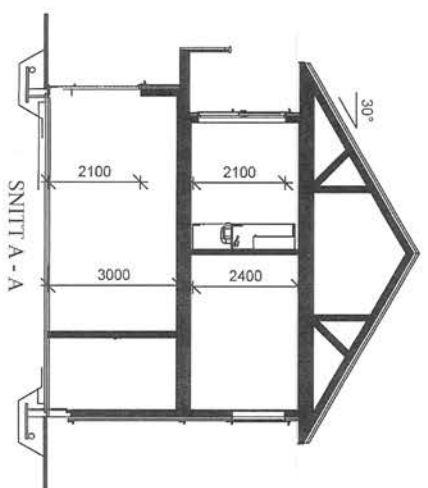




PLAN I. ETASJE

BYGGMELDINGSTEGNINGER

- SO = SNIITT BRÅGER
- D = SKILT DRÅGER
- B = BÆRVEGS
- L = NETTO LYSÅREAL
- F = FAST KARN

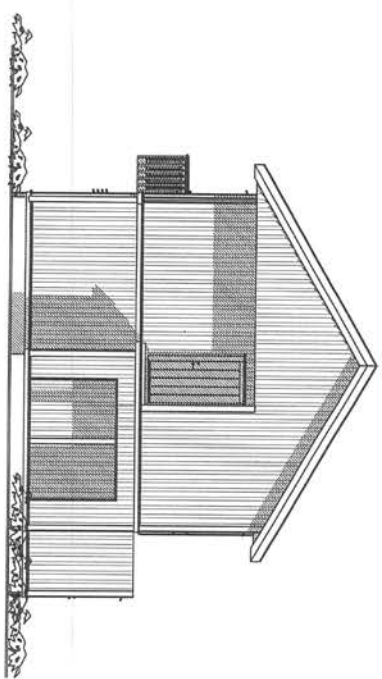
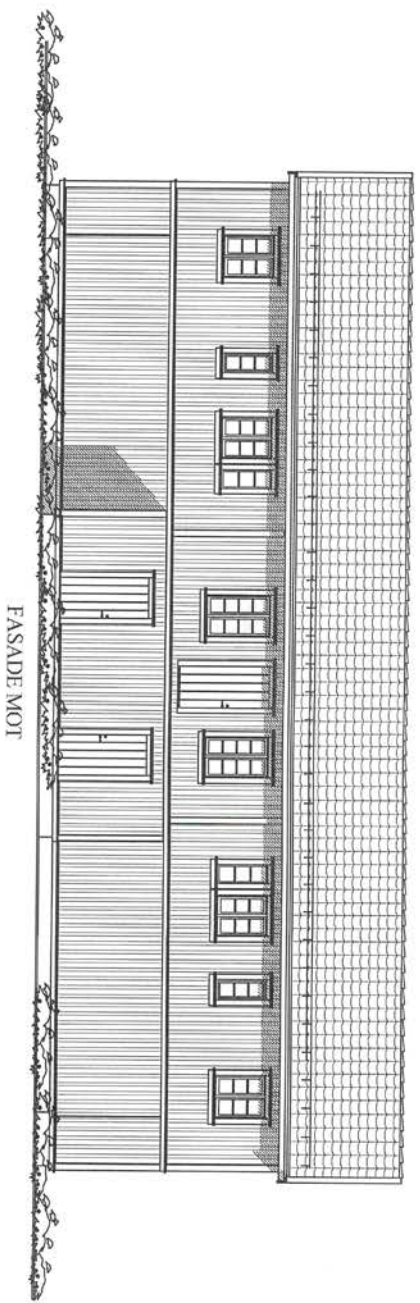


