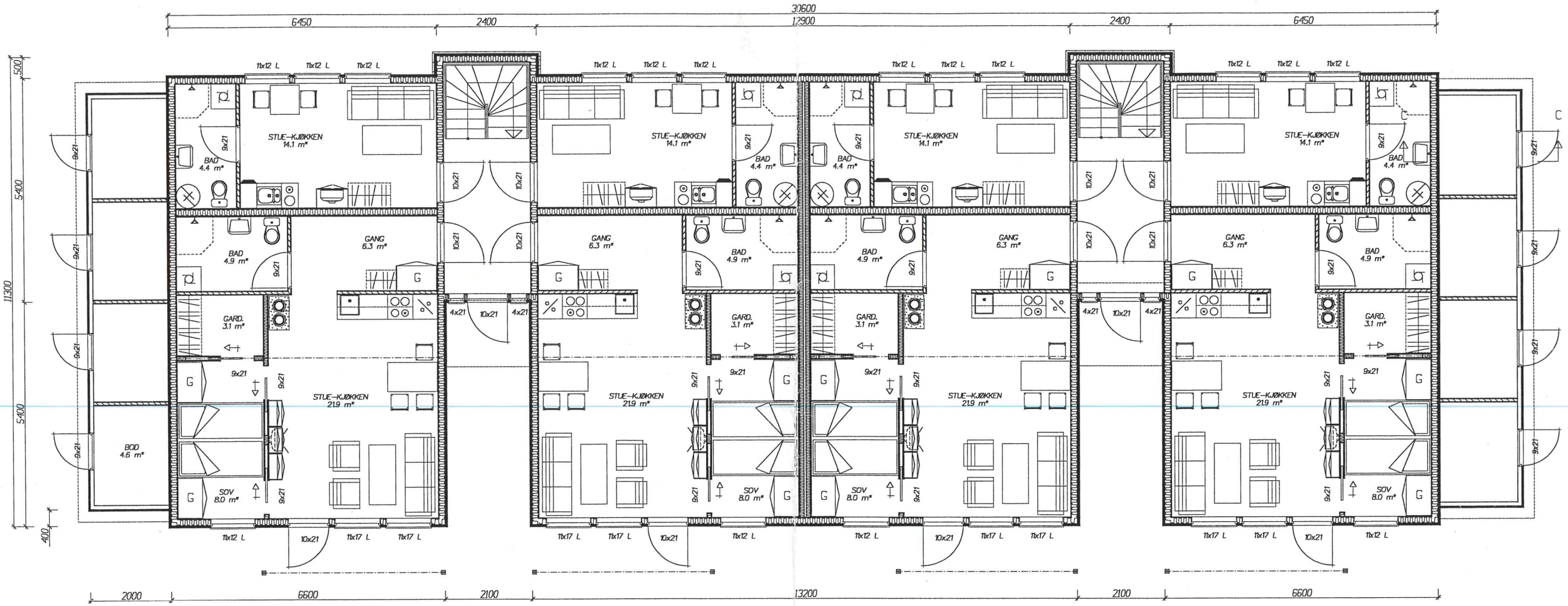


Godkjent med forbehold
Dato: 10.7.03
Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan

Ungdoms–leiligheter

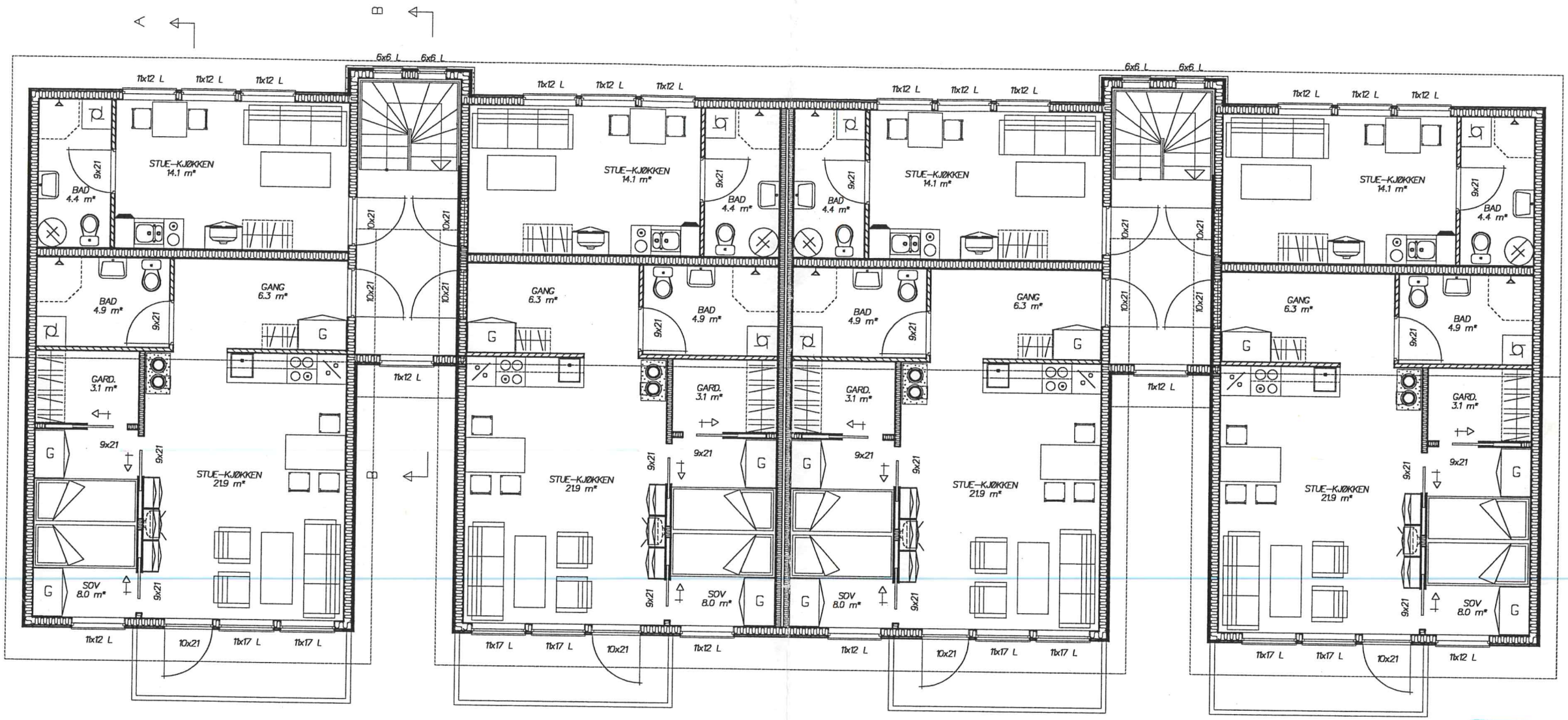
DATA DESIGN SYSTEM

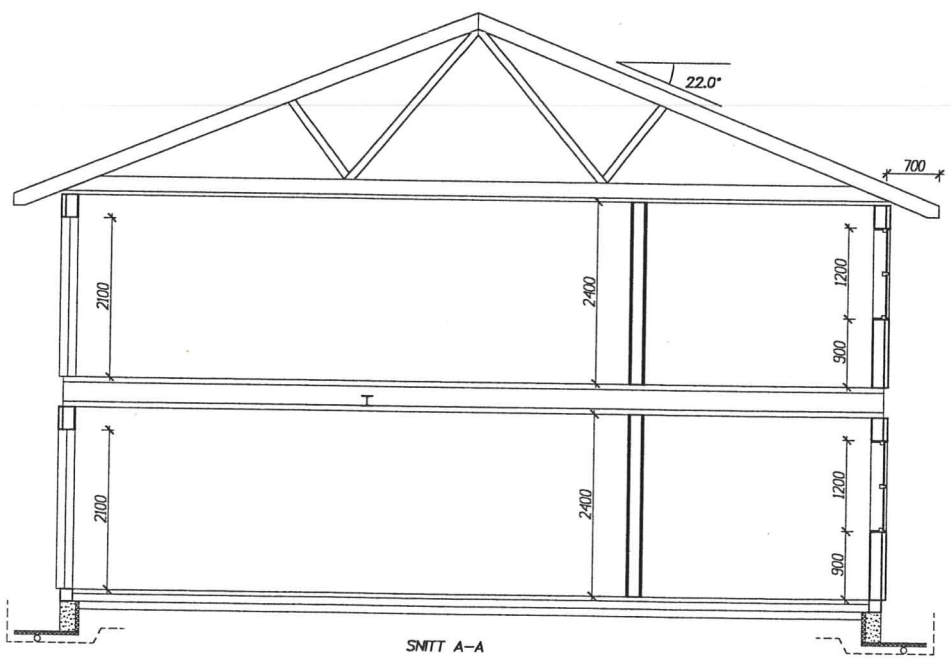
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS
Byggeplass: Stokkbekkgt.
Kommune: Stjørdal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Plan 1. etg.

Dato: 14.02.2003
Tegn: KS
Prosjekt: P001
Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.





Godkjent med forbehold
Dato: 10.7.03
Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan

BRA Leiligheter: 45,7 m2 + felles gang: 11,6 m2
BRA Hybel – del: 18,8 m2
Bebygd areal: 360 m2

Ungdoms–leiligheter

DATA DESIGN SYSTEM

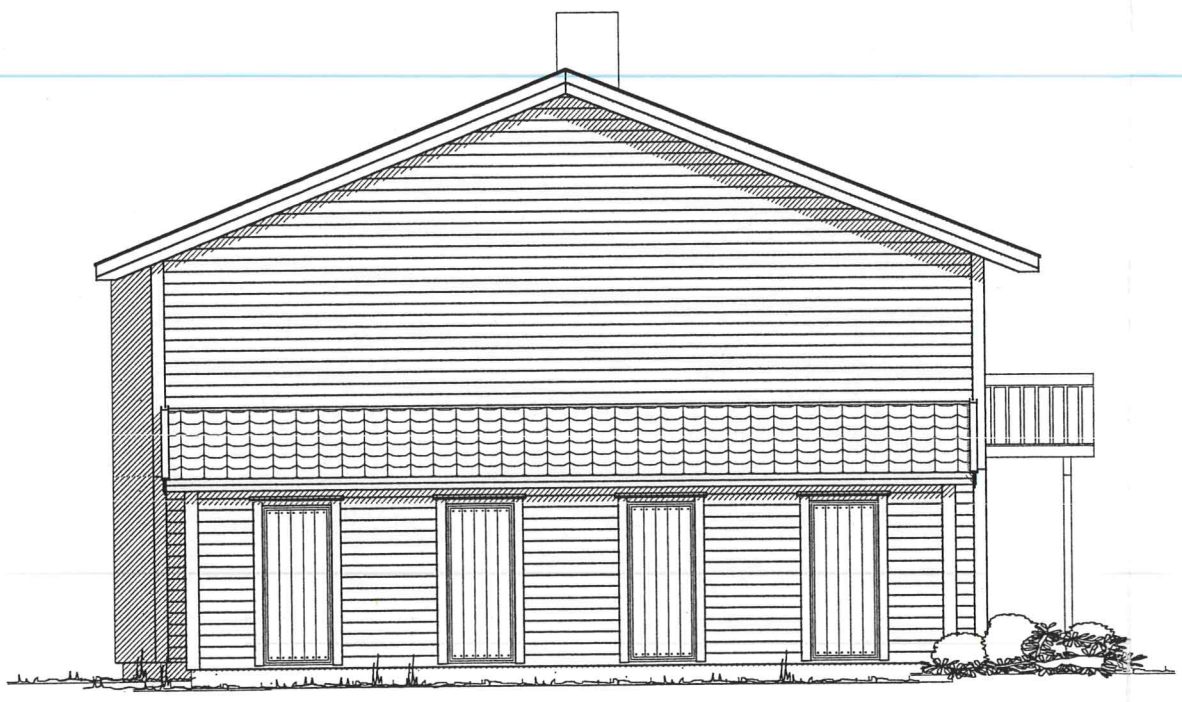
Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS
Byggeplass: Stokkbekkgt.
Kommune: Stjørdal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Plan 2. etg. og snitt

Dato: 14.02.2003
Tegn: KS
Prosjekt: P001
Tegn.nr: 504

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.





Godkjent med forbehold
Dato: 10.7.03
Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan

Ungdoms–leiligheter

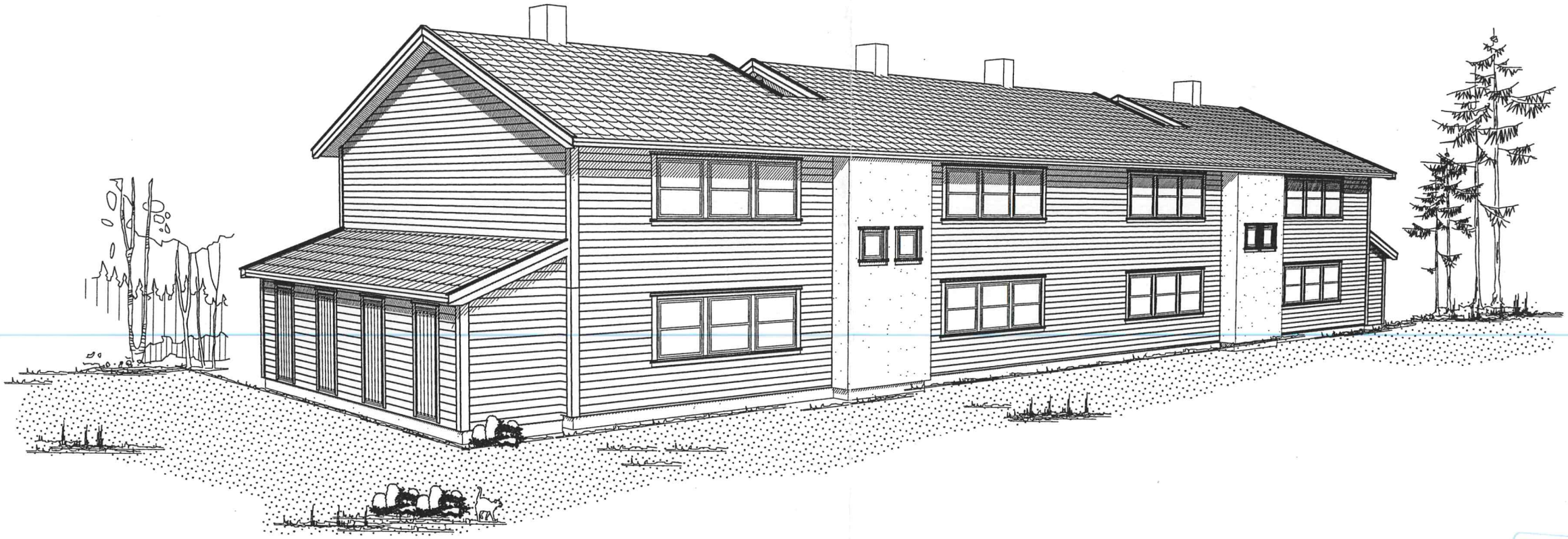
DATA DESIGN SYSTEM

Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS
Byggeplass: Stokkbekkgt.
Kommune: Stjørdal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100
Fasader

Dato: 14.02.2003
Tegn: KS
Prosjekt: P001
Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Godkjent med forbehold
Dato: 10.7.03
Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan

Ungdoms–leiligheter AA 05.06.2003 KS Liggende panel

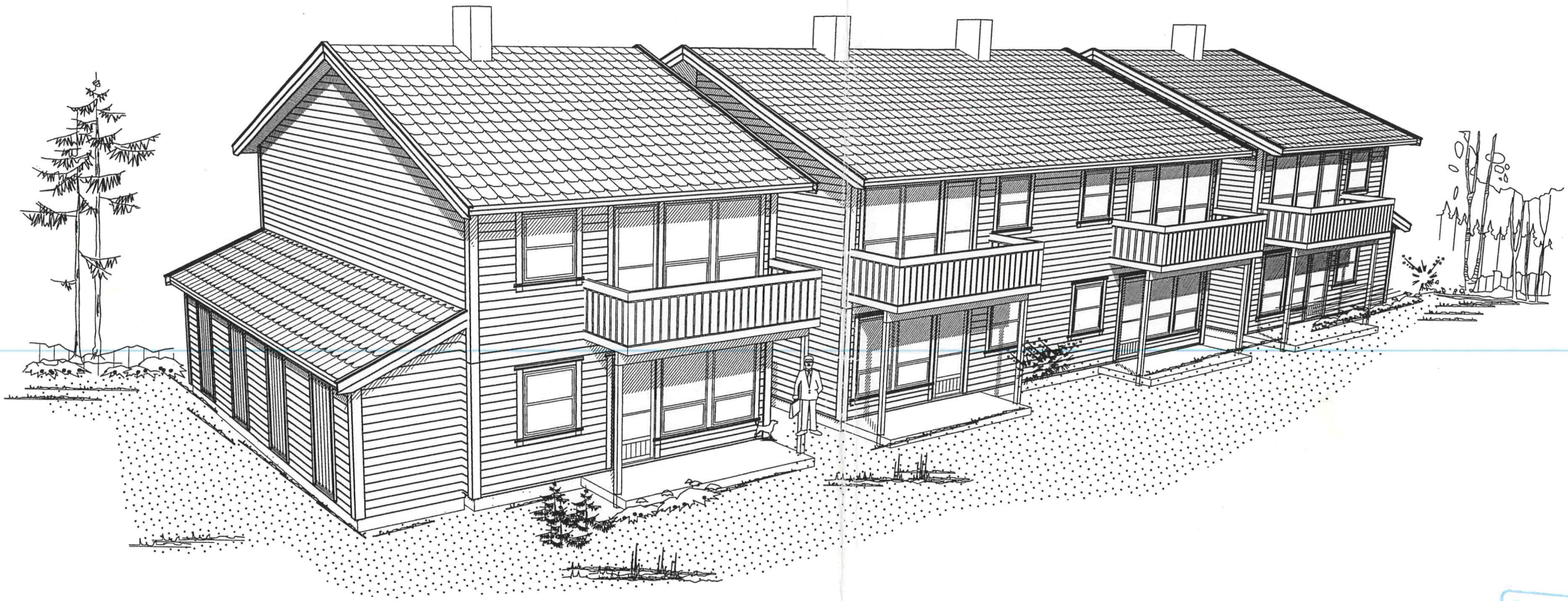
DATA DESIGN SYSTEM

Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS
Byggeplass: Stokkbekkgt.
Kommune: Stjørdal
Gnr: Bnr: Mål: 1 :
Perspektiv

Dato: 11.02.2003
Tegn: KS
Prosjekt: P001
Tegn.nr: 506

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Ungdoms–leiligheter AA 05.06.2003 KS Liggende panel

DATA DESIGN SYSTEM

Nerland
Prosjektutvikling

Tiltakshaver: PULS Eiendom AS
Byggeplass: Stokkbekkgt.
Kommune: Stjørdal
Gnr: Bnr: Mål: 1 :
Perspektiv

Dato: 11.02.2003
Tegn: KS
Prosjekt: P001
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Godkjent med forbehold
Dato: 10.7.03
Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan





Godkjent med forbehold
Dato: 10.7.03
Stjørdal kommune
Enh. kultur, næring og plan

Ungdoms–leiligheter

Nerland
Prosjektutvikling

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:	PULS Eiendom AS		
Byggeplass:	Stokkbekkgt.	Dato:	14.02.2003
Kommune:	Stjørdal	Tegn:	KS
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 100	Prosjekt:	P001
Fasader		Tegn.nr:	501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Årsregnskap for

BORETTSLAGET STOKKBEKKGATA

986479120

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		652 800	633 600
Sum driftsinntekter		**652 800**	**633 600**
Driftskostnader			
Vedlikehold	3	0	-41 312
Vedlikeholdsavsetning	4	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 369	-7 875
Regnskapshonorar		-39 897	-37 891
Forsikring		-27 655	-32 809
Renovasjon		-38 664	-35 540
Kommunale avgifter		-106 310	-86 870
Bank- og betalingsgebyr		-1 774	-1 734
Annen driftskostnad	2	-22 537	-20 660
Sum driftskostnader		**-265 205**	**-284 691**
Driftsresultat		**387 595**	**348 909**
Finansinntekter			
Renteinntekter bank		556	162
Annen renteinntekt		0	70
Annen finansinntekt		0	3 675
Sum finansinntekter		**556**	**3 907**
Finanskostnader			
Rentekostnader bank	6	-79 975	-62 183
Annen rentekostnad		-70	-904
Sum finanskostnader		**-80 045**	**-63 087**
Netto finans		**-79 489**	**-59 180**
Årsresultat		**308 107**	**289 729**
Overføringer			
Annen egenkapital	7	308 107	289 729
Sum overføringer		**308 107**	**289 729**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 8	10 320 000	10 320 000
Sum varige driftsmidler		**10 320 000**	**10 320 000**
Sum anleggsmidler		**10 320 000**	**10 320 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	5 600	0
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	7 395	0
Sum fordringer		**12 995**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	569 396	553 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**569 396**	**553 628**
Sum omløpsmidler		**582 391**	**553 628**
SUM EIENDELER		**10 902 391**	**10 873 628**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7	800	800
Sum innskutt egenkapital		**800**	**800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 726 464	4 418 357
Sum opptjent egenkapital		**4 726 464**	**4 418 357**
Sum egenkapital		**4 727 264**	**4 419 157**
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	4	230 000	210 000
Sum avsetning for forpliktelser		**230 000**	**210 000**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 577 488	1 886 853
Borettsinnskudd	6	4 320 000	4 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		**5 897 488**	**6 206 853**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10, 11	6 843	0
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	40 796	37 618
Sum kortsiktig gjeld		**47 639**	**37 618**
Sum gjeld		**6 175 127**	**6 454 471**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 902 391**	**10 873 628**

Line Maria Andreassen
styrets leder

Ole Kjartan Opheim Larsen
styremedlem

Anja Elisabeth Ristad
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk samt forskrift om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Reglene for små foretak er fulgt.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Annen driftskostnad

	2024
Brøyting	9 002
Datakostnader	5 933
Oppbevaringsbod, fiberduk, betong	7 404
Plenklipperbensin	198
	22 537

Note 3 - Vedlikehold

Det er ikke utgifter til vedlikehold i 2024.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelsen av bygningsmassen.

Note 4 - Vedlikeholdsavsetning

	2024
Årets avsetning	20 000
Gjennomført vedlikehold	
Tidligere avsetninger	210 000
Sum vedlikeholdsavsetning	**230 000**

Note 5 - Godtgjørelser

Det er ingen ansatte i borettslaget og derfor er det av samme årsak ikke opprettet obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 8 369,- inkl. mva.

Note 6 - Gjeld/langsiktig gjeld/pantestillelser

Gjeld til kredittinstitusjoner kr 1 577 488

Den Norske Stats Husbank, diskontert i 2004

pr. 31.12.24 utgjør nominell lånerente 4,6 %, flytende rente.

For år 2025 er innbetaling stipulert til kr 390 590

Lånet er planlagt nedbetalt i 2029.

Av selskapets gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024 på kr 1 577 488 forfaller kr 0 mer enn 5 år etter denne balansedagen. Gjeld til kredittinstitusjoner er pantesikret i selskapets eiendom som har en bokført verdi pr. 31.12.234 på kr 10.320.000.

Det samme gjelder borettsinnskuddet på kr 4.320.000.

Fordelingen av fellesgjeld er lik for alle 8 andeler i borettslaget.

Andel	Fellesgjeld	Driftsutgifter	Renter på lån	Avdrag på lån	Sum fellesutgifter
1	197 244	2 744	833	3 223	6 800
2	197 244	2 744	833	3 223	6 800
3	197 244	2 744	833	3 223	6 800
4	197 244	2 744	833	3 223	6 800
5	197 244	2 744	833	3 223	6 800
6	197 244	2 744	833	3 223	6 800
7	197 244	2 744	833	3 223	6 800
8	197 244	2 744	833	3 223	6 800
	1 577 952	**21 952**	**6 664**	**25 784**	**54 400**

Note 7 - Egenkapital

Egenkapital	**Andelskapital**	**Annen Egenkapital**	**Sum**
Pr 01.01.	800	4 418 357	4 419 157
Årets resultat		308 107	308 107
Pr 31.12.	**800**	**4 726 464**	**4 727 264**

Note 8 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 2004.
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null.
Bygningen er ikke avskrevet da man har vurdert det faktiske vedlikeholdet som tilstrekkelig mot verdiforringelsen.

Note 9 - Fordringer

	2024
Kundefordringer	5600
Forskuddsbetalt forsikring	7 395
Sum fordringer	12 995

Note 10 - Disponible midler

	2024	**2023**
Omløpsmidler	582 391	553 628
Kortsiktig gjeld	-47 639	-37 618
Disponible midler for dette året	**534 752**	**516 010**

Note 11 - Kortsiktig gjeld

	2024
Leverandørgjeld	6 843
Forskudd fra kunder	28 500
Påløpte renter	12 296
Sum	**47 639**

Årsberetning

Virksomhetens art og hvor den drives

Borettslaget Stokkbekkgata driver med borettslagsvirksomhet i Stjørdal.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Disponible midler fordeler seg slik:

	2024
Disponible midler fra foregående årsregnskap	516 010
Årets resultat	308 107
Vedlikeholdsavsetning	20 000
Avdrag lån	-309 365
Sum disponible midler pr 31.12.	**534 752**

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Borettslaget Stokkbekkgatas eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Borettslaget Stokkbekkgata har ingen faste ansatte.

Ytre miljø

Styret er av den oppfatning at borettslagets virksomhet ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad.

Likestilling

I styret sitter 2 kvinner og 1 mann.

Stjørdal,...../.....2025

I styret for Borettslaget Stokkbekkgata

Line Maria Andreassen	**Ole Kjartan Opheim Larsen**	**Anja Ristad**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Saksnummer	Prosjektnavn	Dellån
14627042	Stokkbekkgata Felt B1	10

Restlån	Totalkostnader i planen	Herav renter og gebyr	Termingebyr
1 498 330,00	1 658 696,06	160 366,06	40,00

Rentetype	Nominell rente	Effektiv rente
Flytende rente	4,619	4,697

Avdragstype	Forventet nedbetalt
Annuitet	01.05.2029

Forfall	Terminbeløp	Avdrag	Renter og gebyr	Restlån
01.05.2025	97 648,15	80 688,00	16 960,15	1 417 642,00
01.08.2025	97 565,87	81 089,00	16 476,87	1 336 553,00
01.11.2025	97 564,68	82 028,00	15 536,68	1 254 525,00
01.02.2026	97 565,61	82 980,00	14 585,61	1 171 545,00
01.05.2026	97 565,54	84 385,00	13 180,54	1 087 160,00
01.08.2026	97 565,09	84 920,00	12 645,09	1 002 240,00
01.11.2026	97 565,49	85 905,00	11 660,49	916 335,00
2027	390 262,54	354 018,00	36 244,54	562 317,00
2028	390 261,13	370 566,00	19 695,13	191 751,00
2029	195 131,96	191 751,00	3 380,96	0,00

Generert 27.03.2025
For org. nr. 986479120

Borettslaget Stokkbekkgata

	Budsjett 2024	Prognose 2024	Budsjett 2025
Inntekter			
Fellesutgifter 01.01.-30.06.			
Fellesutgifter 01.07.- 31.12.	652 800	652 800	681 600
Sum inntekter	**652 800**	**652 800**	**681 600**
Utgifter			
Styrehonorar			12 000
Arbeidsgiveravgift			1 692
Revisjonshonorar	8 000	8 369	8 500
Regnskapshonorar	35 000	40 000	42 000
Andre driftsutgifter	15 000	17 000	15 000
Kommunale avgifter	90 000	106 310	112 000
Renovasjon	40 000	38 664	41 000
Forsikring	40 000	27 655	30 000
Vedlikehold	25 000	0	25 000
Datakostnader	6 000	7 500	8 000
Gebyrer (bank mv.)	2 000	1 800	2 000
Vedlikeholdsavsetning	20 000	20 000	20 000
Sum driftsutgifter	**281 000**	**267 298**	**317 192**
Resultat før finansposter	**371 800**	**385 502**	**364 408**
Finansposter			
Finansinntekter	4 000	3 800	4 000
Finanskostnader	68 400	78 500	70 000
Årsresultat	**307 400**	**310 802**	**298 408**
Avdrag lån	314 101	308 000	312 500
Årsresultat etter avdrag	**-6 701**	**2 802**	**-14 092**

Budsjettforutsetninger for 2025:

1. Vesentlige endringer i tallstørrelser fra 2024

Økning i husleie pr mnd satt til kr 300,- pr andel
Styrehonoar kr 12.000,- pr år til styreleder

2. Fellesgjeld og forutsetninger knyttet til rentenivå

Opplysninger innlagt ut fra gjeldende nedbetalingsplan på lån

3. Fordelingsprinsipper vedr. driftsutgifter/renter/avdrag

Alle andeler er like

4. Andre forhold

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83250047

Adresse	Stokkbekkgt 20		
Postnummer	7504	**Poststed**	STJØRDAL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2007	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år7mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Spb	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Torgeir	**Selger1etternavn**	Stav
Selger2fornavn	Grete	**Selger2etternavn**	Høiby

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Må fikses selv

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Hybelleilighet med egen inngang

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse Alt bygd den gang bygget ble reist

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.03.2025

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Høiby, Grete

Signert av

Stav, Torgeir

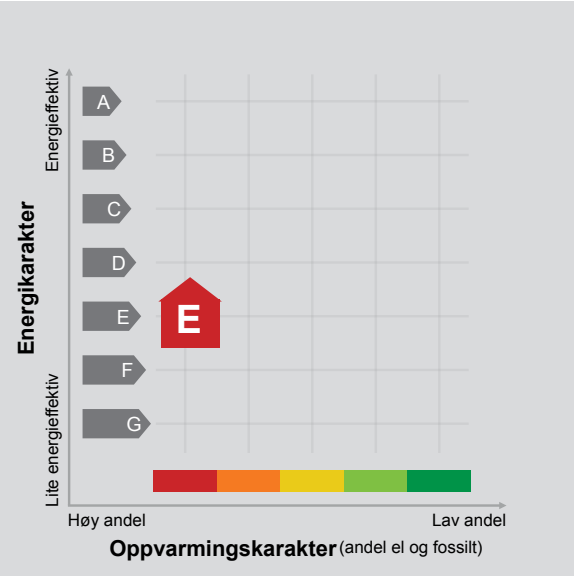
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
27.03.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Stokkbekkgata 20
Postnummer	7504
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	961
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15829273
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-103935
Dato	08.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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.Kjøl - 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 3: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

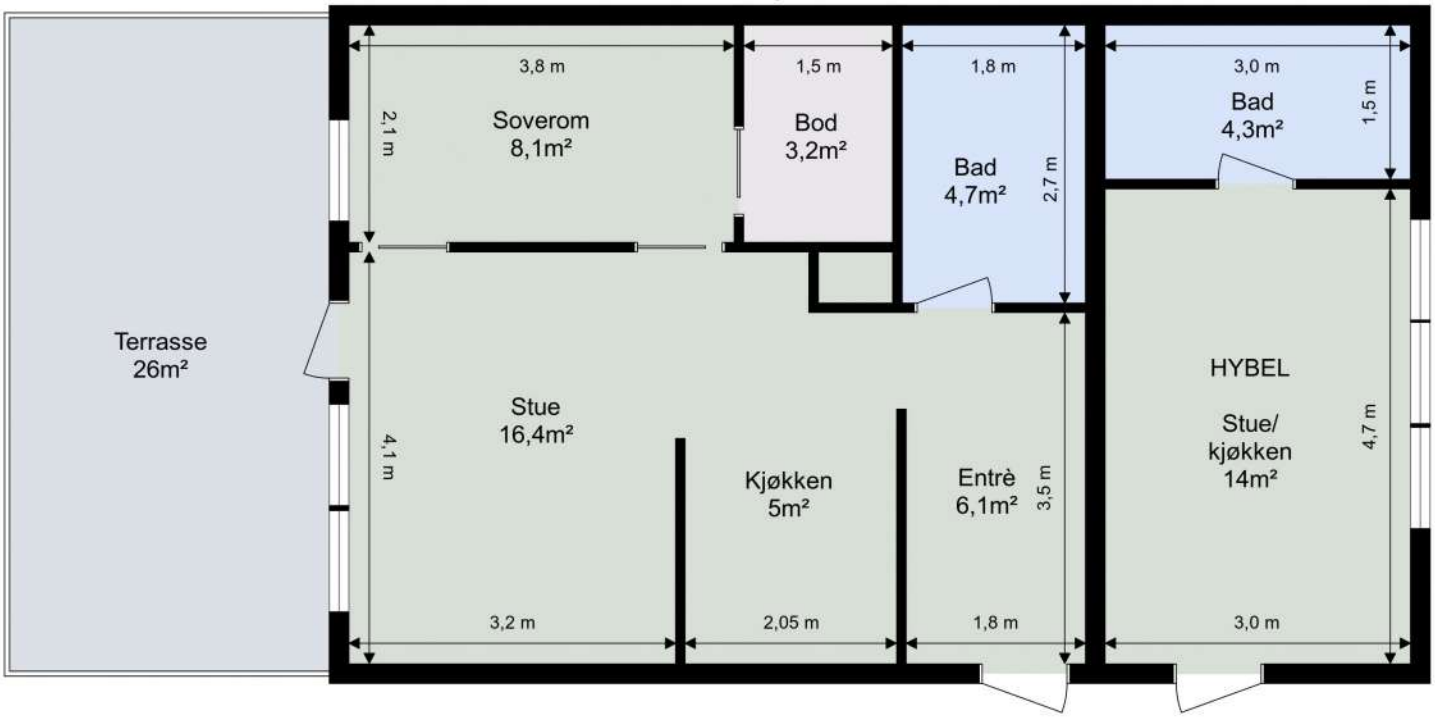
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

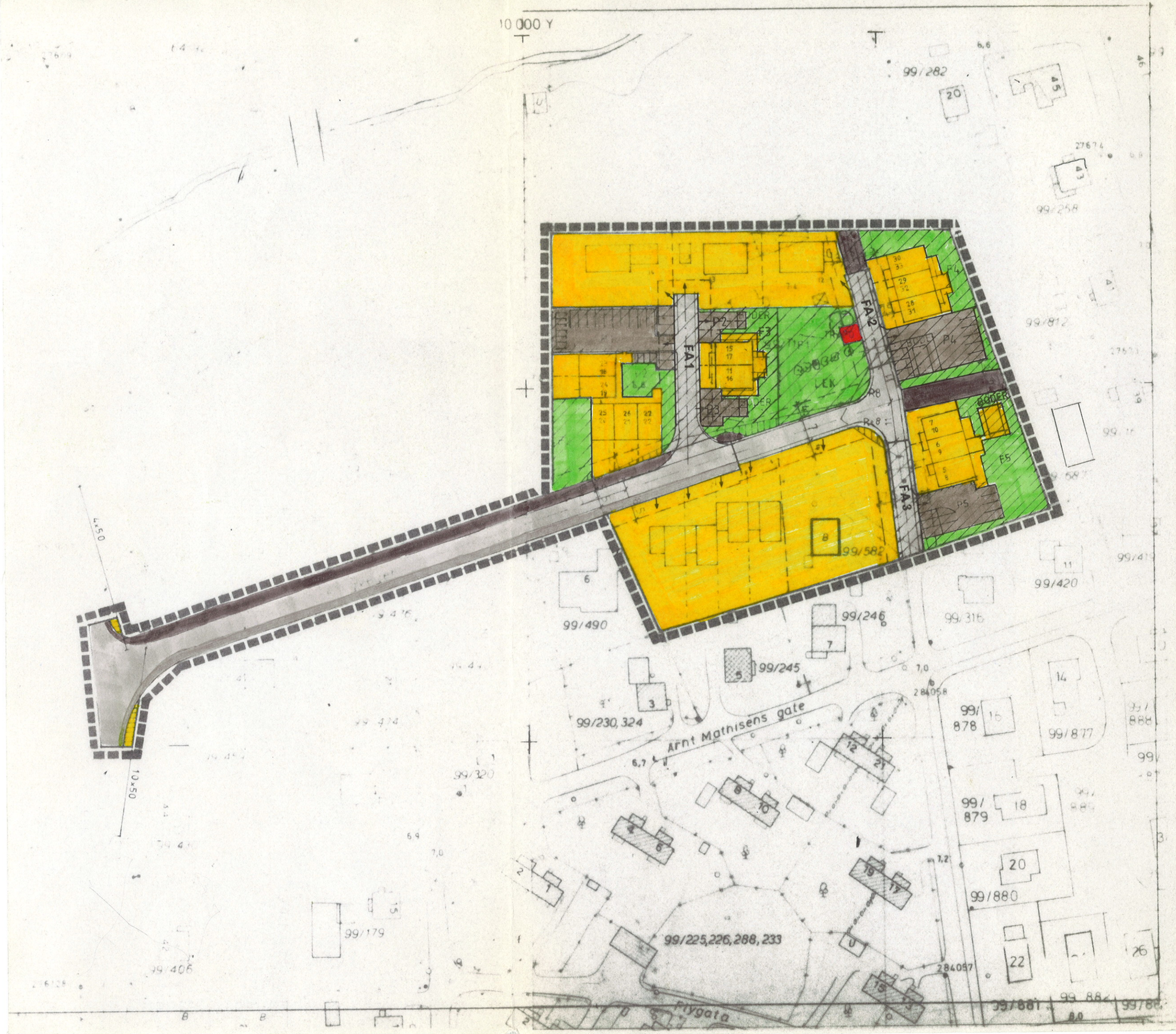
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Stokkbekkgata 20

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

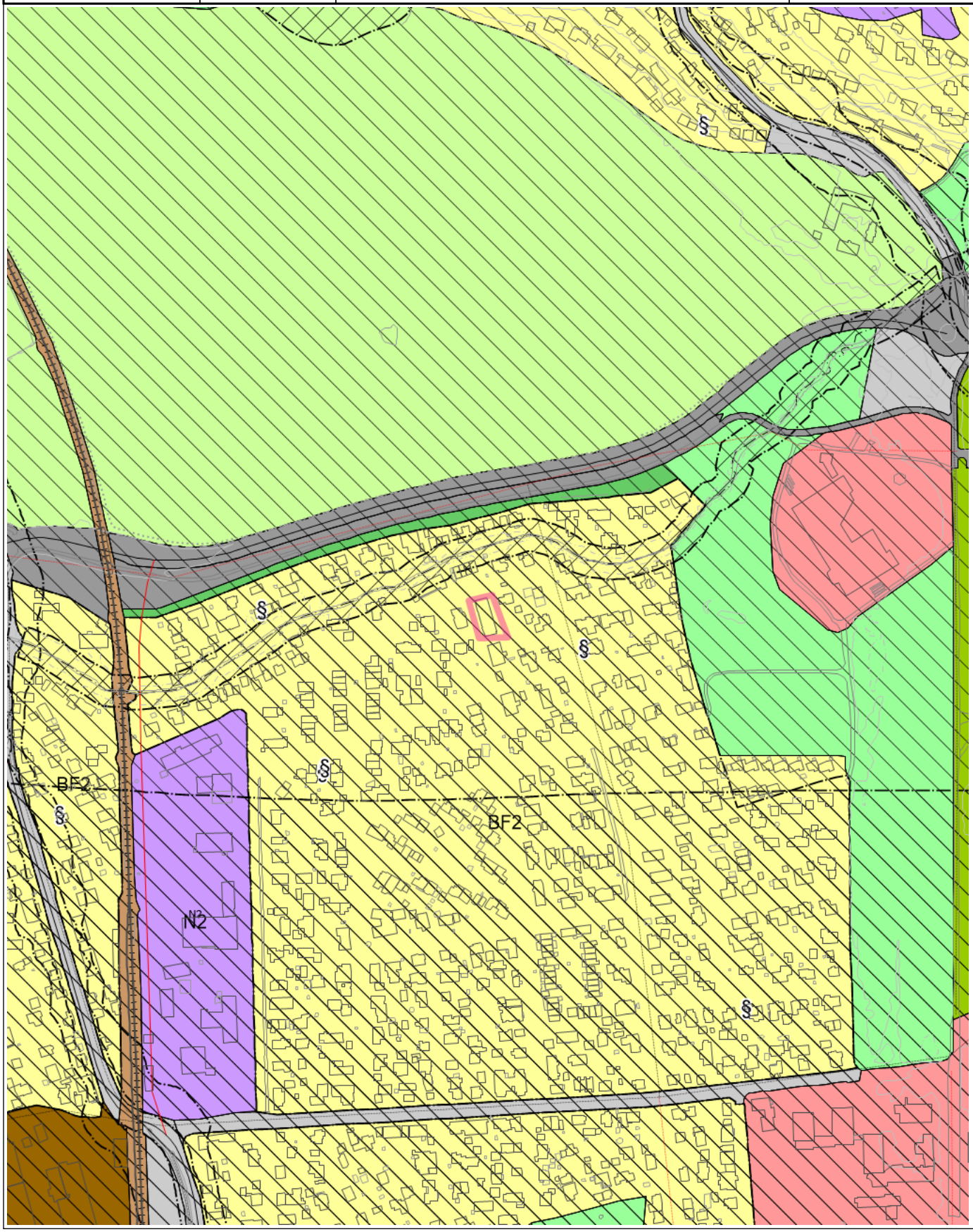

10 000 Y
99/282
20
45
43
99/258
99/812
FA1
FA2
FA3
P1
P2
P3
P4
P5
P8
LEK
SOVER
99/582
99/490
99/246
99/315
99/420
99/245
99/230,324
Arnt Mathisens gate
99/878
99/877
99/879
99/880
99/225,226,288,233
99/179
99/320
99/406
Frygata
99/881
99/882
284058
284057
10x50
4x50

Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 961	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkbekkgata 20 7504 STJØRDAL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

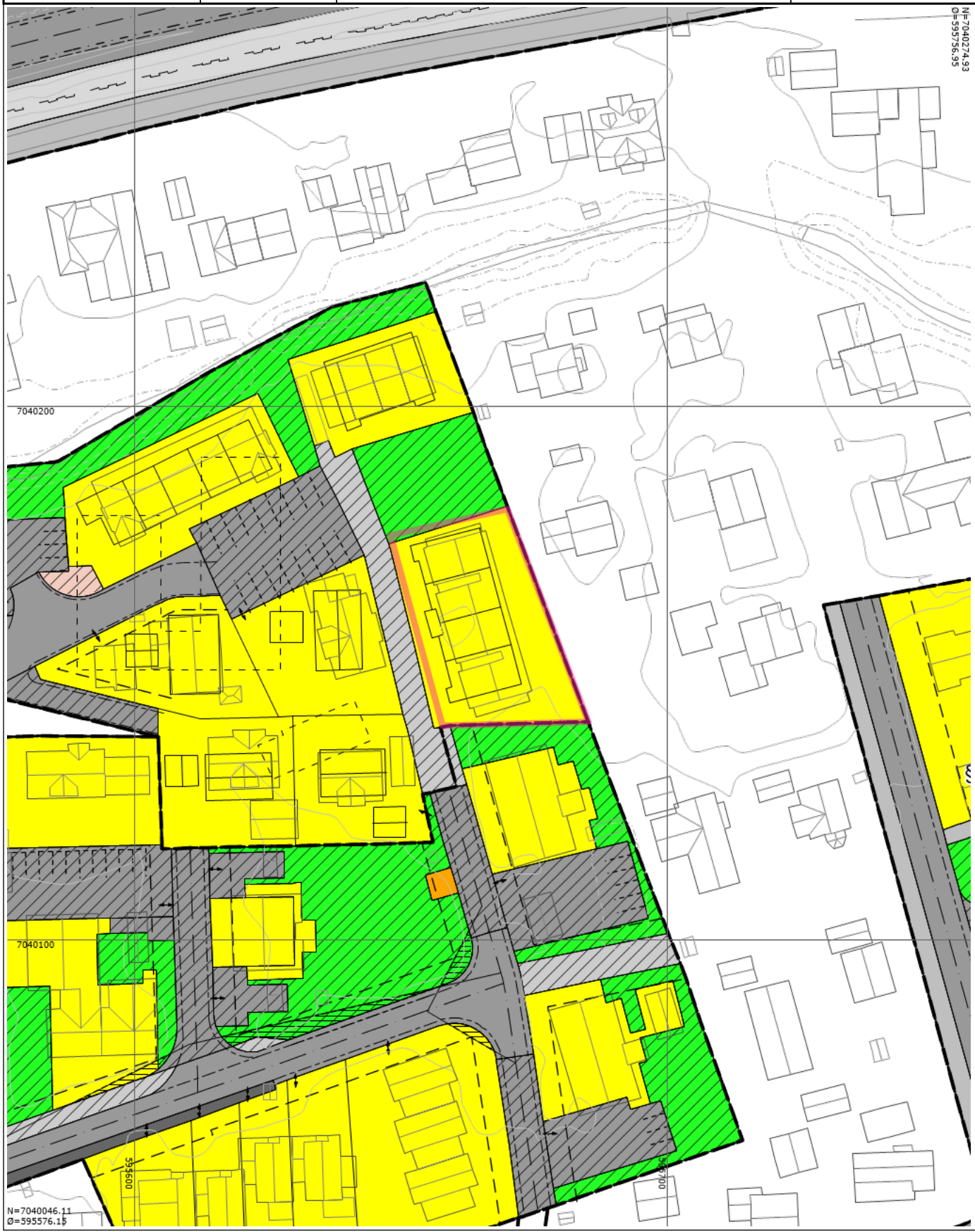
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- TakoverbyggKant
- Jernbane
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Innsjø
- § Dispensasjon fra planregister
- § Dispensasjon fra planregister
- KpOmråde - Gjeldende
- Byggegrense
- Midtlinje vassdrag
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring naturmiljø
- Omforming
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Veg - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- Grønnstruktur - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

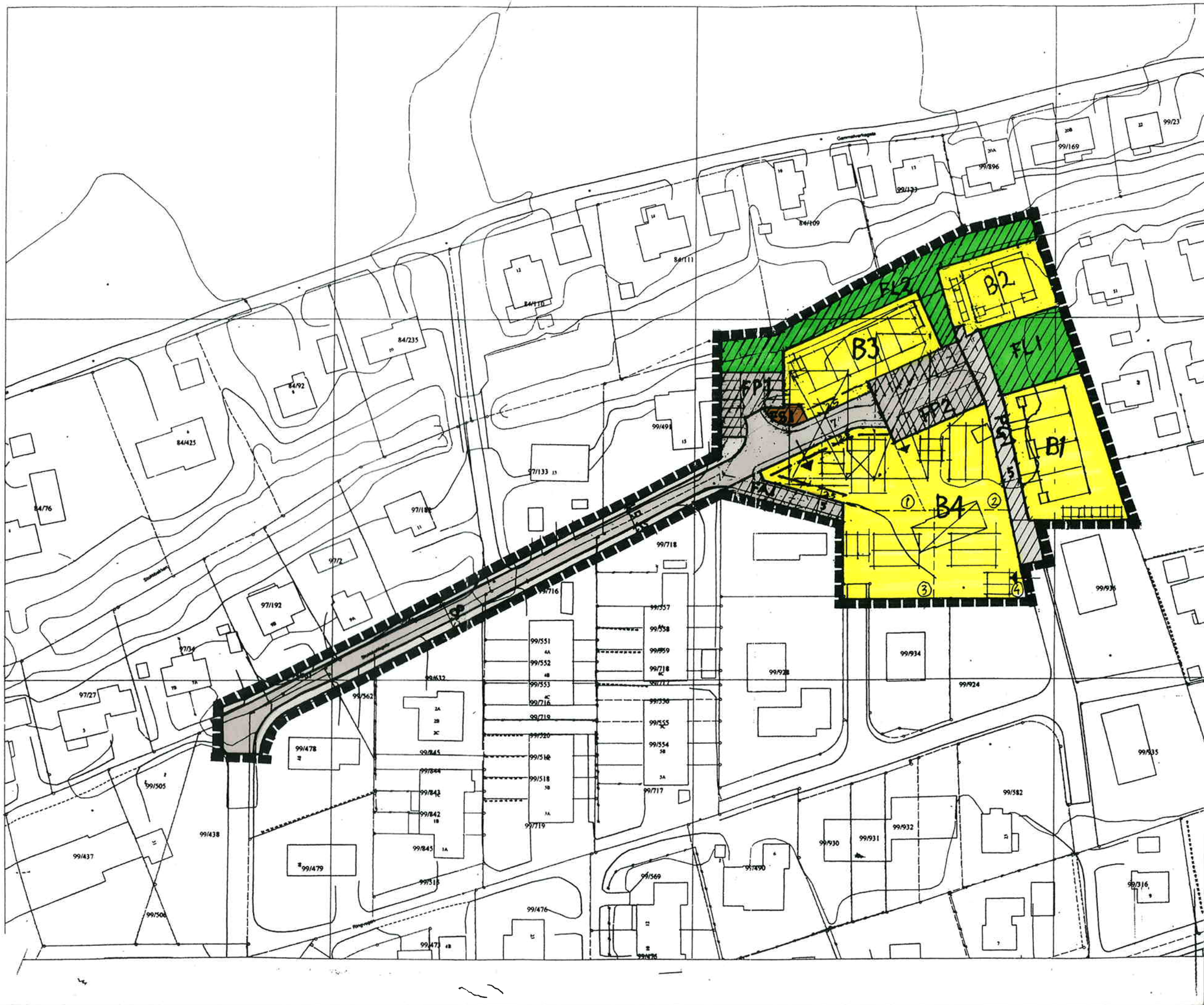
Eiendom:	Gnr: 99	Bnr: 961	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stokkbekkgata 20 7504 STJØRDAL, m.fl.			
Annen info:	Berg Gartneri			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- § Dispensasjon fra planregister
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal


B1
B2
B3
B4
FL1
FL2
FL3
FP1
FS1
84/111
84/110
84/109
84/235
84/92
84/425
84/76
97/133
97/188
97/192
97/2
97/34
97/27
99/491
99/718
99/716
99/557
99/558
99/559
99/551
99/552
99/553
99/632
99/362
99/478
99/505
99/438
99/437
99/508
99/479
99/845
99/844
99/843
99/842
99/719
99/717
99/555
99/554
99/518
99/476
99/473
99/569
99/490
99/930
99/931
99/932
99/582
99/316
99/935
99/924
99/934
99/936
99/169
99/896
99/133
99/23

STJØRDAL KOMMUNE
Etat teknisk drift

Byggm. Per O. Moen AS
Industriveien Røtet
6650 SURNADAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	OMHA/03/03056-011/GE 099/0961	16.08.2004
	Bes oppgitt ved henvendelse.	

FERDIGATTEST – STOKBEKKGATA 18-20, STOKHEIM – NYBYGG UNGDOMS-LEILIGHETER – PULS EIENDOM AS

Saken er behandlet som saksnr. 0624/04 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 nybygg, ungdomsleiligheter til Puls Eiendom AS på eiendommen Stokbekkgata 18-20, gnr/bnr 99/961.

Tidligere saksnr.:	0502/03, 0192/04
Tiltakshaver:	Puls Eiendom AS
Søker:	Byggm. Per O. Moen AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Byggm. Per O. Moen AS
	Surnadal varme & sanitær AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er ingen mangler ved bygget. Manglene som var anført i den midlertidige brukstillatelsen i sak 0192/04, datert 23.03.04 er utbedret.
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 Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Odd Morten Hansen
avdelingsingeniør

Kopi:
Puls Eiendom AS, Beddingen 14, 7014 TRONDHEIM
Etat Teknisk Drift FDV-kommunalteknikk v/Fossen, her.

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Bankkonti:	8674.48.00007
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851		4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				
		Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no				

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

STJØRDAL KOMMUNE

Togin AS
Vikkalia
7298 BUDALEN

Deres ref:	**Vår ref:**	**Saksbehandler:**	**Dato:**
	2012/5495-2 Bes oppgitt ved henvendelse.	Ann Kristin Røkke	01.11.2012

99/961 - Stokkbekkg 18 og 20, 7504 Stjørdal - utbedring etter brann - tillatelse til tiltak.

Saken er behandlet som vedtaksnr. 853/12 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Saksopplysninger:
Søknad om igangsettingstillatelse er mottatt den 31.10.2012 .

Gjelder: Endring innvendig i bygg – gjenoppbygging av brannskille i bygg
Byggested: gnr. 99 bnr. 961, Stokkbekkgata 18 og 20, 7504 Stjørdal
Tiltakshaver: Stokkbekkgata Borettslag, Stokkbekkg 18 - 20, 7504 Stjørdal

Nabovarsel anses som unødvendig da naboer og gjenboere ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring av del av Berg gartneri vedtatt 21.11.2001 og er regulert til boligformål.

Viser til mottatt søknad angående gjenoppbygging av brannskiller i eksisterende bygning i forbindelse med vannskade.
Bygningens ytre arealer og bærende konstruksjoner er ikke berørt.

Ansvarsoppgave

Ansvarlig foretak/ faglig leder/ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollform	
		Sentral (godkj.nr.)	L			Uavh. kont.
Togin AS	Ansvarlig søker bygninger og installasjoner, tiltakskl. 2	x		975 942 007		
Sweco Norge AS	Brannteknisk prosjektering i forbindelse med vannskade, tiltakskl. 2	x		965 340 343		
Team-Bygg AS	Utførende bygninger og installasjoner, tiltakskl. 2	x		886 346 662		

Det foreligger gjennomføringsplan med henvisning til avgitte samsvarserklæringer som dokumentasjon på at det er utført detaljprosjektering klar for igangsettelse av tiltaket.

Vedtak:
Del I; igangsettingstillatelse:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1, jfr. § 21-2, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse for gjenoppbygging av brannskiller i eksisterende bygning. Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

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

Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. pbl. § 21-10. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Del II; godkjenning av ansvarsrett:
I medhold av plan- og bygningsloven § 23-3 fattes det følgende vedtak:

- Togin AS
- Sweco Norge AS
- Team-Bygg AS

Det skal betales gebyr saksbehandling og tilsyn.

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

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

Ann Kristin Røkke
saksbehandler
74 83 35 00

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

Kopi til:
Stokkbekkgata Borettslag, Stokkbekkgata 18-20, 7504 Stjørdal

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Stokkbekkg Borettslag
Stokkbekkg 18 og 20
v/Stefan E. Aune
7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/04/02073-002/GE 099/0961 Bes oppgitt ved henvendelse.	25.05.2004

SVAR PÅ BYGGEMELDING - STOKKBEKKG 18/20 - UTBYGGING AV BALKONGER/ TERRASSER - STOKKBEKKGATA BORETTSLAG

Saken er behandlet som saksnr. 0368/04 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite Plan.

Byggesakskontoret mottok den melding om utbygging av balkonger og terrasser på rekkehus i Stokkbekkgt. 18 - 20 på eiendommen gnr/bnr 99/961.

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

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

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

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

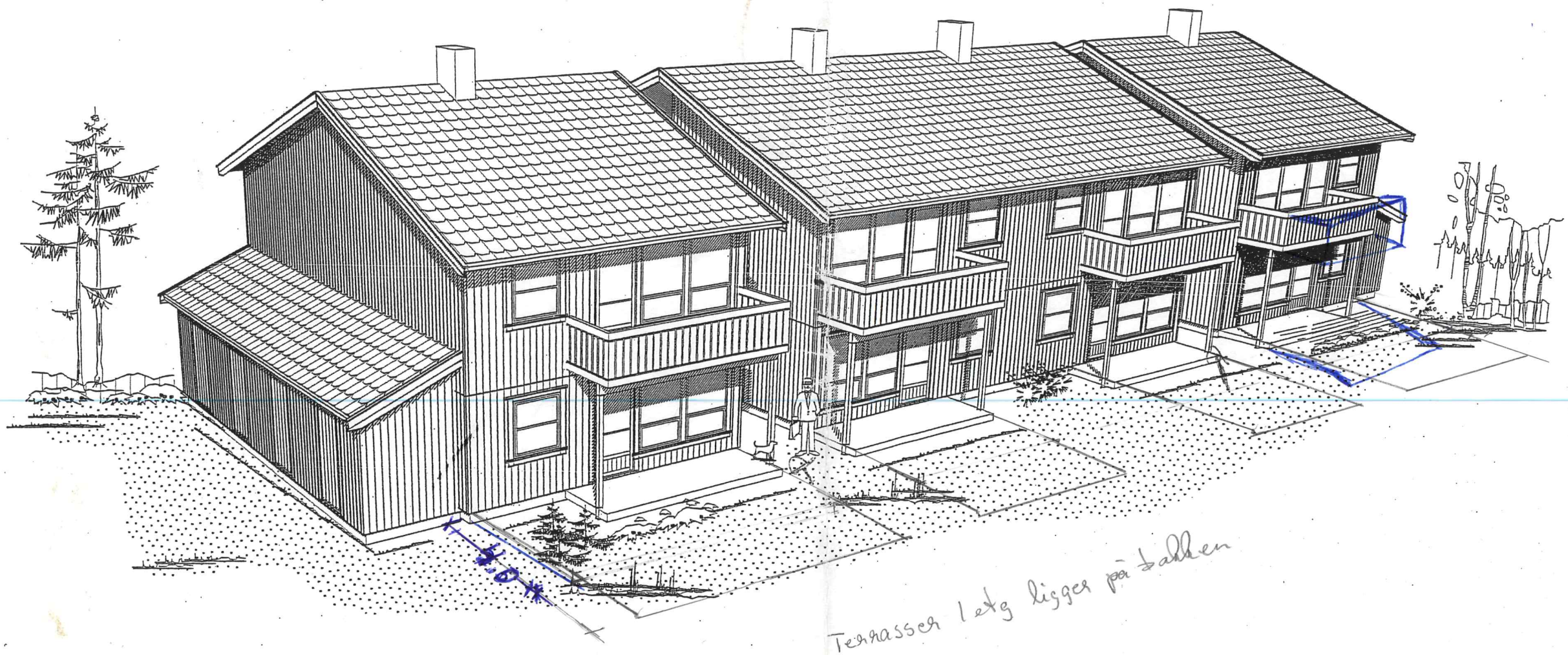
Med hilsen Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Ivar Skjelstad
avd. ingeniør

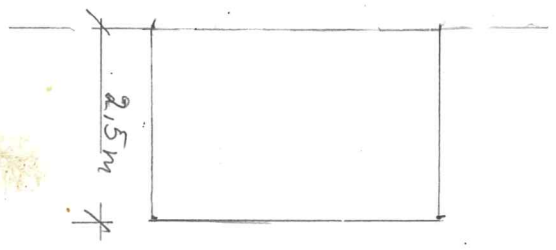
Saksbehandler: Ivar Skjelstad Tlf.: 74 83 39 03

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Bankkonti:	8674.48.00007
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851		4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				
		Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no				



Terrasser 1 etg ligger på balkon

Balkong etter utvidelse for 2 etg. – alle leiligheter.



Andre Etasje tilleggsareal m

Første -"- -"- ca. 2,5 x 1,5

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Ungdoms–leiligheter

Nerland prosjekt–Utvikling

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:	PULS Eiendom AS		
Byggeplass:	Stokkberggt.	Dato:	11.02.2003
Kommune:	Stjørdal	Tegn:	KS
Gnr:	Bnr: Mål: 1 :	Prosjekt:	P001
Perspektiv		Tegn.nr:	505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Stokkbekkgata 20

Nabolaget Stokkmoen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Evjevegen Linje 670	8 min 0.7 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	12 min 1 km
Trondheim Værnes	8 min

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 367 elever, 22 klasser	8 min 0.8 km
Kvislabakken skole (1-7 kl.) 150 elever, 11 klasser	17 min 1.6 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 456 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min 1.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	12 min 10.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kimen Kulturhus	12 min
Torgkvartalet Parkeringskjeller	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

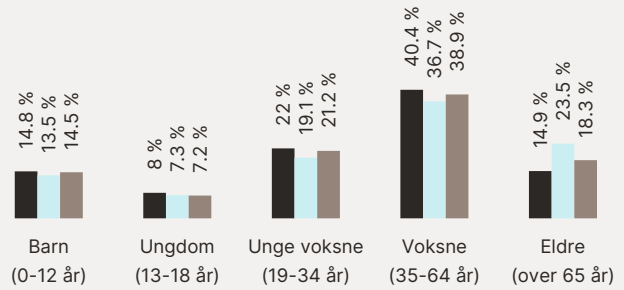
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokkmoen	1 096	462
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	6 min 0.6 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 0.7 km
Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Holmen PostNord	11 min 1 km
Coop Mega Torgkvartalet	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Støynivået
Lite støynivå 88/100

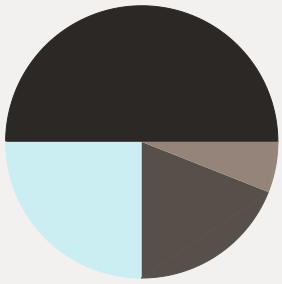
Trafikk
Lite trafikk 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Flygata nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 0.4 km
Stokkan ungdomsskole ballbane Ballspill	8 min 0.7 km
Impulse Treningssenter Stjørdal	10 min
Feel24 Stjørdal	11 min

Boligmasse



- 50% enebolig
- 25% rekkehus
- 6% blokk
- 19% annet

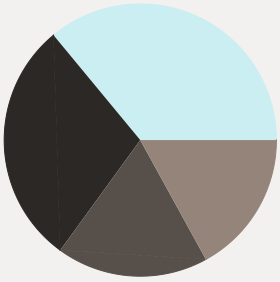
«Rolig, stille område, bra for barn:)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

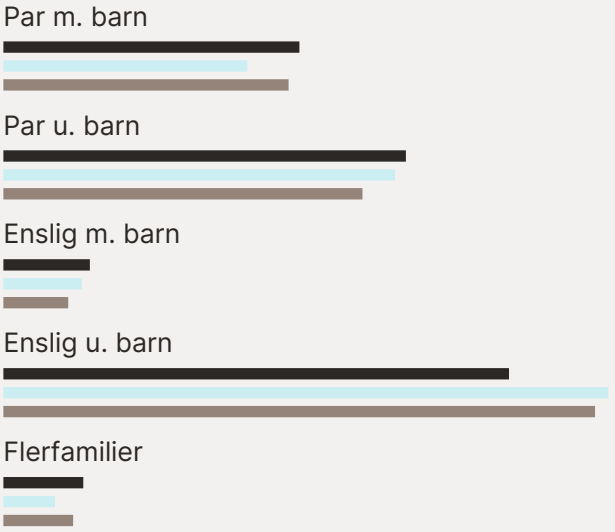
Torgkvartalet	11 min
Boots apotek Torgkvartalet	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

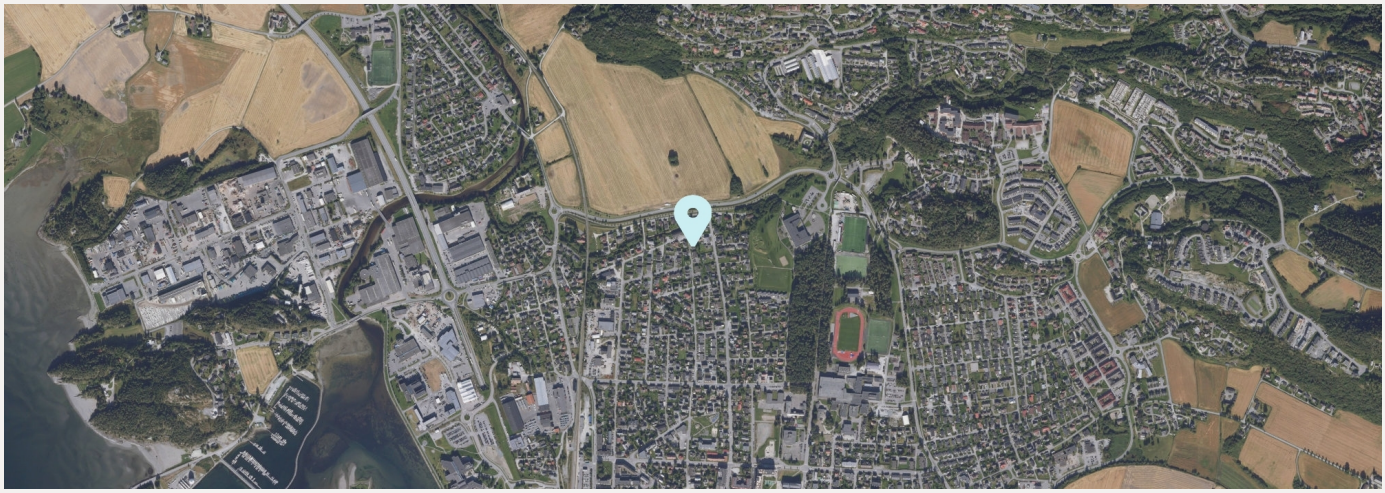
Familiesammensetning

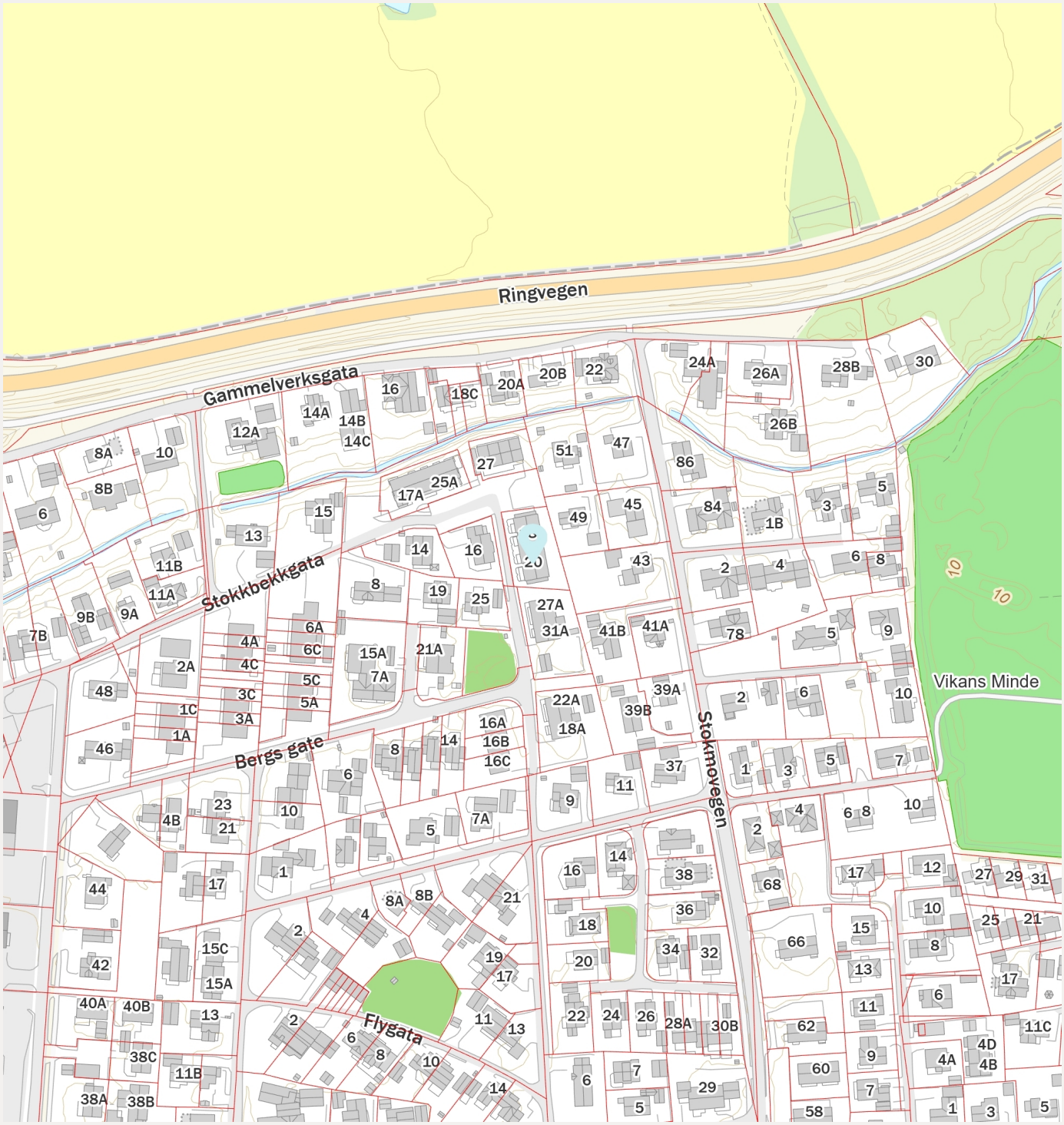


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Referat fra årsmøtet i Borettslaget Stokkbekkgata 31.05.2024

Tilstede: Anja Elisabet Ristad(Styremedlem), Torgeir Stav (stedfortereder andelseier), Line Maria Andreassen(styreleder).

Referat fra forrige årsmøte:

- Gjennomgang av årsbudsjett- enstemmig om å spare til utskifting av vinduer. De som har merkbare/visuelle skader prioriteres. Meld fra!

Saker innmeldt;

- Ønske om å rydde opp i sykkelstativ, sykler som er gamle/ubrukbare blir fjernet mot høsten.
- Robot- plenklipper: Få oppmøtte, derav vanskelig med avstemning. Vi tar en ny avstemming på årsmøte våren 2025. Dårlig innsats blant andelseiere når det gjelder plenklipping, alle må varsle sine leietakere- se liste på FB-siden: Stokkbekkgata Borettslag. (3 stemmer i mot robotplenklipper av oppmøtte).
- Renhold og ryddighet i oppganger. Dårlig rengjøring, mye søppel/rot spesielt i oppgang nr.20. Gjentakende at utleie følger til lite vedlikehold. Utleiere må gi føringer for leietakere både ang renhold, ryddighet og vedlikehold av eiendom. Da det fører til økt brannfare og utrivsel blant andelseiere.
- Takrenner på baksiden bør renses, stedfortreder for Torgeir Stav, undersøker hva som kan gjøres.
- Er det interesse for veranda/ plattinger/verandadør på baksiden, der det leies ut hybler? Hvis dette skal gjennomføres må det gjøres likt på alle enheter. Meld interesse hvis aktuelt, må dekkes av andelseiere.
- Er det interesse for felles grillplass? Meld inn hvis interesse.

Saker fra Styret:

- Alle andelseiere må navngi sine leietakere pga brannsikkerhet, blir det brann må i vite hvem som bor i bygningen.
- Gjentakende lavt oppmøte siste 5 år, liten mulighet til omvalg. Alternativet er forretningsfører(kr.70.000-100.000pr.år) eller ar styreleder mottar et honorar, dette for motivasjon til å holde drift (1000kr pr.mnd). Avstemning vil bli lagt ut på FB side.

Medlemmer i styret 2024: Line Maria Andreassen(Styreleder), Anja Elisabeth Ristad(Styremedlem), Ole Kjartan Larsen (Styremedlem).

Mvh.

Line Maria Andreassen

Anja Elisabeth Ristad

SELBU SPAREBANK

Planer om å kjøpe bolig?

Da er tiden inne for en prat om bank og boliglån!

I samarbeid med Meglerhuset Nylander, kan Selbu Sparebank tilby en ryddig prosess, helt fra din første tanke om boligkjøp til du står der med nøkkelen i hånda.

Møt våre dyktige rådgivere ved Selbu Sparebank avd. Stjørdal!



Lena Lenvik
45 49 29 59



Martin Jøssund
48 14 78 99



Line M. Korstad
92 02 13 42



Kenneth Haugen
99 32 44 01



Silje N. Kvål
99 26 47 90



Pål A. Brøndbo
90 16 17 35

eller kom gjerne innom i Kjøpmannsgata 33!

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stokkbekkgata 20

7504 STJØRDAL

5035/99/0/961/3/0

Rapportdato

08.04.2025

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	10
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 02.04.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 10-års erfaring.

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

Nivå av analysen

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

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

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Stokkbekkgata 20 , 7504, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/99/0/961/3/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 970.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Torgeir Stav

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger småhus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

1. Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
61 m^2	4 m^2	65 m^2	71 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Hoveddel: Entrè, bad, stue, kjøkken og soverom. Hybel: Stue/kjøkken og bad.	Bod.

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Leiligheten disponerer en utvendig bod som måler 3,1m².

1. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
65 m^2	3 m^2	0 m^2	26 m^2
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Entrè, bad, stue, kjøkken, soverom og bod. Hybel: Stue/kjøkken og bad.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
68 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere

eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

Oppsummert

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

10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjonert fall på gulv. Iht dagens krav til høydeforskjell, skal det være minimum 25mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Våtrommet har underdimensjonert fall på gulv.

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad hybel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Gulv: Parkett i entrè/stue og kjøkkken vurderes til høy slitegrad.

Innvendige dører: Baderomsdører med svellinger i bunn. Dører vurderes til over normal bruksslitasje.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Kjøkken hybel: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes bulinger i laminatskjøter ved kjøkkeninnredningen.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
27.03.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 14.02.2003 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 16.08.2004

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall på gulv med et lokalt fall rundt sluk målt til 12mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjonert fall på gulv. Iht dagens krav til høydeforskjell, skal det være minimum 25mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet. Hullet er tatt fra bod, mot dusjsone.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badets fuktsikring må påregnes oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

4 Bad hybel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres 18mm høydeforskjell, noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Våtrommet har underdimensjonert fall på gulv.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badets fuktsikring må påregnes oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

5 Gulv

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Parkett i entrè/stue og kjøkkken vurderes til høy slitegrad.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

6 Innvendige dører TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Baderomsdører med svellinger i bunn. Dører vurderes til over normal bruksslitasje.

7 Kjøkken TG 2

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

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

Kommentar:
Det registreres svellinger i skrog for oppvaskkum.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand. Det bemerkes bulinger i laminatskjøter ved kjøkkeninnredningen.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Det registreres svimerker på tilførsel til taklampe på bad.
Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

STOKKBEKKGATA 20 - 5035/99/0/961/3/0

VEDTEKTER

FOR

STOKKBEKKGATA BORETTSLAG

1. Lagets navn.

1.1. Lagets navn er Stokkbekkgata Borettslag med forretningskontor i Stjørdal.

1.2. Borettslaget skal bestå av boliger med fra 8 til 16 andeler. Andelene består i utgangspunktet av en hovedleilighet pluss en bileilighet. Dette vil kunne innebære begrensninger både med hensyn til overdragelse av andeler og bruk av den enkelte leilighet.

2. Formål.

2.1. Lagets formål er å skaffe andelseiere bolig ved å leie ut boliger i det bygg laget eier til andelseierne.

2.2. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

3. Andeler, ansvar og andelseiere.

3.1. Laget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseieren har ikke personlig ansvar for laget forpliktelser.

3.2. Andelene skal være på kr 100,-.

3.3. Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til den person styret godkjenner.

3.4. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis ved overtagelse.

3.5. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelsnummer, pålydende og andelseierens navn, samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

3.6. Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing / oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 4.4 nedenfor.

4. Overføring av andeler.

4.1. Andelseier har rett til å overdra sin andel under forutsetning av at erververen godkjennes av styret. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet kan bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

4.2. Når en andelseier skal overdra sin andel, har andelseier til tilliggende bileilighet eller hovedleilighet gjensidig forkjøpsrett.

4.3. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes pkt. 3, jfr. § 13 i lov om borettslag.

4.4. Styret plikter å godkjenne sammenslåing/oppdeling av tilliggende andeler (hovedleilighet/bileilighet) dersom dette utføres i samsvar med vedtektenes pkt. 7.7.

Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/oppdelingen. I forbindelse med sammenslåing/oppdeling av tilliggende andeler skal det ikke belastes behandlingsgebyr i borettslaget.

Fordelingsnøkkel for lagets utgifter/fellesgjeld etter sammenslåing/oppdeling fastsettes av borettslagets styre.

4.5. Styret kan ikke nekte å godkjenne overføring av andel dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseier ektefelle eller samboer som andelseier i minst 2 år har/hadde felles husstand med da han døde.

4.6. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier skal det gis ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager fra styret mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

4.7. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i pkt. 4.6, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

4.8. Godkjenning kan trekkes tilbake innen 1 år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er usikre eller blitt holdt tilbake, og erververen har eller

burde ha hatt kunnskap til dette.

4.9. En erverver av en andel har førsterett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen, når han er godkjent av styret, eventuelt når styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

4.10. Andelseieren har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Overdragelse kan ikke skje før alle forpliktelser og gjeld til borettslaget er oppgjort.

5. Leiekontrakt.

5.1. En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i borettslagets bygg.

Andelseierens andel av partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for dennes forpliktelser overfor borettslaget.

5.2. Borettslaget kan si opp leiekontrakten med en måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakt, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter eller generalforsamlingens vedtak.

5.3. Andelseieren kan si opp leiekontrakten med 12 måneders varsel.

5.4. Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være leier av vedkommende andel.

5.5. Når borettslaget sier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegges andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret i borettslaget.

5.6. Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysninger om de rettigheter laget har etter lov om borettslag dersom pålegget ikke etterkommes.

5.7. Partial fremleie kan finne sted uten styrets samtykke når dette er begrenset til en mindre del av leiligheten (bileiligheten).

5.8. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av andelen til andre ut over det som følger:

a) En andelseier som selv bor i bustanden, kan overlate bruken av deler av bustanden til andre.

b) Med godkjennelse fra styret kan andelseier overlate bruken av hele bustanden til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller et medlem i andelseierens slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn har bodd i bustanden i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan kun nektes

dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier

5.9. Søknad om godkjennelse til fremleie må sendes styret i god tid og senest 1 måned før fremleieforholdet ønskes istandbrakt. Har ikke borettslaget sendt svar innen 1 måned regnes søknaden som godkjent.

5.10. Andelseierens ansvar

Overlating av bruken minsker ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

6. Styret.

6.1. Borettslaget ledes av et styre som skal velges av og blant lagets medlemmer og bestå av en leder som velges ved særskilt valg og 2 andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

6.2. De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

6.3. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

6.4. Styret velger selv blant sine medlemmer sin nestleder. Dennes funksjonstid er sammenfallende med styrelederen, jfr. pkt. 6.2.

6.5. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

7. Styrets oppgaver.

7.1. Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av borettslagets anliggender tilsier det.

7.2. Styremøter sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

7.3. Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

7.4. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmer er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør

møtelederens stemme utslaget. Er det stemmelikhet ved valg av møteleder, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

7.5. Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

7.6. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder rett til å treffe alle bestemmelser som ikke lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i laget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.

7.7. Styret skal gi tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet når dette utføres i samsvar med foreliggende prospekt for utvidelse/endring av boenhetene. Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse gis.

7.8. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

a) Foreta eller gi tillatelse til ombygging ut over hva som er nevnt i pkt. 7.7, påbygge eller rive de hus borettslaget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

b) Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i pkt. 2.2, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

7.9. Lagets firma tegnes av styrets leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

7.10. Styret kan meddele prokura.

8. Forretningsførsel.

8.1. Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

9. Generalforsamling.

9.1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. Ordinær generalforsamling holdes hver år innen 30. juni. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

9.3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal det innkalles til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst 1/10, dog minst 3 av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Forretningsfører og styreleder har plikt til å være til stede, eventuelt ved stedfortredere.

9.5. Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal foretas av styret ved skriftlig varsel til andelseierne som har kjent adresse og til forretningsfører. Innkalling skal skje med minst 8, høyst 30 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

9.6. Forslag eller saker som andelseier ønsker behandlet i generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav senest 3 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

10. Saker som skal behandles på generalforsamlingen.

10.1. På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

a) Konstituering.

I. Opptaking av navnefortegnelse.
II. Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen.
III. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

b) Årsmelding fra styret.

c) Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

d) Godtgjøring til styret og revisor.

e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

f) Valg av styremedlemmer, herunder styrets leder og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

10.2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

10.3. På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

11. Vedtak på generalforsamlingen.

11.1. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

11.2. Skal et forslag som må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11.3. Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst 1/10 av de fremmøtte andelseierne krever det.

11.4. Fremleietaker av lagets boliger har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale og forslagsrett, men uten stemmerett.

11.5. Hver andelseier har en stemme. Dette gjelder uansett om han som andelseier eier både hovedleilighet og bileilighet, jfr. vedtektenes pkt. 4.4.

11.6. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretær og av de 2 som ble valgt på generalforsamlingen til å undertegne protokollen. Protokollen skal til enhver tid være tilgjengelig for andelseierne.

12. Regnskap, årsoppgjør og årsmelding.

12.1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding.

Regnskapsåret følger kalenderåret.

12.2. Årsoppgjøret og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. juni.

12.3. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsfører.

12.4. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

12.5. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

12.6. Revisjonsberetning skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

13. Revisjon.

13.1. Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

13.2. Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

13.3. Etter krav fra generalforsamling, styremedlem, forretningsfører eller gransker plikter revisor å gi opplysninger om hva han eller hun har funnet under sin virksomhet i laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi et skriftlig svar, unntatt når opplysningene kreves av generalforsamlingen. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres om noen av de tilstedeværende forlanger det.

13.4. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling.

Stjørdal 2003

Styret i borettslaget Stokkbekkgata