



Sjekk gyldighet på rapport



BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hulderveien 42

7506 STJØRDAL

5035/102/1008/9/0/0

Rapportdato

02.05.2025

HULDERVEIEN 42 - 5035/102/1008/9/0/0

Befaring utført den av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





Om boligen

Adresse: Hulderveien 42 , 7506, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/102/1008/9/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Tomt: 3 126.30 m²

Hjemmelshaver(e): Aasen & Five AS

Rekvirent: Oppdraget er bestilt av megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann



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. Veggarealet mellom 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.

HULDERVEIEN 42 - 5035/102/1008/9/0/0

2.etasje

Primærrom 59 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 59 m ²	BTA 63 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, omkleddingsrom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt opp på stedet med laser.

2.etasje

BRA-i 59 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, omkleddingsrom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller

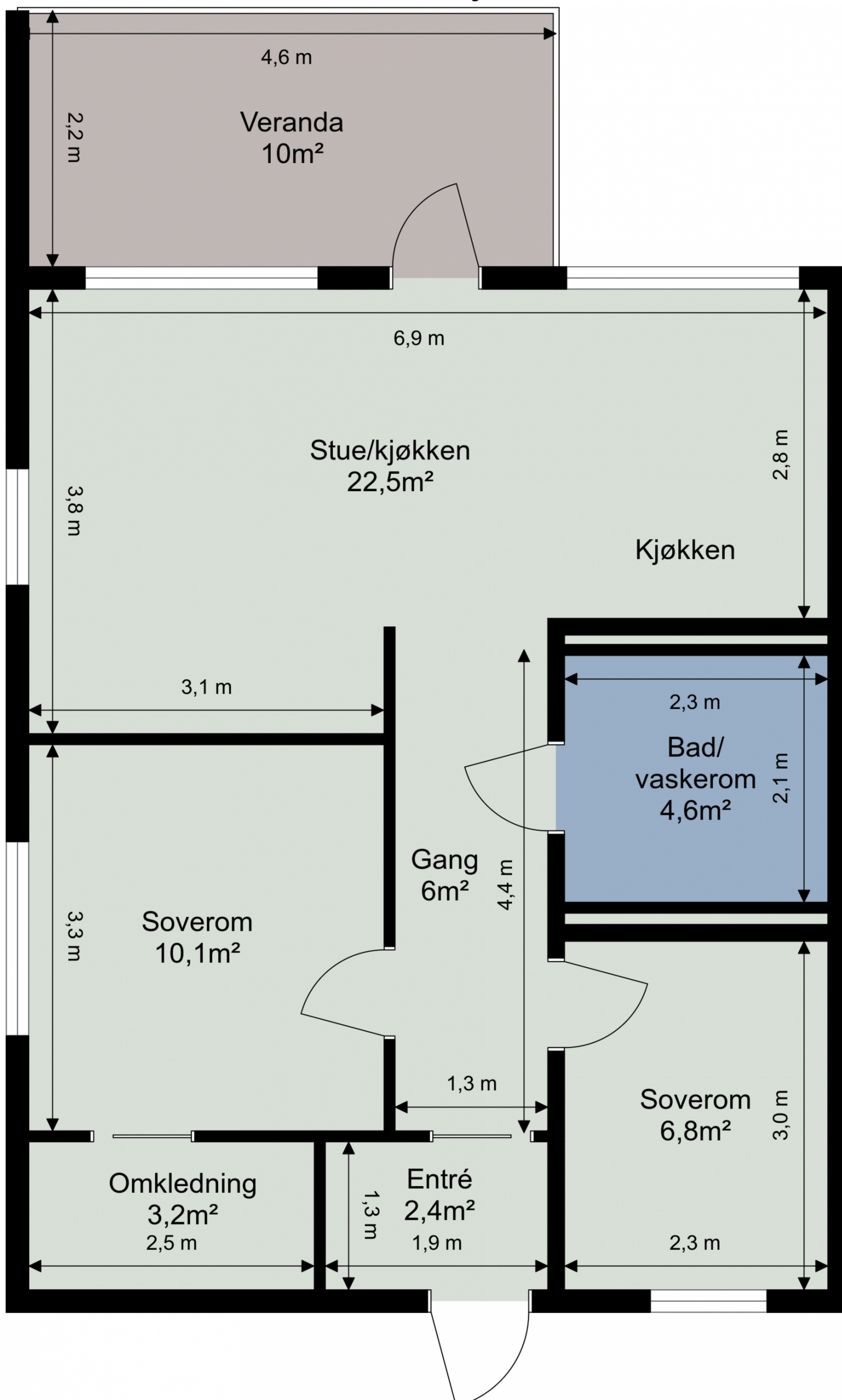
BRA-i 0 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 10 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 64 m ²			