REV	REVISJON	REVISJONSDATO	REVISJONSBETJENING
E	Byggeomdelingstegninger		R.K.
D	Plan og Sekketegninger		R.K.
C	Plan og Sekketegninger		R.K.
B	REV. TILBYGGING		R.K.
A	KUNDE/TILPASSSET		R.K.
REV	REVISJON	REVISJONSDATO	REVISJONSBETJENING
TILLAGSNIITT			
BLOCK WATNE AS		VEL	1:100
BYGGEFASSE		DATO	24.01.05
HUSBYHAGEN, STJØRDAL		ANSVARS	
PLAN I. ETG.		PRESENTERING	MATO. M
TEK. TYP		KONTOLOSER	
HUS		PRESENTER	
H		3465-K5-HUS-H	100
BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROJEKTERING	
HUSBYHAGEN		99 187 WKA 0123 0810	
TEK. TYP		TIL: 22426000 FAX: 22426001	

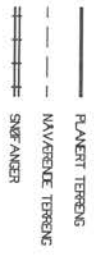
Godkjent med forbehold  
 Dato: 5.7.06  
 Stjørdal Kommune  
 Etat Teknisk Drift

E-10





SPROSSER	
VINDU	UTEMPELLGJERNING
BALCONSØR	
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDNINGANGSDØR	

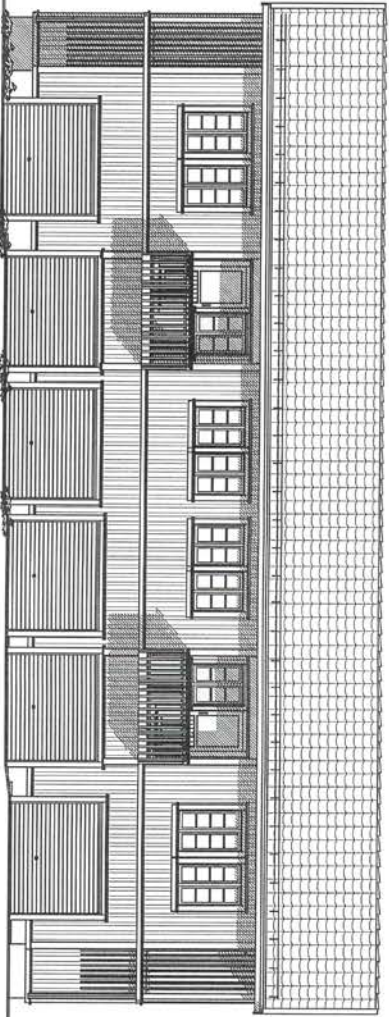


BYGGMELDINGSTEGNINGER

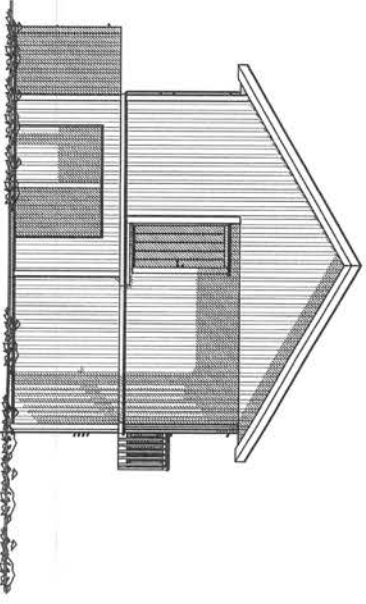
Godkjent med forbehold  
 Dato: 5.7.06  
 Stjørdal kommune  
 Etat Teknisk Drift  
*C. M.*

REV	REVISJON	REVISJONSDATO	REVISJONSBETJENING
E	Byggemeldingstegninger	R.K.	15.05.06
C	Rev./ Skjedninger	R.K.	05.05.06
B	REV./ REKONSTR	R.K.	24.03.06
A	KUNDETILPASSSET	R.K.	24.03.06
		R.K.	30.01.06
TITELSVAR	BLOK WATNE AS	SEN	DATO
EIGENLUS	HUSBYHAGEN, STJORDAL	W/L	1:100
ISRN TYPE	FASADER I	ANSJELD	DATO
		PROSJEKTERING	MATO. M
		DRØYER	
		KONTROLLER	
		PROSJEKT	ISRN NR
			102
			BLOK WATNE PROSJEKTERING
			PS 1817 WKA 0123 OSLO
			TEL: 23249200 FAX 23248201
			TEKNISSKEMA VEREVEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOK WATNE AS.

E-36



FASADE MOT



FASADE MOT

SPROSSER	
VINDU	UTENPUL/GJERAMING
BALCONSDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDNINGANGSDØR	



BYGGEMELDINGSTEKNINGEN

Godkjent med forbehold  
 Dato: 5.7.06  
 Stenild kommune  
 east Teknisk Drift  
*Om*

REVISJON	D	Byggeskisse/tegning	RK	15.05.06
	C	REV. REKKER	RK	24.01.05
	B	REV. KUNDETILPASSET	RK	16.02.06
	A	REVISJON	RK	30.01.05
TEK. NR.	BLOCK WATNE AS			
PROSJEKT	HUSBYHAGEN, STJORDAL			
TEK. NR.	FASADER 1			
PROSJEKT	GÅSEVIK			
TEK. NR.	H			
PROSJEKT	HUS			
TEK. NR.	346-K3-HUS-H			
PROSJEKT	103			
TEK. NR.	BLOCK WATNE PROSJEKTERING			
PROSJEKT	PG 1617 WKA 023 OSO			
TEK. NR.	Tlf: 2286600 Fax: 2286871			

**Block Watne**  
 TEKNISKE TILGJENGELIGHET ELLER DELVIS KOPIERING ELLER BRUK AV DENNE TEKNISKE TILGJENGELIGHETEN ER ULOVLIGT.

E-35

# Nabolagsprofil

Rikke Moksnes vei 20A - Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Husby Linje 90	7 min	0.6 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	22 min	2 km
Stjørdal stasjon Buss, tog	22 min	2 km
Trondheim Værnes	10 min	

## Skoler

Fagerhaug International School (1-10 kl.) 126 elever, 10 klasser	5 min	0.4 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	5 min	0.4 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min	1 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	15 min	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	15 min	1.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	16 min	1.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	10 min
----------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

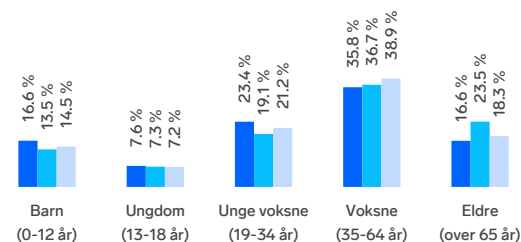
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Taraxacum barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min	0.6 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min	0.7 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min	0.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	10 min	0.9 km
Coop Extra Stjørdal	12 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## 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

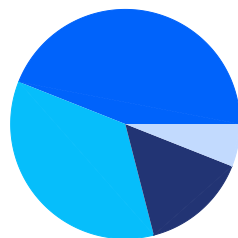
 Fosslia skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

 Øverlands Minde 12 min   
Fotball, friidrett 1.1 km

 3T- Stjørdal 17 min 

 Feel24 Stjørdal 17 min 

## Boligmasse



■ 44% enebolig  
■ 35% rekkehus  
■ 6% blokk  
■ 15% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

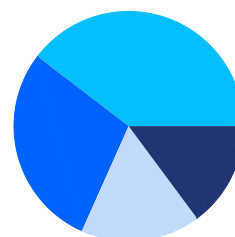


## Varer/Tjenester

 Domus Kjøpesenter Stjørdal 16 min 

 Apotek 1 Stjørdal 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

■ Husby/Fosslia

■ Stjørdal

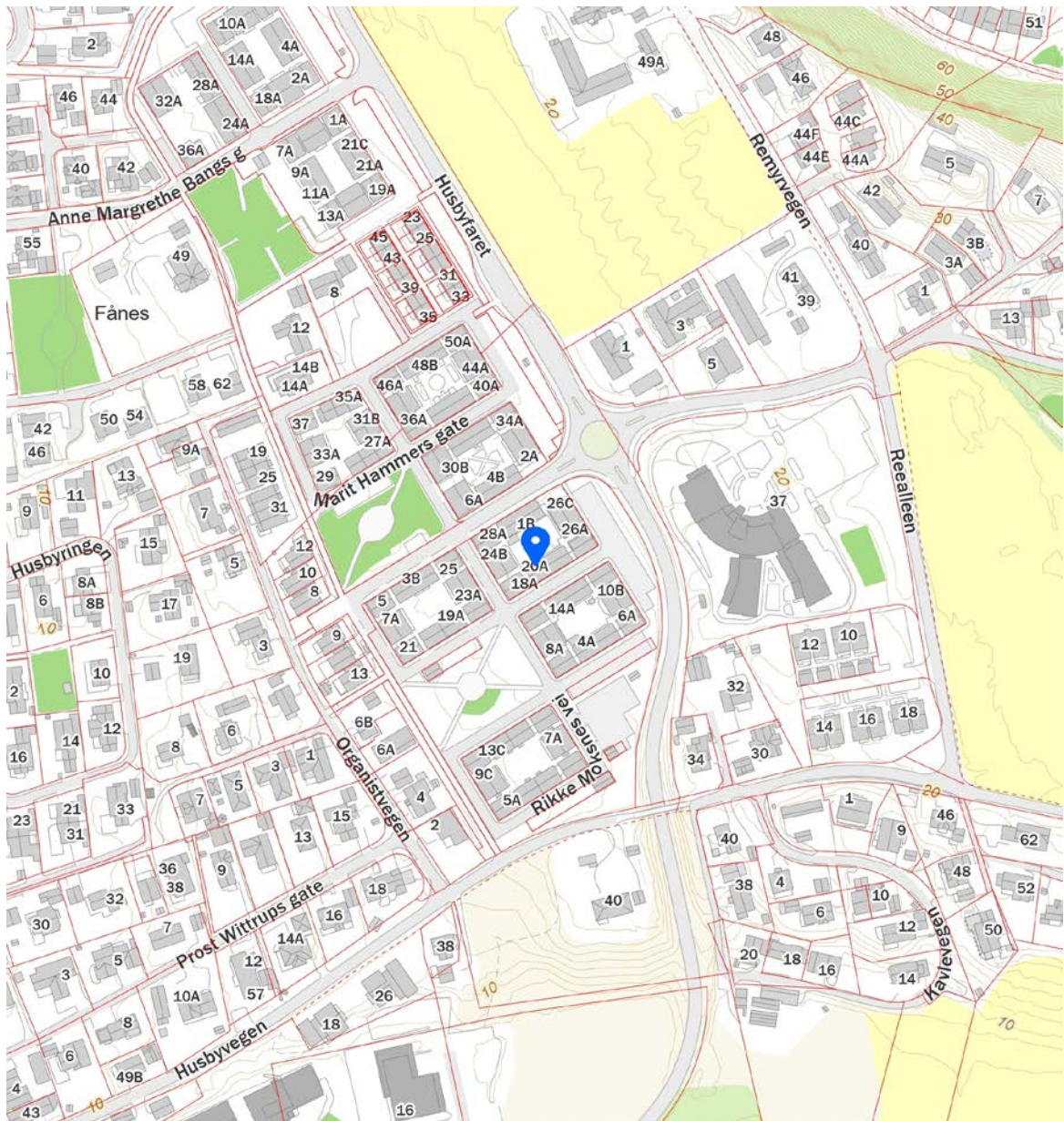
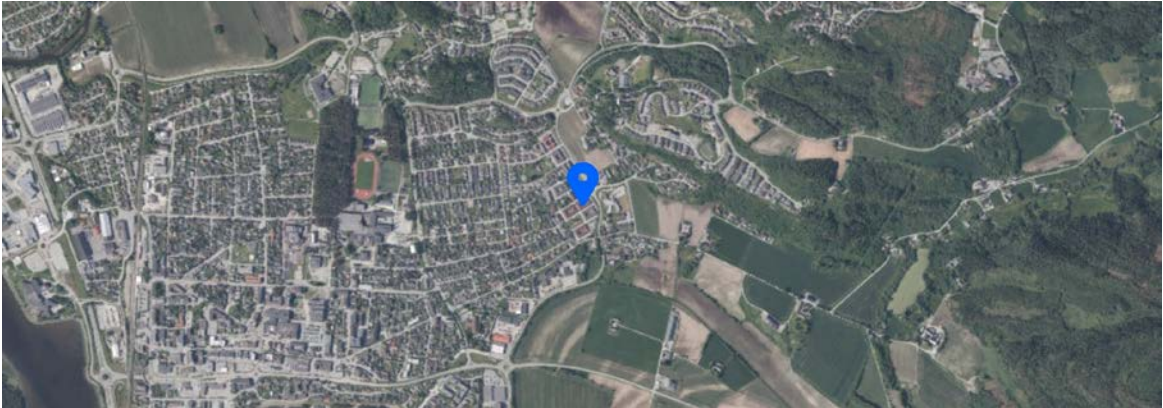
■ Norge

## Sivilstand

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



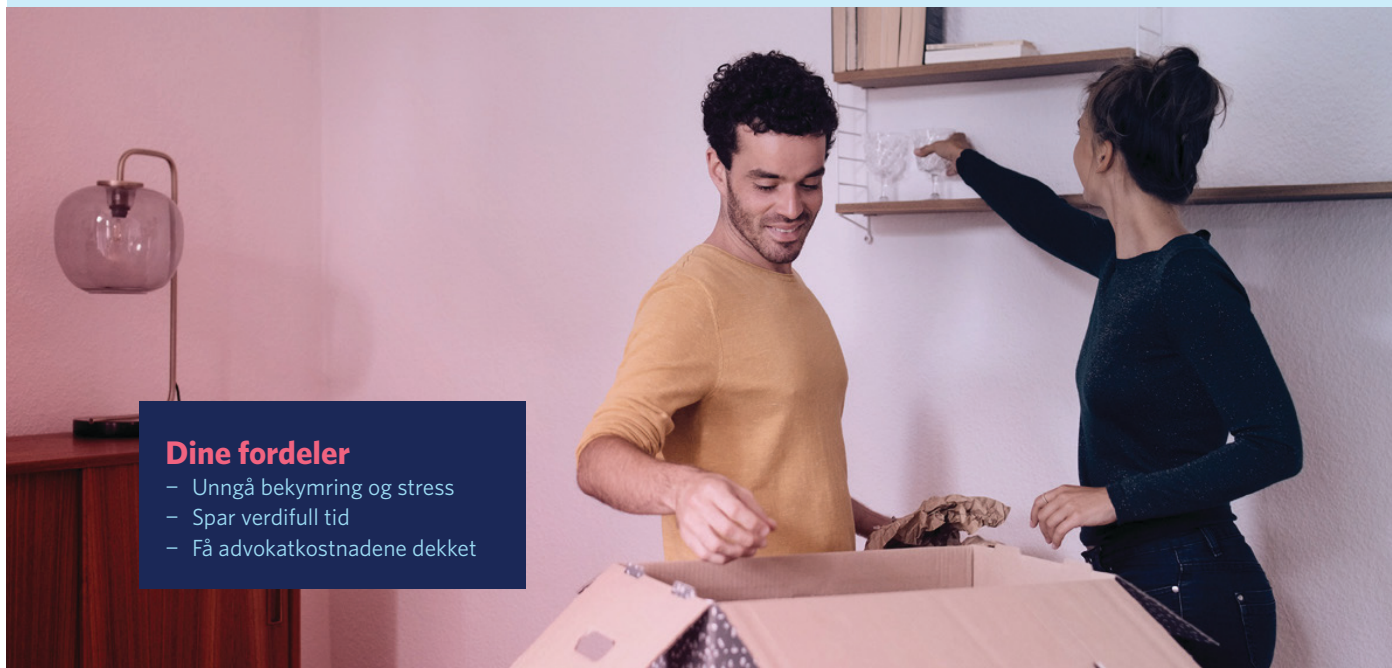
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Geir Einar Moen  
Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)  
+47 970 54 431

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Geir Einar Moen  
geir.einar.moen@emera.no  
970 54 431

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING