



aktiv.

Evjebakken 5, 7500 STJØRDAL

**Pen og velholdt 3-roms  
selveierleilighet i 2.etg.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Lars Valstad

**Mobil** 957 37 870

**E-post** lars.valstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 99 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 049 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 000,-  
**Selger:** Nils Ole Aune

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 68/74 kvm  
**Tomtstr.:** 2390.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 84, bnr. 64  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1704240092

# Pen og velholdt 3-roms selveierleilighet

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere en meget velholdt leilighet i Stjørdal sentrum.

Vi ønsker å fremheve følgende kvaliteter:

- Fjernvarme inkludert i fellesutgiftene
- 2. etasje
- Flislagt pent baderom
- Lyst kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 soverom
- Egen p-plass i parkeringskjeller med muligheter for el-lader
- Bod både i leiligheten og i kjeller
- TG1 på alle innvendige overflater
- Sørvendt
- Heis
- Veldrevet sameie

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 74 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entre/gang, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup> Veranda

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har felles takterrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser.

### Tomtetype

Eid av sameiet

### Tomtestørrelse

2390.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tunmessig fellesareal.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en god sentral beliggenhet rett vest for sentrumskjernen med kort gangavstand til butikker, kjøpesenter, parker og bevertningssteder. Det er også meget kort gangavstand til kollektivtilbud med jernbanestasjon kun 5 minutter gange fra leiligheten. Sørvendt veranda.

**Adkomst**

Ta av E-6 mot Stjørdal. Ta av første rundkjøring til venstre inn Innherredsvegen. Ta så første vei til høyre inn Kjøpmannsgata og så første vei til venstre inn Wergelandsvegen. Du vil da få bygget på høyre hånd etter ca. 170 meter.

**Bebyggelsen**

Området består stort sett av leilighetsbygg og noen eneboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager i nærområdet. Kort avstand til svømmehall og idrettsanlegg.

**Skolekrets**

Halsen barneskole og Stokkan Ungdomsskole.

**Offentlig kommunikasjon**

5 minutters gange til jernbanestasjon med både tog og buss.

**Bygningssakkyndig**

Nicholas Lyngmo

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong kombinert med tre, og er utvendig kledd med stående/liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt, teknet med papp eller lignende. Etasjeskillene er betongdekker. Vindu med 2-lags glass.

**Innhold**

2.ETG:

Entré, 2 soverom, bad/wc, bod, kjøkken og stue.

I tillegg har leiligheten P-plass og bod i kjeller.

**Standard**

Entre: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Innehar varme i gulv og skyvedørgarderobe.

Soverom: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong i himling. Innehar garderobeskap.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong i himling. Innehar garderobeskap.

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger og malt slett himling. Innredning med servant, opplegg for vaskemaskin(kran og avløp), veggmontert wc, dusjhjørne med dusjdører i glass og dusjgarnityr på vegg. Innehar gulvvarme.

Bod:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong i himling. Ventilasjonsaggregat, rørfordelingsskap og sikringskap er plassert i boden.

Stue:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong i himling. Utgang til balkong. Innehar gulvvarme.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt betong i himling. Innredning med høy-, over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra HTH og hvitevarer fra Siemens. Integrerte hvitevarer er kombiskap(kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator. Innehar gulvvarme.

Takstmannens faglige vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Ingen

Forhold som har fått TG3: Ingen

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke kabel-TV og internett er inkludert i fellesutgiftene.

**Parkering**

Egen p-plass i parkeringskjeller

**Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

**Polisenummer**

2400561

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren oppvarming. Fjernvarme avregnes årlig og målerne fjernavleses. Ved oppgjør vil det bli innhentet et åkontobeløp som vil stå på selgers reskonto til avregning foretas. Bad har elektrisk gulvvarme.

**Info strømforbruk**

Da leiligheten stort sett varmes av fjernvarme har boligen lavt forbruk av strøm.

**Energikarakter**

Grønn B

**Info energiklasse**

Takstmann har utarbeidet en energiattest på leiligheten.

## Økonomi

### **Kommunale avgifter**

Estimert rundt kr 8 000,-

### **Info kommunale avgifter**

Leiligheten har installert vannmåler både på varmtvann og kaldtvann og betaler kommunale avgifter etter et fastbeløp og forbruk. Fastbeløp vann kr. 2 956,- + kr. 17,50 pr. kubikk forbruk. Fastbeløp kloakk kr. 3 531,- + kr. 24,- pr. kubikk forbruk.

### **Info eiendomsskatt**

Det er pt. ikke innført eiendomsskatt i Stjørdal kommune.

### **Formuesverdi primær**

Kr 975 859,- pr. 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 708 265,- pr. 2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra sparebank i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket mottar ikke provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

68/2173

### **Felleskostnader inkluderer**

Drift av sameiet, renovasjon, oppvarming/vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg, grunnpakke tv/internett, strøm- og renhold i fellesareal, avsetting til vedlikeholdsfond m.v.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 000

### **Andel fellesformue**

Kr 79 461

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023



# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Eikran Hage med org.nr: 812327852

## Om sameiet

Sameiet består av 27 seksjoner samt fellesarealer. I siste avholdte årsmøte i Sameiet Eikran Hage 06.05.2024 hadde sameiet i følge årsregnskapet for 2023 et overskudd på kr. 60 491,- som ble overført til egenkapital. Sameiets disponible midler pr. 31.12.2023 var kr. 2 539 232,-. Årsmøteprotokoll med regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

## Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

## Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlig dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 64, seksjonsnummer 15 i Stjørdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

10.07.2013 - Dokumentnr: 581571 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 68/2173

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest datert 30.10.2023 foreligger.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei til fellesareal. Kommunalt tilkoblet vann og kloakk via felles private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Leiligheten er regulert til boligformål. Det er i følge opplysninger fra kommunen igangsatt planarbeid rett sør for sameiet med planID 5035 5032 Wergelandsvegen 10 m.fl. Det er gjennomført et oppstartsmøte med utbygger og Stjørdal kommune. Referat fra oppstartsmøte fås ved henvendelse megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 950 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

98 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

99 990 Omkostninger totalt

110 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 049 990 Totalpris. inkl. omkostninger

4 060 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 063 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,-, markedspakke kr. 18 900,- og visninger kr 2 500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 560,-. Utleggene omfatter fotograf, takstmann og innhenting av lovpålagte opplysninger. Alle beløp er inkl. mva.