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023.

Hulderveien 42

2. Etasje



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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Hj.haver/Fester:

**STJØRDAL
KOMMUNE**

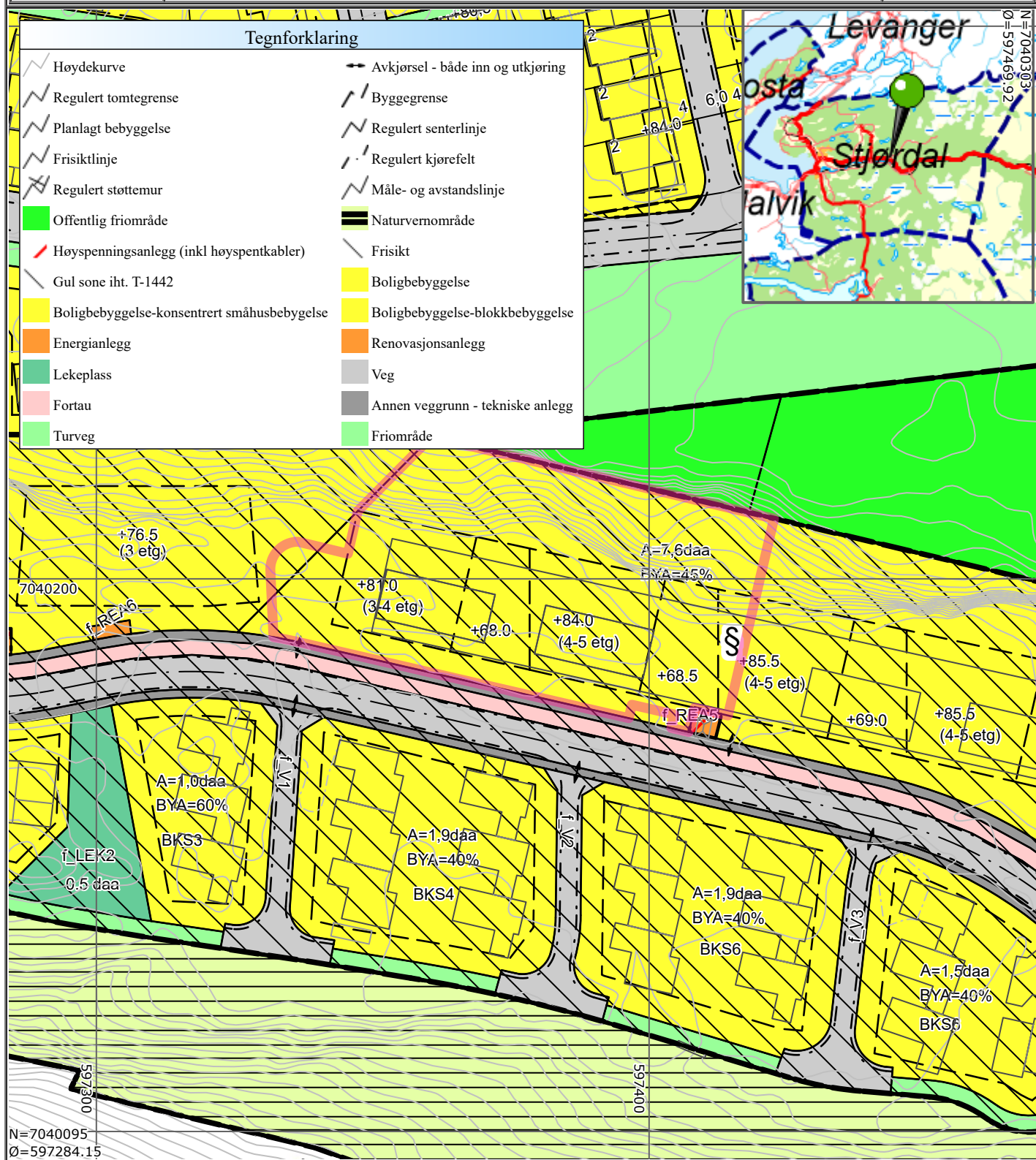
Dato: 11/11-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 1008	Fn: 0		Sn: 0
	Adresse: Hulderveien 32, 7506 STJØRDAL, med flere					
Hj.haver/Fester:						
STJØRDAL KOMMUNE	Dato: 11/11-2024 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



NORGESHUS AS
Postboks 161
7223 MELHUS

Deres ref

Vår ref
2022/4755-37

Saksbehandler
Audhild Buan

Dato
23.10.2024

Godkjenning - Midlertidig brukstillatelse - 102/1008/0/1 - Hulderveien 32 - 42

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd utstedes det midlertidig brukstillatelse for Byggetrinn 1, blokk A og B og første halvdel av parkeringskjeller på gnr. 120 bnr. 1008. Frist for ferdigstilling settes til 31.12.2026.

Saksopplysninger

Søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd ble mottatt 04.10.2024. Vi mottok supplerende opplysninger 08. og 22.10.2024.

Brukstillatelsen gjelder for

Adresse: Hulderveien 32, 7506 Stjørdal

Eiendom: 102/1008

Byggetiltak: Byggetrinn 1, blokk A og B og første halvdel av parkeringskjeller

Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

Innregulering av varme- og kuldeinstallasjoner

Mangler 6 m² asfalt og 60 m² grusdekke

Mindre arbeid ved kjeller port. Vegg mot byggetrinn 2 mangler komplettering.

Garasjeport og sikring mot byggetrinn 2.

O-plan.

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

Resten av p-kjeller, bygg C og D

Gjenstående arbeid skal være utført innen: 31.12.2026.

Gebyr

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr, jf. [gebyrforskriften](#). Samlet gebyr består av grunngebyr, saksbehandlingsgebyr, registreringsgebyr og eventuelle tilleggsgebyr.

For dette tiltaket følger gebyret av gebyrregulativet §§ 3-2, 3-4 og 3-10.

– et godt valg for framtida

Type gebyr	Beregningsenhet	Gebyr
Grunngebyr for søknadspliktige tiltak sendt inn gjennom elektroniske søknadsportaler, § 3-2	Per søknad	1740 kr
Gebyrreduksjon ved komplett søknad, § 3-4	Per søknad	- 1160 kr
Midlertidig brukstillatelse, § 3-10	Per søknad	2320 kr
Sum		2900 kr

Det ilegges et gebyr på kr 2 900. Faktura sendes tiltakshaver.

Klageadgang

Vedtaket om tillatelse til tiltak kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordal.kommune.no eller til postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Audhild Buan
juridisk rådgiver
48998189

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

Kopi til:

HUSBYÅSEN UTBYGGINGSSKAP AS

Stokmovegen 2

7500

STJØRDAL

VEDTEKTER

for

Sameiet Kikkut 1
(organisasjonsnummer 934 134 958)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.08.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kikkut 1 og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.07.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et eierseksjonssameie som består av 34 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 102, bnr. 1008 i Stjørdal kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Kikkut Garasjesameie

Parkeringsplasser og boder ligger i næringsseksjon, snr. 35. Seksjonen organiseres som et tingsrettslig sameie; Kikkut Garasjesameiet (org.nr xxx xxx xxx).

Seksjonseiere med rett til parkering og bod vil få rettigheten til sin(e) parkeringsplass(er) og bod(er) ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet.

Kikkut Garasjesameie skal driftes av eierseksjonssameiet og det føres et eget underregnskap for inntekter og kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Rettigheter og forpliktelser reguleres i egne vedtekter.

2-3 Hulderveien Velforening og Husbyåsen Driftsforening

Samtlige eiere er til enhver tid av eksisterende eller regulerte bo- eller bruksenheter innenfor velforeningenes områder forpliktet til å være medlemmer i Hulderveien Velforening og Husbyåsen Driftsforening.

Velforeningene sørger for brøyting, felles renovasjonsløsning og ellers vedlikehold av eiendommene i henhold til fastsatte vedtekter og definerte ansvarsområder. Medlemmene er forpliktet til å følge foreningens vedtekter og vedtak fattet i styrende organer. Velforeningen Hulderveien og Husbyåsen Driftsforening har egne vedtekter og fastsetter medlemskontingent som sameierne til enhver tid må forholde seg til.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten, fellesareal og utomhusområde

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd/TV og kontingent til velforeningen fordeles, med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til oppvarming inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11 Prosjektet Kikkut

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 71 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for garasjesameiet. Sameiet Kikkut BT1 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Inntil utbyggingsprosjektet «Kikkut» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Ved oppstart av sameiet vil styret bestå av to representanter utpekt av utbygger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Vedlegg:

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kikkut 1

Tid: Onsdag 21.05.2025 - kl.19:00
Sted: Fosslia skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**
Se vedlagt revisjonsberetning.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sparekonto til vedlikehold

Det vil bli sett inn en førstegangssum på 25 000,- og deretter månedlig sparing til en høyrentekonto tinglyst til fremtidig vedlikehold

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Hanne Gården Sættem
Håvard Vatnehol

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

01.05.2025

Sameiet Kikkut 1

styret

Sameiet Kikkut 1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		50 100	0	0	402 731
Inntekter garasjer		13 888	0	0	111 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		7 797	0	0	81 192
Andre tillegg	1	14 887	0	0	114 240
Andre driftsinntekter	2	299 865	0	0	510 000
Sum driftsinntekter		386 537	0	0	1 219 763
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-7 191
Styrehonorar		0	0	0	-51 000
Avskrivninger		-4 369	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-8 517	0	0	-51 000
Honorar administrative tjenester		-1 979	0	0	0
Eksterne honorar	3	-3 734	0	0	-9 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	0	-51 000
Drifts- og serviceavtaler		0	0	0	-114 540
Vaktmestertjenester		-10 319	0	0	0
Løpende vedlikehold	4	-8 913	0	0	-284 260
Elektroniske fellesavtaler		-11 215	0	0	-81 192
Forsikring		-14 626	0	0	-55 000
Energi, felles		-26 477	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	-45	0	0	0
Sum driftskostnader		-90 193	0	0	-704 183
DRIFTSRESULTAT		296 344	0	0	515 580
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 279	0	0	0
Netto finansposter		1 279	0	0	0
Resultat før skattekostnad		297 623	0	0	515 580
Ordinært resultat etter skatt		297 623	0	0	515 580
ÅRSRESULTAT	6, 10	297 623	0	0	515 580
Disponering av totalresultat:		297 623	0	0	515 580
Overført til annen egenkapital		297 623	0	0	0

Sameiet Kikkut 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7	257 756	0
Sum anleggsmidler		257 756	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	114 849	0
Forskuttede kostnader MBU	8	19 372	0
Periodiserte kostnader	8	15 213	0
Opptjente renter	8	1 272	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	3 188	0
Sum omløpsmidler		153 894	0
SUM EIENDELER		411 650	0

Sameiet Kikkut 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	297 623	0
Sum egenkapital		297 623	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 504	0
Forskuttede inntekter MBU		20 412	0
Påløpte kostnader		23 346	0
Annen kortsiktig gjeld		7 765	0
Sum kortsiktig gjeld		114 027	0
Sum gjeld		114 027	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		411 650	0

Sted: _____, dato: _____

Linn Gulbrandsen
Leder

Hanne Gården Sættem
Styremedlem

Sara Borgen
Styremedlem

Joar Andre Opheim Winther
Styremedlem

Håvard Vatnehol
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Sameiet ble stiftet i 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023 eller budsjett for 2024.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	8 242	0
Velforening	6 645	0
Sum andre tillegg	14 887	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	299 865	0
Sum andre inntekter	299 865	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	3 734	0
Sum eksterne honorarer	3 734	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 913	0
Sum vedlikehold	8 913	0

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	45	0
Sum andre driftsutgifter	45	0

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	297 623	0
Tilbakeført avskrivning	4 369	0
Tilgang av anleggsmidler	-262 125	0
Årets endring i disponible midler	39 867	0
Disponible midler i periodens slutt	39 867	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	39 867	0

Note 7 - ANLEGGSMIDLER

	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	262 125
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 369
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	257 756
Årets avskrivninger :	4 369
Antatt levetid i år :	5

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Ladeanlegg for elbil ble anskaffet i 2024.

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	3 188	0
Sum bankinnskudd	3 188	0

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	297 623	0
Annen egenkapital 31.12	297 623	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	297 623	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kikkut 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kikkut 1

Styreleder	Linn Gulbrandsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Hanne Gården Sættem (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Håvard Vatnehol (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Joar Andre Opheim Winther (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Sara Borgen (sign.)	23.04.2025

Dokumentet returneres:

Brauten Eiendom AS

Postboks 6054 Torgarden

7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 Vår ref:122 245

KOPI

Erklæring**Pliktig medlemskap velforening**

Gnr. 102 bnr. 1008 snr. 1-34 og gnr. 102 bnr. 1269 plikter å være medlem i Hulderveien Velforening, org.nr. 920 010 199. Rettighetshaver må følge velforeningens til enhver tids gjeldende vedtekter og budsjett, og er pliktig til å betale sin andel av drift og vedlikehold. Pliktig medlemskap i velforeningen gjelder alle boliger innenfor begge eiendommene, herunder alle senere boligseksjoner på begge eiendommene.

Alle eiendommer er i Stjørdal kommune.

Sted Stjørdal, den 3.9.2024

Hjemmelshaver til gnr.102 bnr.1008 snr. 1-34 og bnr. 1269 i Stjørdal Kommune
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, orgnr. 990 619 298

Jan Mauset
v/JAN MAUSETH



Doknr: 2043188 Tinglyst: 03.10.2024
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614769352
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939958851	STJØRDAL KOMMUNE	Postboks 133, 7501 STJØRDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
990619298	HUSBYÅSEN UTBYGGINGSSKAP AS		Stokmovegen 2, 7500 STJØRDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5035	102	1008

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5035	102	1008	0	1	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	2	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	3	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	4	34 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	5	34 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	6	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	7	41 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	8	65 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	9	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	10	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	11	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	12	34 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	13	34 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	14	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	15	41 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	16	65 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	17	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	18	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	19	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5035	102	1008	0	20	34 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	21	34 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	22	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	23	41 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	24	65 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	25	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	26	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	27	40 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	28	70 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	29	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	30	41 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	31	65 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	32	59 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	33	82 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	34	70 / 2901	Boligseksjon	Nei	Nei
5035	102	1008	0	35	1200 / 2901	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stjørdal	Postboks 133, 7501 Stjørdal	A. Overreim

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS	990 619 298	joar@husbyaasen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Stokmovegen 2	7500	Stjørdal	91311919

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5035	Stjørdal	102	1008	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990 619 298	Husbyåsen Utbyggingsselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal							
1	B	59			13	B	34			25	B	59			37				
2	B	40			14	B	59			26	B	40			38				
3	B	40			15	B	41			27	B	40			39				
4	B	34			16	B	65			28	B	70			40				
5	B	34			17	B	59			29	B	59			41				
6	B	59			18	B	40			30	B	41			42				
7	B	41			19	B	40			31	B	65			43				
8	B	65			20	B	34			32	B	59			44				
9	B	59			21	B	34			33	B	82			45				
10	B	40			22	B	59			34	B	70			46				
11	B	40			23	B	41			35	N	1200	B		47				
12	B	34			24	B	65			36					48				
Sum tellere: 2901				Nevner = 2901															

Dato	Innsenderens underskrift
12/6-24	Jan Mawseth

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

Rett kopi bekreftes.

OSIO 14/6-24

Liv Oda Taksgaard

Eiendomsmeglerfullmektig

hwaOde F

Side 1 av 3

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

X Dato 12/6-24 Innsenderens underskrift Jan Mørseth

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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
✗ Stjørdal, 12 / 6 -2024	<i>Jan Mauseth</i>	Jan Mauseth Husbyåsen Utbyggingselskap AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5035	Stjørdal	102	1008	
Dato	Underskrift	Stempel		
27/6-2024	<i>Frill Ovevæn</i>	 Stjørdal kommune Etat teknisk drift		

✗ Dato	Innsenderens underskrift
12/6 -24	<i>Jan Mauseth</i>

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

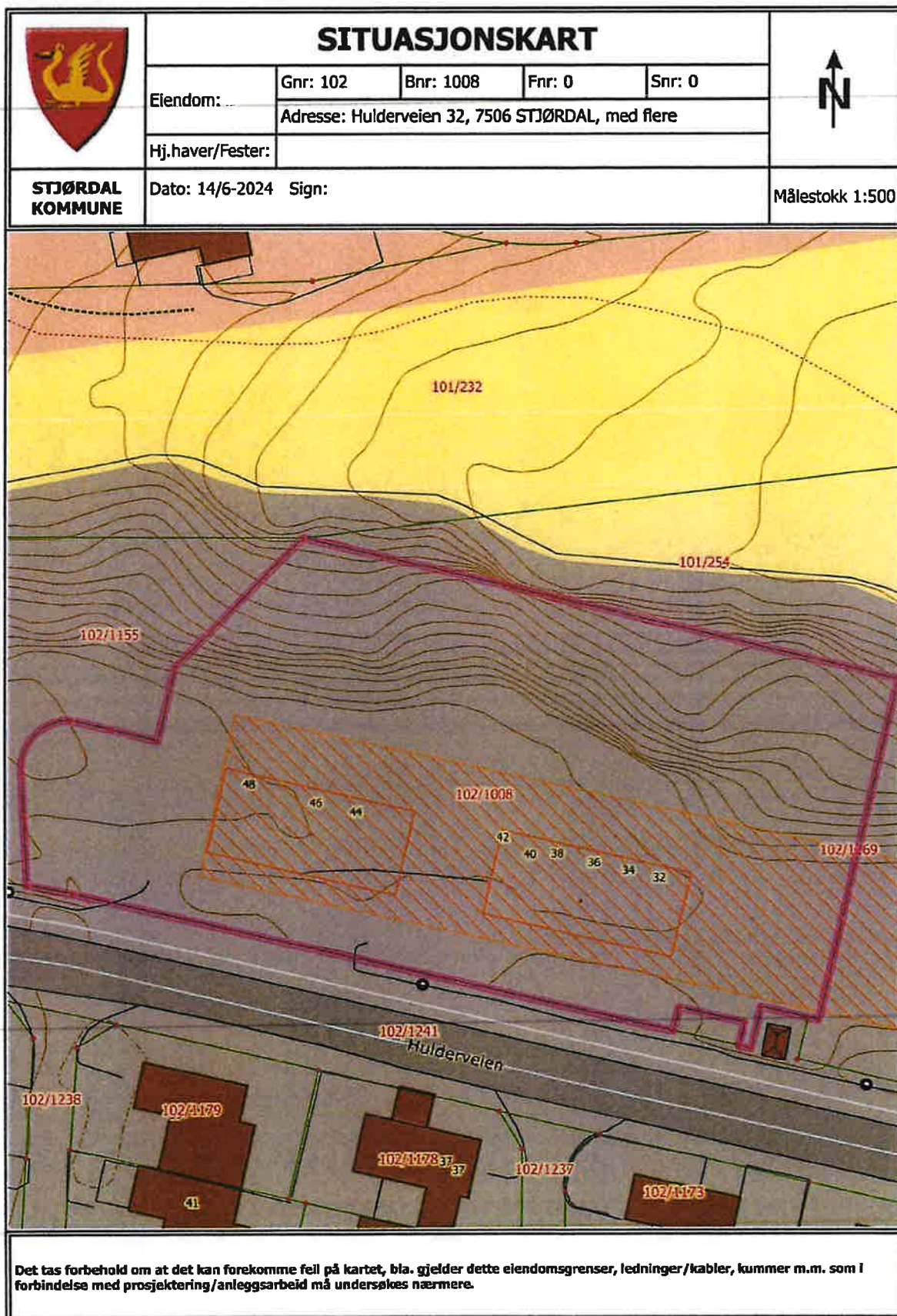
Rett kopi bekreftes.

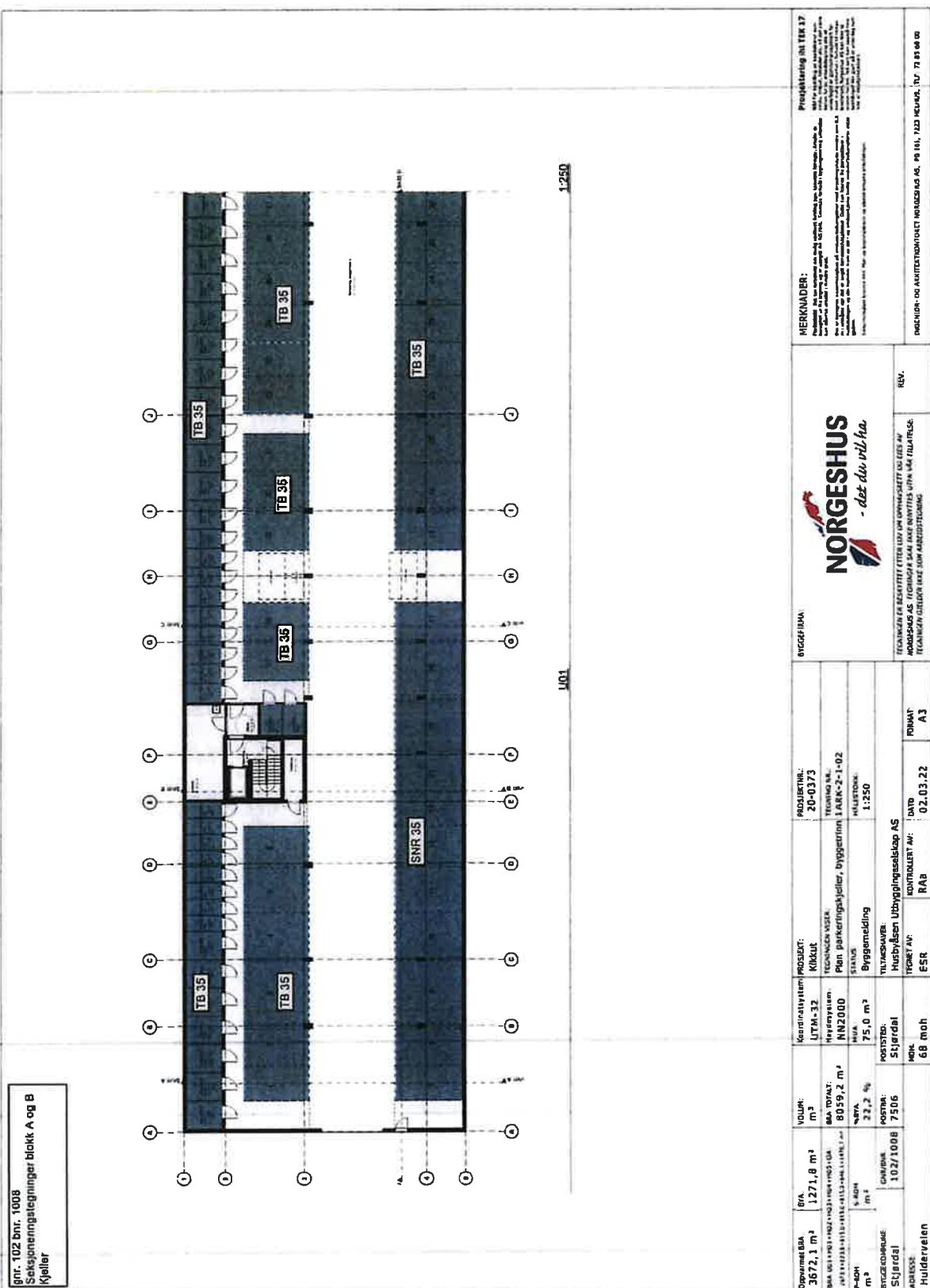
OS10 14/6-24
Liv Oda Taksgaard
Eiendomsmegler/fulmektig
Liv Oda

Side 3 av 3

14.06.2024, 10:55

Utskrift





gnr. 102 bnr. 1008
Seksjoneringstegninger blokk A og B
2. etasje



1:200

H02

Rev.	Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.	Rev.
1	1	11.10.2022	Erstatning av Eksist. taket Nye taket Bakgrunn	12.10	20
2	2	04.11.2022		12.10	20

NORGESHUS - det du vil ha		PROSJEKT 20-0373 HUSBYEN B02 STATUS: Sluttføring TILFØRTE: HUSBYEN Utbyggingsstadium A5 TEKNISK AV: RAA Dato: 07.09.22 Tegn: A3		PROSJEKT 20-0373 HUSBYEN B02 STATUS: Sluttføring TILFØRTE: HUSBYEN Utbyggingsstadium A5 TEKNISK AV: RAA Dato: 07.09.22 Tegn: A3	
Teknisk er beregnet etter LUN og OPPVAKTET OG LUN AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV		Teknisk er beregnet etter LUN og OPPVAKTET OG LUN AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV		Teknisk er beregnet etter LUN og OPPVAKTET OG LUN AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV	
Teknisk er beregnet etter LUN og OPPVAKTET OG LUN AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV		Teknisk er beregnet etter LUN og OPPVAKTET OG LUN AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV		Teknisk er beregnet etter LUN og OPPVAKTET OG LUN AV NORGESHUS AS. TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV TEKNISKE SAN. SAN. OPPVAKTET OG LUN AV	

Dokumentet returneres:

Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221 Vår ref:122 245



Erklæring

Gjensidige rettigheter

Gnr. 102 bnr. 1008 (AB) og 1269 (CD) gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.
3. gjensidig rett til bruk av felles utomhusareal. Hver enkelt eiendom drifter selv sine egne arealer.

Andre rettigheter;

4. Gnr.102 bnr.1008 (AB) gir gnr.102 bnr.1269 (CD) rett til bruk av nedkjøringsvei/rampe til pkjeller og adkomst gjennom pkjeller på vår eiendom for tilgang til egen parkeringskjeller. Dette mot plikt til deltakelse drift og vedlikehold av alle felles funksjoner herunder bla. rampe, kjøreport og andre nødvendige fellesanlegg. Fordeling av kostnader til drift og vedlikehold til felles funksjoner og anlegg fordeles etter antall p plasser.
5. Gnr.102 bnr.1269 (CD) gir gnr.102 bnr.1008 (AB) rett til bruk av adkomstvei over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Dette mot deltakelse til drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Stjørdal kommune.

Sted Stjørdal den 22.04.2024

KOPI

Hjemmelshaver til gnr.102 bnr.1008 (AB) og 1269 (CD) i Stjørdal Kommune
Husbyåsen Utbyggingsselskap as, orgnr. 990 619 298

for Wintl
v/ JAR WINTER

Jan Hauseth
v/ JAN HAUSETH

^