### **Salgsoppgavedato**

04.10.2024





















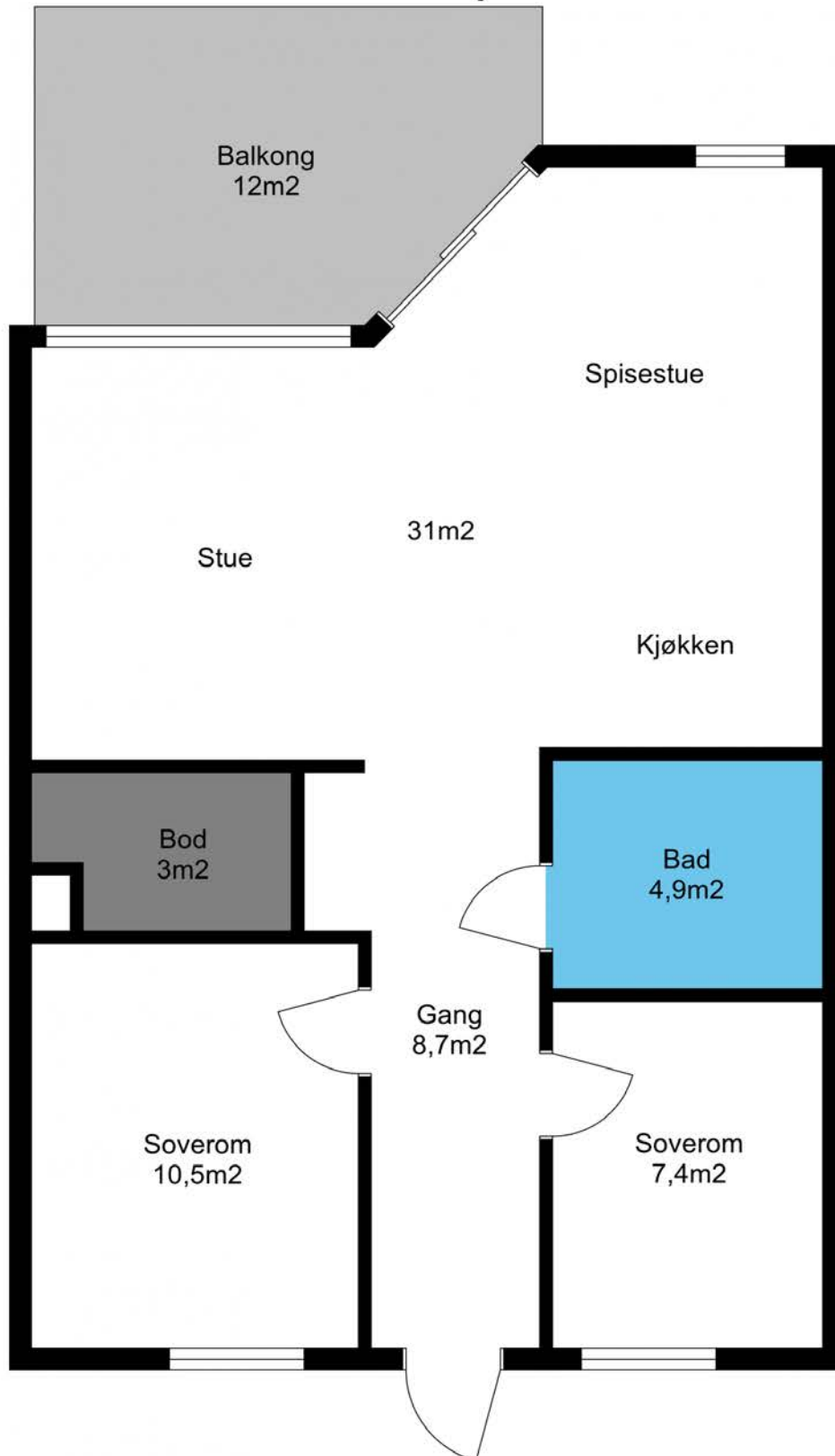








## Evjebakken 5 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal

# Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Evjebakken 5

7500 STJØRDAL

5035/84/64/15/0/0

Rapportdato

04.10.2024

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0

Befaring utført den 30.09.2024 av:



Nicholas Lyngmo  
Lyngmo Eiendom og  
Takst

Skolevegen 1  
7560  
Vikhammer

+4799490949  
nicholas@lyngmo-  
eiendomogtakst.no





## 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/revirenten 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 befarings 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.



## 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.

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/1 5/0/0



## 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.



## 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 bygningsfagkyndige 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.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning 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 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.

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere 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 befaringdato.





## Om boligen

**Adresse:** Evjebakken 5 , 7500, STJØRDAL

**Matrikkel:** 5035/84/64/15/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2013

**Tomt:** 2 390.20 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Nils Ole Aune

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong kombinert med tre, og er utvendig kledd med stående/liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskillene er betongdekker. Vindu med 2-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0



## 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 m<sup>2</sup> 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.

Etasje 2			
<b>Primærrom</b> 64 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 4 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 68 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 75 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre/gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod/Teknisk rom	

**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 vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 6 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b>	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Bod	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>

Etasje 2			
<b>BRA-i</b> 68 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 12 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre/gang, bad, bod, 2 soverom og stue/kjøkken	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/1 5/0/0

Sum areal			
BRA-i 68 m <sup>2</sup>	BRA-e 6 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 12 m <sup>2</sup>

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 74 m <sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

## 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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

EVLJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0

## 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:**

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede taksmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

30.09.2024

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

---

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

Nei

---

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Innvendige dører er kompaktdører uten noen pakninger i karm.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei






**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei


**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:** Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett 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?**

Ja

**Kommentar:**

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis, hovedsakelig ved randssone rundt dusj. Det er også sprekk i en flis i samme området.

Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 40mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

TG 1:

Ingen vesentlig avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

TG 2:

Noe bom i flis og sprekk i en gulvflis.

**Levetid:**

⚠ 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.

## 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?

Nei

#### Kommentar:

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

#### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0



### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.  
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0

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

Nei

#### Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

## 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:

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?

Nei

Her vurderes om det er støvcondens, 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:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Flis på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.  
Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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?**

Fjernvarme  
Vannbåren varme

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

På bod/ teknisk rom

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**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.  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.  
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.  
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.  
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

! Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**8**

## 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 etablert i bod/ teknisk rom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?**

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Ikke etablert bereder inne i leiligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

EVJEBAKKEN 5 - 5035/84/64/15/0/0

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stjørdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1704240092	
<b>Selger 1 navn</b>	
Nils Ole Aune	
<b>Gateadresse</b>	
Evyebakken 5	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STJØRDAL	7500
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1704240092

## 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

Initialer selger: NOA

1

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

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

## Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1704240092



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Ole Aune	421d275ee58dfd8b8e3d8e7 54dc575a35a2415f2	30.09.2024 18:25:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704240092

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

# VEDTEKTER FOR SAMEIET EIKRAN HAGE

Endret på ordinært årsmøte 11.04.16, 20.04.17, 16.04.18, 27.04.20 og sist revidert 12.04.21

## § 1

### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Eikran Hage

Sameiet har forretningskontor i Stjørdal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 84 bnr. 64 i Stjørdal Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2

### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 27 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsøknad.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass eller lignende.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

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

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

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

### **§ 3**

#### **PARKERING**

Alle boligseksjonseiere i Sameiet disponerer p-plass og bod hver i byggets kjeller i henhold til tinglyst seksjonering.  
Øvrige parkeringsplasser fordeles av styret.

Rettighetshaverne plikter å betale sin andel av kostnader for drift og vedlikehold av ovennevnte rettigheter.

Ovennevnte vedtektsbestemmelser kan ikke endres eller slettes uten samtykke av kommune og rettighetshavere og en endring vil være i strid med rammetillatelsen for området fastsatt av kommunen.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Ved montering av elbil-lader er man pliktig til å koble seg på infrastrukturen som allerede er opprettet i Sameiet, samt bruke lader som er kompatibel med systemet og godkjent av styret. Sameiet har utarbeidet en egen kontrakt for disponering av ladeplass. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **§ 4**

#### **FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.  
Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.  
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.  
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **§ 5 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

## **§ 6 VEDLIKEHOLD AV FELLEAREAL**

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

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

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

## § 7

### **VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 8

### **ERSTATNINGSANSVAR**

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

## § 7

### **BRANNSIKKERHET**

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

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

## § 8

### **FORSIKRING**

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

## **§9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

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

## **§ 10 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden er to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges også for to år. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdifsikret til enhver tid.

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

## **§ 11 STYREMØTE**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Sidestilt med underskrift er digital signering

## **§ 12 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet.

Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **§ 13**

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

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

### **§ 14**

#### **ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

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

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

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

## **§ 15 INNKALLING OG MØTELEDELSE**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes senest en uke før ordinært årsmøte. Denne sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

## **§ 16 ÅRSMØTETS VEDTAK**

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

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



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

Ved avstemming om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

### **§ 17 HABILITET**

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **§ 18 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

### **§ 19 FORRETNINGSFØRER**

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

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

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **§ 20 MISLIGHOLD**

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 21**  
**FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

**§ 22**  
**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

-----

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EIKRAN HAGE

## **VELKOMMEN TIL SAMEIET**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

## **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## **SIKKERHET - LÅSING**

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal dør til evt. heisrom og boder alltid være låst når ingen oppholder seg der.

## **VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT**

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

## **BRUK AV LEILIGHETEN**

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

## **TILKOMSTAREALER**

Trapper, svalgang og evt. heisrom skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

## **PARKERING**

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

## **DYREHOLD**

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Husordensregler - 1 -

### **RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu. Etterlatte ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier, i heisrommet, eller i trapper.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

### **KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE**

Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annet avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealer.

### **BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, port til carport e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Vedtatt på stiftelsesmøte .....

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET EIKRAN HAGE

Tid: 06.05.2024 – kl. 20:00  
Sted: Stjørdal DPS, Remyrvegen 37

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.  
Saksliste etter følgende dagsorden:

### 1) Konstituering

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

### 2) Årsregnskap for 2023

- Godkjenning av regnskap. Årets resultat er på kr. 60.491 og er overført til sameiets vedlikeholdskonto og inngår dermed i årets avsetning til vedlikehold.
- Gjennomgang av revisors beretning
- Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024  
Styrets innstilling: Samme styrehonorar som for 2023, kr. 30.000 eks. arbeidsgiveravgift.
- Gjennomgang av Informasjon fra styret. Følger vedlagt.

### 3) Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg Agnar Nordback
Varamedlem/ Valgkomité for 1 år	På valg Lillian Solstad og John Magne Eithun

Agnar Nordback og Lillian Solstad har sagt seg villige til å ta valg som styremedlem. Det er også åpent for at andre kan melde sitt kandidatur i årsmøtet.

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

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

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

Trondheim 19.04.2024  
**SAMEIET EIRKAN HAGE**  
For styret

## **Årsregnskap 2023**

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

Sameiet Eikran Hage Org.nr. 812327852  
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

*Dokumentet er elektronisk signert*

## Sameiet Eikran Hage

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader drift		930 360	890 700	930 370	980 668
Felleskostnader lik fordeling		33 048	48 276	33 048	33 550
Kabel TV		181 440	161 676	181 440	187 500
Parkering/Garasje		0	-25 200	0	0
Energi	6	261 960	227 986	265 000	290 000
Andre inntekter	1	135 441	18 460	0	0
Annen inntekt Energi		946	946	980	980
Strøm el-bil		5 684	1 381	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 548 878</b>	<b>1 324 225</b>	<b>1 410 838</b>	<b>1 492 698</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn/styrehonorar	2	34 230	34 230	34 230	34 230
Drifts- og serviceavtaler	3	161 100	77 675	198 348	195 250
Forretningsførsel	4	77 494	77 254	80 300	80 000
Revisjon	5	8 250	8 125	8 400	8 700
Andre konsulenttjenester		0	0	15 000	0
Forsikring		54 910	47 485	56 700	63 581
Renovasjon		103 511	91 766	96 000	113 862
Strøm		42 666	45 331	55 700	60 000
Fjernvarme	6	257 610	227 986	265 000	290 000
Renhold		31 087	20 309	26 000	30 000
Vakthold/Alarm		13 133	12 545	15 100	23 966
Kabel-TV		176 783	163 053	181 440	187 500
Reparasjon/vedlikehold	7	75 215	289 652	123 700	139 200
Vedlikeholdsavsetning	13	543 455	185 036	187 000	187 000
Kontorkostnader		10 969	7 226	10 600	10 700
Andre kostnader	8	46 981	9 735	45 000	50 000
Avskrivinger		9 825	11 340	11 340	18 709
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 647 219</b>	<b>1 308 748</b>	<b>1 409 858</b>	<b>1 492 698</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-98 340</b>	<b>15 477</b>	<b>980</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Renteinntekter		98 340	45 014	0	0
<b>Sum finans</b>	<b>9</b>	<b>98 340</b>	<b>45 014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>60 491</b>	<b>980</b>	<b>0</b>
<b>Disponert:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		0	60 491	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Eikran Hage

Dokumentet er elektronisk signert

## Sameiet Eikran Hage

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Maskiner og utstyr		32 689	5 670
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10</b>	<b>32 689</b>	<b>5 670</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	4 381
Opptjente ikke fakt inntekt		9 566	0
Forskuddsbetalte kostnader		73 313	63 196
<b>Sum fordringer</b>	<b>11</b>	<b>82 879</b>	<b>67 577</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>12</b>	<b>2 656 248</b>	<b>2 542 634</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 739 127</b>	<b>2 610 211</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>2 771 816</b>	<b>2 615 881</b>

Balanserapport 2023 for Sameiet Eikran Hage

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Eikran Hage

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		478 165	417 673
Årets resultat		0	60 491
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>478 165</b>	<b>478 165</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>478 165</b>	<b>478 165</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning vedlikehold	13	2 093 756	1 908 380
<b>Sum avsetninger</b>		<b>2 093 756</b>	<b>1 908 380</b>
Leverandørgjeld		151 054	146 371
Forskudd fra kunder		14 611	11 738
Påløpte kostnader	14	34 230	34 230
Ånnen kortsiktig gjeld		0	36 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>199 895</b>	<b>229 336</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 771 816</b>	<b>2 615 881</b>

Stjørdal \_\_/\_\_/2024,  
Styret for Sameiet Eikran Hage

Vidar Rolf Haugan  
Styreleder

Agnar Nordback  
Styremedlem

Guri Margerethe Denstad Elvetro  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Eikran Hage

Dokumentet er elektronisk signert

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

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

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

### Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen inntekt*	135 441	18 460	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>135 441</b>	<b>18 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Gjelder viderefakturering brannslukkere og låssystem.

## Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	30 000	25 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 230	3 525	4 230	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	5 705	0	34 230
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styreonorar til fordeling for 2023 er kr. 34 230 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

## Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjeneste	12 141	13 000	40 000	0
Vaktmester div. arbeid og	3 938	563	10 000	20 000
Vintervedlikehold	33 225	38 450	50 000	40 000
Sommervedlikehold	58 744	0	52 200	50 000
Skadedyrbehandling	4 301	4 067	4 300	4 500
Serviceavtale Heis	25 502	0	0	34 200
Serviceavtale sprinkleranlegg	4 675	0	0	10 000
Serviceavtale parkering	1 775	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	5 555	25 000	20 000
Driftskostnad automatisk	16 799	16 040	16 848	16 550
<b>Sum drifts -og serviceavtaler</b>	<b>161 100</b>	<b>77 675</b>	<b>198 348</b>	<b>195 250</b>

## Note 4 Forvaltningsonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	76 305	73 510	76 300	80 000
Forvaltning utover avtale	1 189	3 744	4 000	0
<b>Sum forvaltningsonorar</b>	<b>77 494</b>	<b>77 254</b>	<b>80 300</b>	<b>80 000</b>

## Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	8 250	8 125	8 400	8 700
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>8 250</b>	<b>8 125</b>	<b>8 400</b>	<b>8 700</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

## Note 6 Målingsbaserte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Energikostnad	253 410	227 986
Fordelingskostnad	4 200	-
<b>Totalkostnad</b>	<b>257 610</b>	<b>227 986</b>
-Innbetalt akonto	248 196	264 984
<b>Avregning*</b>	<b>9 414</b>	<b>-36 998</b>

\*Avregning energi er avsatt i regnskapet.

9 566

-36 998

## Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	2 332	2 836	5 000	5 000
Vedlikehold bygning	28 380	147 070	20 000	70 000
Rep/vedl. heis	2 568	17 207	22 000	22 000
Utomhus	22 398	0	8 000	10 000
Bepantning/gartner	0	100 563	10 000	0
Parkeringskjeller/garasje	0	5 477	10 000	0
Rep/vedl. ventilasjonsanlegg	0	0	22 000	0
Service nødlys, brannalarm	19 538	16 500	26 700	32 200
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>75 215</b>	<b>289 652</b>	<b>123 700</b>	<b>139 200</b>

## Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bomiljø	2 575	2 553	10 000	10 000
Årsmøte	4 155	3 521	4 000	5 000
Bankgebyrer	2 526	3 162	3 000	3 000
Annen kostnad*	27 525	500	11 800	15 000
Dugnadspenger	10 200	0	16 200	17 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>46 981</b>	<b>9 735</b>	<b>45 000</b>	<b>50 000</b>

\*Gjelder unødig utrykning og brannslukkere.

## Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter	98 340	45 014	0	0
Sum finans	98 340	45 014	0	0

## Note 10 Anleggsmidler

	Feiemaskin	Gulvvaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	34 018	0
Årets tilgang	0	36 843
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 018	36 843
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 669	4 155
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 018	4 155
Bokført verdi pr.31.12	0	32 689
Anskaffelsesår	2020	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5

## Note 11 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.  
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	0	4 381
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>0</b>	<b>4 381</b>
Avregning fjernvarme	9 566	0
<b>Opptjent, ikke fakt. felleskost</b>	<b>9 566</b>	<b>0</b>
Forskuddsbetalte kostnader*	25 627	24 181
Forskuddsbetalt forsikring	47 686	39 015
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>73 313</b>	<b>63 196</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>82 879</b>	<b>67 577</b>

\*Addsecure 2024, heisservice 2024, Rentokil t.o.m 14.05.2024

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

## Note 12 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.

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

## Note 13 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>IB per 01.01.</b>	<b>1 908 380</b>	<b>2 055 000</b>
<b>Årets avsetning</b>	<b>543 455</b>	<b>262 000</b>
<b>Bruk av avsetning*</b>	<b>-358 078</b>	<b>-408 620</b>
<b>Sum avsetning</b>	<b>2 093 756</b>	<b>1 908 380</b>

\*Utskiftning armaturer P-kjeller, trapperom, nytt elektronisk låssystem og diverse arbeid Rørteknikk.

#### Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsetning styrehonorar	34 230	34 230
<b>Sum påløpte kostnader</b>	<b>34 230</b>	<b>34 230</b>

#### Note 15 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>2 380 875</b>	<b>2 455 664</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	0	60 491
Årets avskrivninger	9 825	11 340
Årets investeringer	-36 844	0
Vedlikeholdsavsetning	185 376	-146 620
B. Årets endring i disponible midler	158 357	-74 789
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 539 232</b>	<b>2 380 875</b>

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

## Årsregnskap 202...


Name Date  
**Elvertrø, Guri M Denstad** 2024-04-05

Identification

 Elvertrø, Guri M Denstad

Name Date  
**Nordback, Agnar Johannes** 2024-04-09

Identification

 Nordback, Agnar Johannes

Name Date  
**Haugan, Vidar Rolf** 2024-04-09

Identification

 Haugan, Vidar Rolf



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



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Eikran Hage

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Eikran Hage.

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

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HQE04-P0ZWC-IHYVL-C7TMN-5PFSF-1F003

# PENNEO

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

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

**Løvaas, John Christian**

**Partner**

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 13:16:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HQE04-P0ZWC-IHYVL-CTTMN-5PFESF-1FO03

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

## INFORMSASJON FRA STYRET

### For: Sameiet EIKRAN HAGE

#### 1. Internkontroll:

Eikran Hage har et godt utarbeidet internkontroll system som styre jobber aktivt ut fra.

- **Årlig revisjon av HMS perm**  
Revidere målsetninger og planer for HMS er gjennomgått for året 2023
- **Beboerskjema for 2023**  
Sendt ut med svarfrist 15.01.2024. Av 27 skjema kom det inn 26 besvarelser ved fristens utløp. Status ok.
- **Sprinkelanlegget**  
Rutinekontroll utført 08.03.2023 av Sprinkler Midt-Norge AS
- **Årlig sjekk av brannalarmanlegget**  
Årlig test ble utført 08.03.2023 av NTE, påpekte utbedringer er utført.
- **Risikoanalysen**  
Ingen nye saker
- **Sikkerhetskontroll heis**  
Kones Heiskontroll har utført 3 vedlikeholds inspeksjoner.  
Heiskontrollen AS utførte en periodisk sikkerhetskontroll 17.04.23 - avvik er utbedret

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

- **Styremøter og øvrige aktiviteter**
  - Styre har avholdt 8 styremøter.
  - Et sosialt samvær med litt informasjon med kaffe og vafler på takterrassen, etter høstens dugnad.
  - Julegrana ble tent og det ble servert julegløgg med pepperkaker.
- **Dugnadsarbeid.**  
Det er avholdt 2 fellesdugnad – vår og høstdugnad.
- **Elbillading**  
Pr. 31 des. er det 4 stk. som benytter seg av dette.
- **Utskifting av låssystem i «skallet»**  
Det ble montert nytt elektronisk iLOQ låssystem i «skallet» da nøkler for systemet var på avveie. De som ønska skifte for leiligheten, postkasse og bod hadde også mulighet til dette. Mulighet for oppgradering senere til leilighet er fortsatt på plass.
- **Service og vedlikehold av rørtekniske anlegg**  
Har fått utarbeidet en liste over årlig kontroll av sanitær, varme, sprinkel og automatikk vedr. de tekniske anlegg. Avtalen er inngått med Rørteknikk AS
- **Innkjøp av gulvaskemaskin**  
Sameiet har gått til anskaffelse av en gulvaskemaskin for bruk til vask av svalganger og øvrige glatte gulv i fellesarealer etter behov.
- **Merking av stoppekraner for leiligheter.**  
Samtlige stoppekraner for leiligheter er i kjelleren og disse ligger oppunder taket og er merket med, **gulvarme**: hvit skilt med sort skrift, **kalt vann**: blått skilt med hvit skrift og **varmt vann**: rødt skilt med hvit skrift.

- **Årshjulet**  
Revideres etter behov.
- **Handlingsplan**  
Revidert handlingsplan for 2024-25 er utarbeidet.

### 3. Saker som styret skal jobbe med framover:

- **El. kontroll av fellesarealer.**  
Planlegger termofotografering av el-hovedtavle og tekniske anlegg for å forebygge uønsket varmeutvikling i det elektriske anlegg.
- **Fjernvarmeanlegget**  
Vurderer å ta ny innregulering av gulvvarmeanlegget.  
Gjennomgang og få sjekka ut om de som ikke har skifta gamle aktuatore er ok og fungerer som de skal.

### 4. Vedlikehold som er gjennomført i løpet av året:

- All lysarmatur i underetasje/p.kjeller og trapperom ble skifte til LED-armaturer.
- **Rørlegger /tekniske anlegg.**  
For gulvvarmen er det satt inn en nytt filter på hovedrør for fjernvarmen, dette for utskilling av slam og magnetitt i anlegget.  
Ny sirkulasjonspumpe er satt inn på fjernvarmeanlegget.
- **Ventilasjonsanlegg.**  
Ventilasjonsfilter for ventilasjonsanlegg til leiligheter ble levert ut 08.06.23, hvor hver enkelt kunne skiftet dette selv.
- **Brannslukningsapparater**  
Samtlige brannslukningsapparater for leilighetene ble bytta ut.

### 5. Vedlikeholdsplaner framover:

- Svalgangsdekker og glassrekkverk vaskes.
- Vask/rydding av trappehus og alle fellesarealer.
- Vedlikehold av alle utemøbler.
- Behandling av takterrasse.
- **Rørtekniske anlegg**  
Ny hovedstengekrane, tilbakeslagsventil og finfilter med utspyling monteres på hovedrør for kaldtvann inn i tekniske rommet.

Stjørdal 29.02.2024  
Styret

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

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

## FULLMAKT

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

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....  
Sted dato/år

.....  
Seksjonseiers underskrift

(\*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

\* \* \* \* \*

## NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_ Mail: \_\_\_\_\_

Seksjonsnr (\*) . \_\_\_\_\_

**PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE  
SAMEIET EIKRAN HAGE**

Tid: 06.05.2024 – kl. 20:00  
Sted: Stjørdal DPS, Remyrvegen 37

Til stede fra styret: Vidar, Guri

**1) Konstituering**

Til møteleder ble valgt: Stine Larsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: ~~15~~ 15

Antall forhåndsstemmer: 0

Antall fullmakter: 2

Totalt antall stemmer: ~~17~~ 17

Til sekretær ble valgt: Stine Larsen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Ruth Agnes Røhne

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

**2) Årsregnskap for 2023**

a) Godkjenning av regnskap. Årets resultat er på kr. ~~60.491~~ <sup>356.455</sup> og er overført til sameiets vedlikeholdskonto og inngår dermed i årets avsetning til vedlikehold.

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning

Revisjonsberetningen ble referert punktvis og tatt til orientering.

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2023 (eks. arbeidsgiveravgift)  
Styrets innstilling: Samme styrehonorar som for 2023, kr. 30.000 eks. arbeidsgiveravgift.

Vedtak: 35 000 + aaga

d) Gjennomgang av Informasjon fra styret

Informasjon fra styret ble gjennomgått og tatt som orientering.

**3) Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år

På valg Agnar Nordback

Varamedlem/ Valgkomité for 1 år

På valg Lillian Solstad og John Magne Eithun

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 1 år

Vidar Haugan (ikke på valg)

Styremedlem for 1 år

Guri Margrethe Denstad Elvertrø (ikke på valg)

Styremedlem for 2 år

Lillian Solstad

Varamedlemmer/valgkomité for 1 år

John Magne Eithun

Møtet ble hevet kl. 20:42

Sten Lasse

Ruth Agnes Røttee



## Budsjett 2024

### SAMEIET EIKRAN HAGE

Alle beløp i NOK

Tekst	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
<b>INNETEKTER</b>						
Felleskostnader drift	890 700	465 180	930 370	980 668	50 298	5 %
Felleskostnader lik fordeling	48 276	16 524	33 048	33 550	502	2 %
Kabel-TV/Bredbånd	161 676	90 720	181 440	187 500	6 060	
Parkering/Garasje	-25 200	0	0	0	0	
Energi	227 986	136 690	265 000	290 000	25 000	* Endres ved avregning
Andre inntekter	18 460	38 196	0	0	0	
Annen inntekt Energi	946	598	980	980	0	Faktureres de som bruker det
El-bil	1 381	2 606	0	0	0	
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>1 324 225</b>	<b>750 514</b>	<b>1 410 838</b>	<b>1 492 698</b>	<b>81 860</b>	<b>6 %</b>
<b>KOSTNADER</b>						
Lønnskostnader	34 230	17 115	34 230	34 230	0	
Drifts- og serviceavtaler	90 220	68 350	213 448	219 216	5 768	
Forvaltningskostnader	77 254	38 153	80 300	80 000	-300	
Revisjon	8 125	8 250	8 400	8 700	300	
Andre konsulenttjenester	0	0	15 000	0	-15 000	
Forsikring	47 485	26 010	56 700	63 581	6 881	
Eiendomsavgifter	91 766	51 756	96 000	113 862	17 862	
Strøm	45 331	23 783	55 700	60 000	4 300	
Fjernvarme	227 986	137 630	265 000	290 000	25 000	
Renhold	20 309	11 799	26 000	30 000	4 000	
Kabel-TV/Bredbånd	163 053	88 392	181 440	187 500	6 060	
Vedlikehold	289 652	46 448	123 700	139 200	15 500	
Vedlikeholdsavsetning	185 036	93 500	187 000	187 000	0	
Kontorkostnader	7 226	4 785	10 600	10 700	100	
Andre kostnader	9 735	33 245	45 000	50 000	5 000	
Avskrivinger	11 340	6 140	11 340	18 709	7 369	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 308 748</b>	<b>655 355</b>	<b>1 409 858</b>	<b>1 492 698</b>	<b>82 840</b>	
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>15 477</b>	<b>95 159</b>	<b>980</b>	<b>0</b>	<b>-980</b>	
<b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>						
Renteinntekter	45 014	0	0	0	0	
<b>SUM FINANS</b>	<b>45 014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>RESULTAT</b>	<b>60 491</b>	<b>95 159</b>	<b>980</b>	<b>0</b>	<b>-980</b>	
Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.						

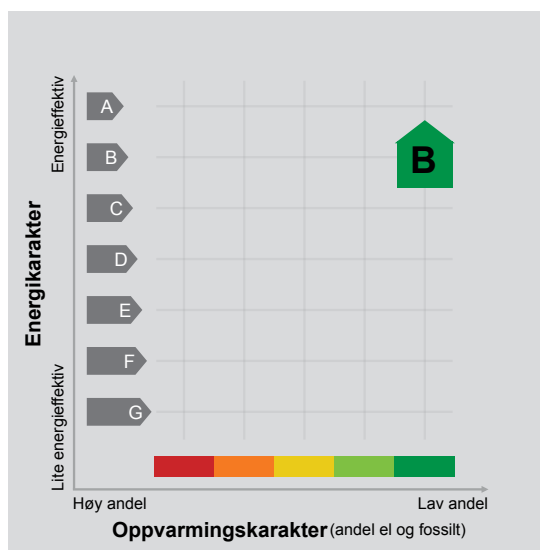
Felleskostnader:						
Seksjon nr - Leil nr	Eierbrøk	Felleskostnader brøkdelt	Fjernvarme *	Kabel- TV/Internett	Dugnad og drift strømlinere	Totale felles-kostnader
1 - 101	68	2 557	378 kr	579 kr	104	3 618
2 - 102	91	3 422	459 kr	579 kr	104	4 563
3 - 103	91	3 422	747 kr	579 kr	104	4 851
4 - 104	68	2 557	422 kr	579 kr	104	3 661
5 - 105	68	2 557	318 kr	579 kr	104	3 558
6 - 106	68	2 557	388 kr	579 kr	104	3 626
7 - 107	68	2 557	384 kr	579 kr	104	3 624
8 - 108	68	2 557	394 kr	579 kr	104	3 634
9 - 109	97	3 648	435 kr	579 kr	104	4 765
10 - 201	98	3 686	1 270 kr	579 kr	104	5 638
11 - 202	91	3 422	705 kr	579 kr	104	4 810
12 - 203	91	3 422	739 kr	579 kr	104	4 843
13 - 204	68	2 557	1 034 kr	579 kr	104	4 273
14 - 205	68	2 557	827 kr	579 kr	104	4 066
15 - 206	68	2 557	689 kr	579 kr	104	3 928
16 - 207	68	2 557	1 223 kr	579 kr	104	4 463
17 - 208	67	2 520	371 kr	579 kr	104	3 573
18 - 209	97	3 648	957 kr	579 kr	104	5 287
19 - 210	83	3 121	864 kr	579 kr	104	4 668
20 - 301	122	4 588	994 kr	579 kr	104	6 264
21 - 302	69	2 595	801 kr	579 kr	104	4 078
22 - 303	88	3 310	687 kr	579 kr	104	4 678
23 - 304	81	3 046	1 051 kr	579 kr	104	4 780
24 - 305	88	3 310	856 kr	579 kr	104	4 848
25 - 306	64	2 407	526 kr	579 kr	104	3 615
26 - 307	92	3 460	1 019 kr	579 kr	104	5 161
27 - 308	83	3 121	756 kr	579 kr	104	4 560
<b>27</b>	<b>2173</b>	<b>kr 81 722</b>	<b>kr 19 292</b>	<b>kr 15 625</b>	<b>kr 2 796</b>	<b>kr 119 435</b>

Endringer pr måned pr seksjon:						
Seksjon nr - Leil nr	Eierbrøk	Felleskostnader brøkdelt	Fjernvarme *	Kabel- TV/Internett	Dugnad og drift strømlinere	Totale felles-kostnader
1 - 101	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
2 - 102	91	kr 176	- kr	19 kr	2	196
3 - 103	91	kr 176	- kr	19 kr	2	196
4 - 104	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
5 - 105	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
6 - 106	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
7 - 107	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
8 - 108	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
9 - 109	97	kr 187	- kr	19 kr	2	207
10 - 201	98	kr 189	- kr	19 kr	2	209
11 - 202	91	kr 176	- kr	19 kr	2	196
12 - 203	91	kr 176	- kr	19 kr	2	196
13 - 204	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
14 - 205	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
15 - 206	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
16 - 207	68	kr 131	- kr	19 kr	2	151
17 - 208	67	kr 129	- kr	19 kr	2	149
18 - 209	97	kr 187	- kr	19 kr	2	207
19 - 210	83	kr 160	- kr	19 kr	2	180
20 - 301	122	kr 235	- kr	19 kr	2	256
21 - 302	69	kr 133	- kr	19 kr	2	153
22 - 303	88	kr 170	- kr	19 kr	2	190

\* Opplyst endring i akonto fjernvarme i tabellen over vil endres i løpet av 1. kvartal etter at avregning er utført.

# ENERGIATTEST

Adresse	Evjebakken 5
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300339399
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2024-33020
Dato	02.10.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	68
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





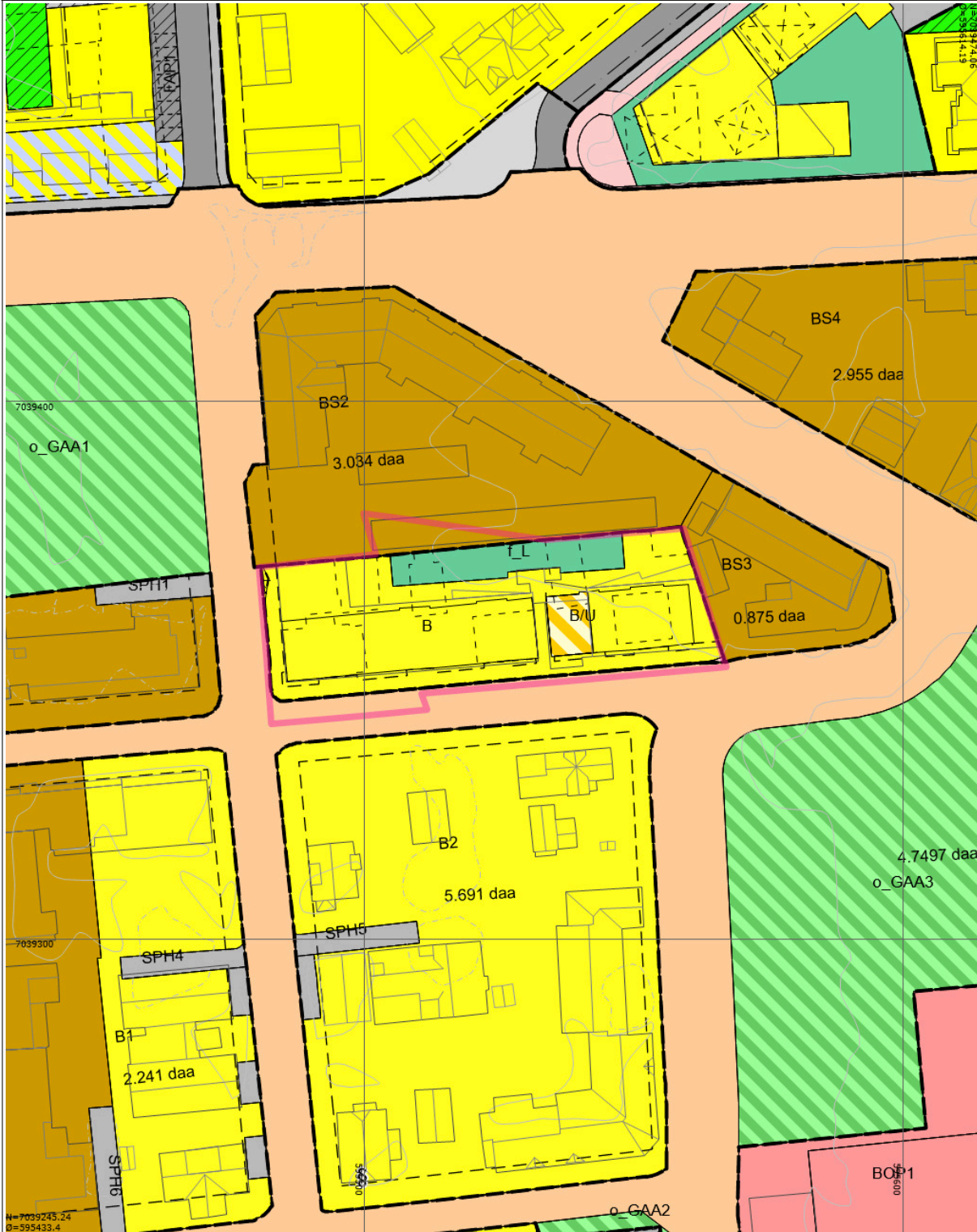
Stjørdal kommune

# Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 64	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Evjebakken 5 7500 STJØRDAL			
Annen info:	Stjørdal sentrum			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt under bakkenivå	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forsenkingskurve	 Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert parkeringsfelt
 Parkeringshus/-anlegg	 Trase for teknisk infrastruktur	 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
 § Dispensasjon fra planregister	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Avkjørsel - kun innkjøring	 Avkjørsel - kun utkjøring
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert parkeringsfelt
 Regulert fotgjengerfelt	 Boligområde	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 Bolig/Forretning
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Uteoppholdsareal
 Lekeplass	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Gangveg/gangareal/gågate
 Sykkelanlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkering
 Parkeringsplasser	 Parkeringshus/-anlegg	 Park
 RasterPlaner		

# Nabolagsprofil

Evjebakken 5 - Nabolaget Stjørdal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	3 min	0.2 km
Stjørdal stasjon Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	3 min	0.2 km
Trondheim Værnes	5 min	

## Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	12 min	0.9 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	22 min	1.6 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 137 elever, 10 klasser	22 min	1.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	11 min	0.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	22 min	1.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	15 min	1.1 km
Aglo videregående skole 8 klasser	12 min	10.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Stjørdal	6 min
Torgkvartalet Parkeringskjeller	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

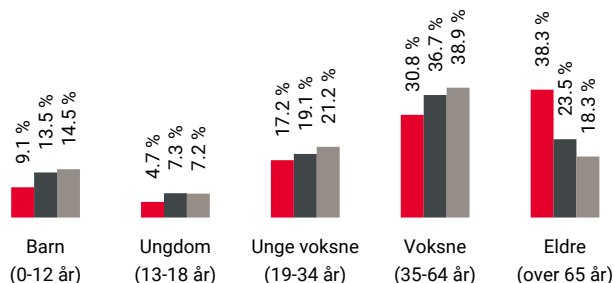
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum	2 228	1 371
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min	0.4 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	9 min	0.6 km
Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 79 barn	17 min	1.2 km

## Dagligvare

Coop Prix Stjørdal PostNord	7 min	0.5 km
Rema 1000 Stjørdal Post i butikk	7 min	0.5 km



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 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



### Støynivået

Lite støynivå 81/100



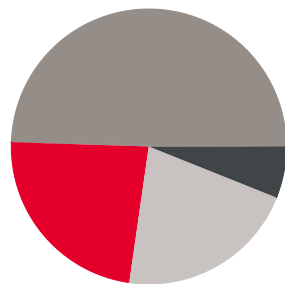
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

Halsen barne- og ungdomsskole Ballspill	10 min	0.7 km
Flygata nærmiljøanlegg Ballspill	11 min	0.8 km
Impulse Treningssenter Stjørdal	3 min	
3-T Stjørdal	5 min	

## Boligmasse



- 23% enebolig
- 6% rekkehus
- 49% blokk
- 21% annet

«Barnevennlig. Sentralt, nærhet til sentrum og gode naboer.»

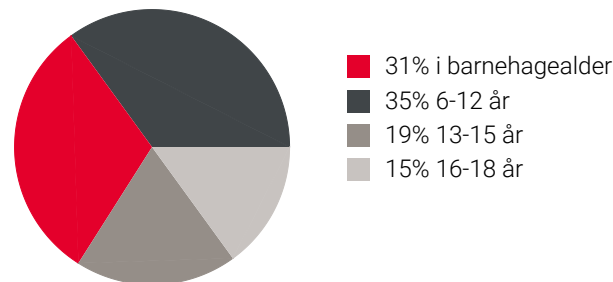
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Torgkvartalet	5 min
Boots apotek Torgkvartalet	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

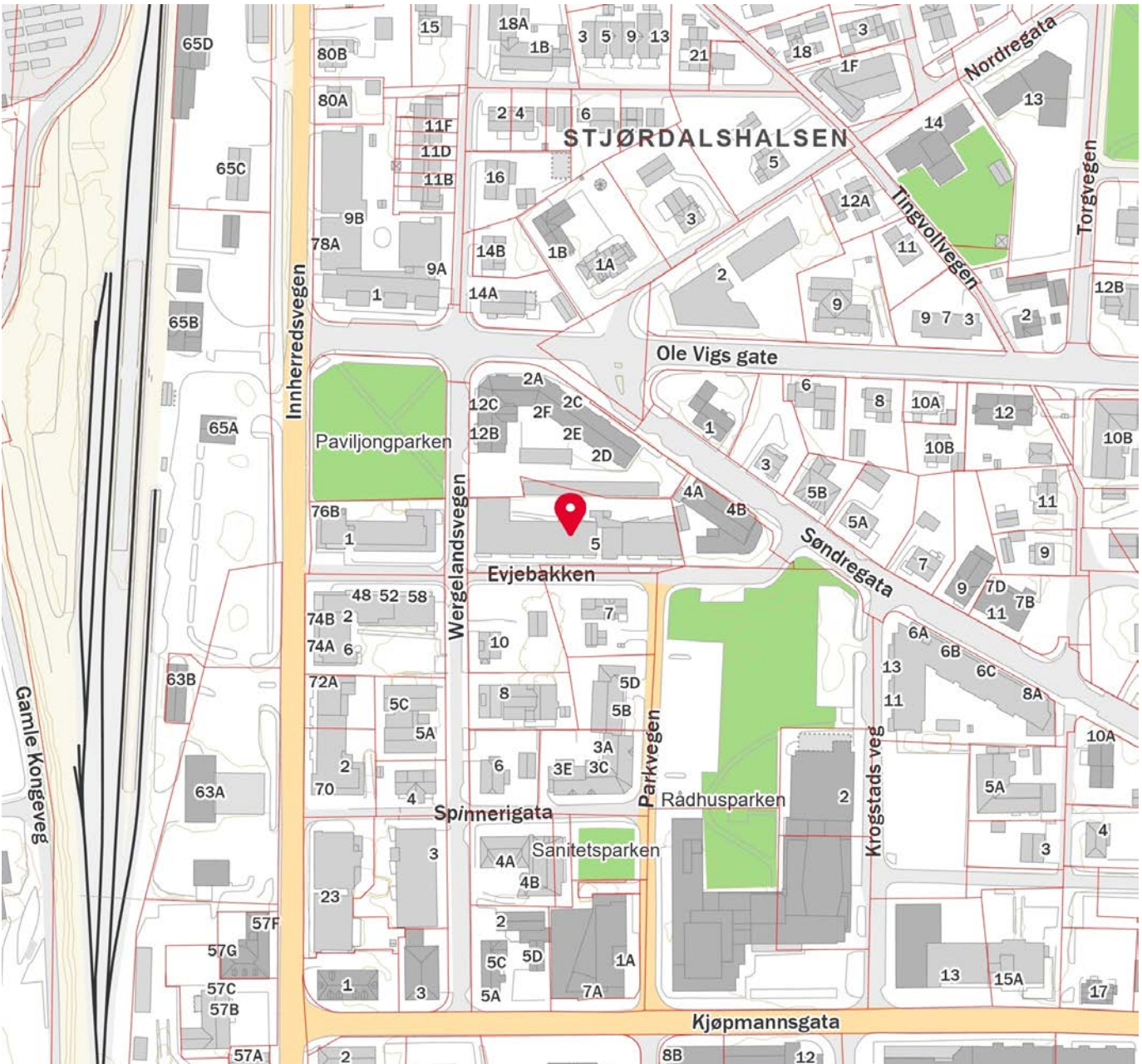
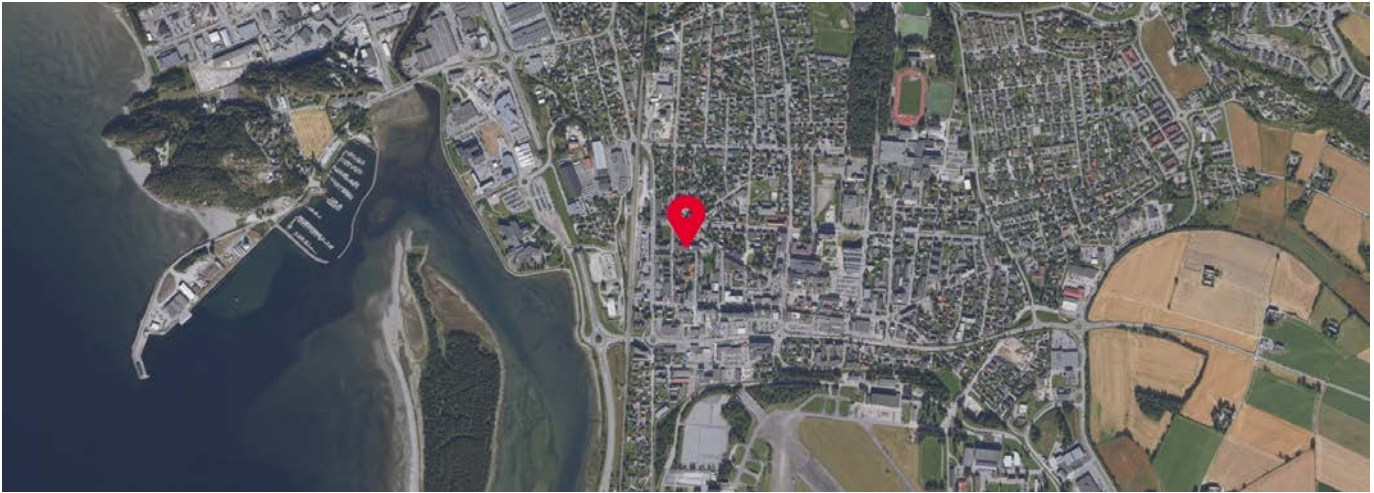
- Stjørdal sentrum
- Stjørdal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Finansieringsbevis

[Finansie: 'ringsbevi: 's]

*subst.*

## Velkommen til Hegra Sparebank – DIN lokale bankpartner!

Å kjøpe bolig er en stor beslutning. Vårt mål er å tilby skreddersydde løsninger som passer deg og din familie. Det betyr å realisere ønsker og drømmer, samtidig som vi sikrer en trygg og solid ramme for din økonomi. Sammen med boligfinansiering, tilbyr vi konkurransedyktige løsninger på forsikringer så du er trygg i ditt nye hjem.

Vi har åpent alle hverdager. Kom innom oss for en samtale med en av våre kompetente rådgivere. Sammen finner vi gode løsninger for deg!

Vi hjelper deg med  
Finansiering - Innboforsikring - Reiserforsikring - Småån



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Evjebakken 5  
7500 STJØRDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Valstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 957 37 870  
**E-post:** lars.valstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre