

aktiv.



Søndregata 6A, 7500 STJØRDAL

**Pen 3-roms selveierleilighet.  
Smart planløsning og tiltalende  
standard - P-plass m/el-billader**



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 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 117 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 767 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 938,-  
**Selger:** Inger Elisabeth Lockert  
Annar Jostein Lunnan

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 78/83 kvm  
**Tomtstr.:** 2628.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 84, bnr. 150  
**Snr.** 20  
**Oppdragsnr.:** 1704240090

## Pen 3-roms selveierleilighet i 3. etg.

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

Vi ønsker å fremheve følgende kvaliteter:

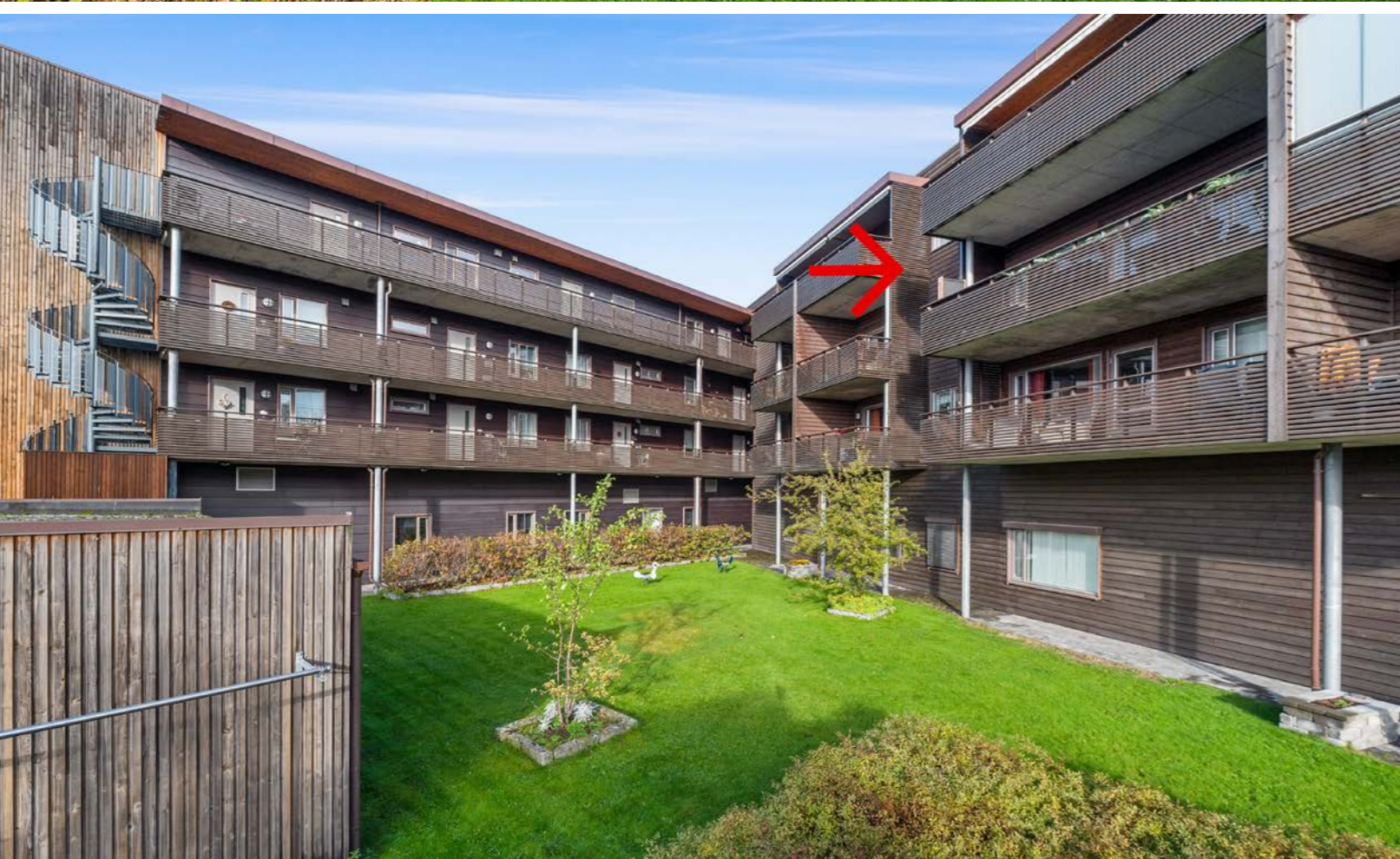
- Meget sentral beliggenhet i en rolig del av Stjørdal sentrum
- Tiltalende standard med moderne fargevalg og løsninger på bad og kjøkken
- Flislagt, flott baderom med smart vaskeromsløsning
- Lyst kjøkken med integrerte hvitevarer og smarte skuffeløsninger
- Romslig hovedsoverom med adkomst fra både entré og baderom.
- Egen p-plass i parkeringskjeller med el-bil lader
- Bod både i leiligheten og i kjeller
- TG1 på alle innvendige overflater
- Sørvendt i 3. etg.
- Heis

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	13
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	23
Forbrukerinformasjon .....	93
Budskjema .....	94







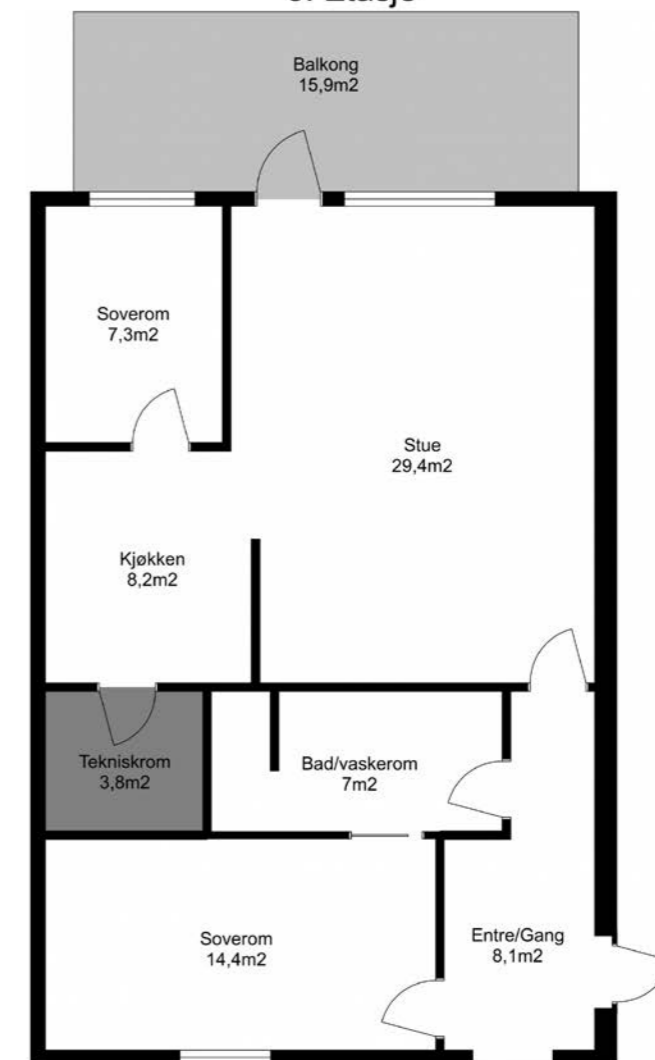




# Plantegning



## Søndregata 6A 3. 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.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# 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**



# Eiendomsinformasjon

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entre/gang, bod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2628.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellesareal med tun mot sør.

### Beliggenhet

Leilighetsbygget ligger midt i hjertet av Stjørdal sentrum. Det er kun 170 meter til torget, handlegater, kjøpesenter, bevertningssteder, parker og Kimen kulturhus. Det er også meget kort gangavstand til svømmehall, idrettsanlegg og jernbanestasjon.

### Adkomst

Ta av E-6 mot Stjørdal. Følg E-14 rett frem i første rundkjøring og til venstre i neste. Ta 3. avkjøring til venstre inn Søndre gate. Du vil da straks få bygget på venstre hånd.

### Bebyggelsen

Området består av leilighetsbygg, forretninger, eneboliger, kommunalbygg og park.

### Barnehage

Det er flere barnehager i nærområdet.

### Skolekrets

Halsen Barneskole og Stokkan Ungdomsskole

### Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til jernbanestasjon med både buss og togtilbud.

### Bygningssakkyndig

Nicholas Lyngmo

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

### Innhold

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

I tillegg har leiligheten parkeringsplass og bod i kjeller.

### Standard

Entre: Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Soverom: Parkett på gulv, malt slett og tapet vegger og malt slett himling. Innehar panelovn og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og vegger, malt slett himling. Innredning med servant, dusjkabinett og vegghengt wc. Innehar varme i gulv.

Vaskerom: Flis på gulv og sokkelflis, våtromsplater på vegg og malt slett himling. Opplegg for vaskemaskin(kran og avløp). Inne har varme i gulv.

Stue: Parkett på gulv, malt slett og tapet på vegger, malt slett himling. Innehar varmepumpe.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Innredning med over- og benkeskap. Foliere skrog med slette fronter, laminert benkeplate og plater på vegg over kjøkkenbenk. Integrere hvitevarer er kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, ventilator.

Soverom: Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Innehar panelovn.

Tekniskrom/Bod: Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Innehar hyller og varmtvannsbereder.

### 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

Sameiet har tegnet kollektivavtale med NTE/Altibox

### Parkering

Egen p-plass med el-billader i parkeringskjeller

## Energi

### Oppvarming

Luft- til luft varmepumpe på stue.

Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom samt panelovn på soverom nr. 2.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Takstmann har utarbeidet energiattest.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

### Info kommunale avgifter

inkludert i månedlige felleskostnader

### Formuesverdi primær

Kr 992 213,- pr. 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 504 409,- 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

82/3357

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter/renovasjon, grunnpakke tv/internett, strøm på fellesareal/heis, driftskostnader for sameiet m.v.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2938

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal,

### Organisasjonsnummer

894090502

### Om sameiet

Sameiet Søndre gt. 6-8 består av næringsseksjoner i 1. etg. og 32 boligseksjoner i etasjene over. Tobb eiendomsforvaltning er forretningsfører for sameiet.

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

### Regnskap/budsjett

Driftsinntektene for 2023 var kr. 1 289 743,- mot kr. 1 288 084,- i 2022. Årsresultatet for 2023 var kr. 214 570,- mot kr. 289 187,- i 2022.

Årsresultat overføres til egenkapital som pr. 31.12.2023 var kr. 2 620 758,-

### Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny seksjonseier

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Vårrengjøring av fellesareal og parkeringskjeller gjennomføres som dugnad av seksjonseierne.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 150, seksjonsnummer 20 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:

5035/84/150/20:

13.03.1964 - Dokumentnr: 1448 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:5035 Gnr:84 Bnr:150  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2008 - Dokumentnr: 542767 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Tensio Tn AS  
Org.nr: 988 807 648  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:5035 Gnr:84 Bnr:150  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2009 - Dokumentnr: 178541 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 82/3357

-----  
Diverse påtegning  
Endring av tilleggsareal (boder og parkeringsplasser)  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Reseksjonering  
Omfordeling av tilleggsareal til snr. 33, 34, 35 og 36

### Ferdigattest/brukstillatelse

Bruktillatelse datert 17.03.2009 foreligger.

### Vei, vann og avløp

Offentlig

### Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

## Kontraksgrunnlag

### 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 avtale. Ønsket overtakelsesdato angis i bud.

### 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

4 650 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

116 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysingsgebyr pantedokument

500 Tinglysingsgebyr skjøte

117 490 Omkostninger totalt

127 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 767 490 Totalpris. inkl. omkostninger

4 777 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 780 690 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.



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Søndregata 6 A

7500 STJØRDAL

5035/84/150/20/0/0

Rapportdato

02.10.2024

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

SØNDREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 490

### 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 dekningssalg 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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,- markedsføring kr. 18 900,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 530,-. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Lars Valstad  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
lars.valstad@aktiv.no  
Tlf: 957 37 870

Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7  
7500 Stjørdal  
Tlf: 918 27 913

### Salgsoppgavedato

07.10.2024

### Befaring utført den 24.09.2024 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

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



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0



## Tilstandsgradene

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

### Ikke undersøkt

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

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0



## 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 bygningsfaglige 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.

SØNDRREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0



## Forutsetninger

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

SØNDRREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

Den bygningsfaglige 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:** Søndregata 6 A , 7500, STJØRDAL

**Matrikkel:** 5035/84/150/20/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2009

**Tomt:** 2 628.50 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Annar Jostein Lunnan, Inger Elisabeth Lockert

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt teknet med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer 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:

Ny baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett 2016. Nye fronter og benkeplate på kjøkken 2016.

### Øvrig informasjon om oppdraget

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

SØNDREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0



## 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 3			
<b>Primærrom</b> 73 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 5 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 78 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 86 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Tekniskrom/Bod	

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

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 5 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 3			
<b>BRA-i</b> 78 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> 16 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entre/gang, bod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong

SØNDREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

Sum areal			
BRA-i 78 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 16 m <sup>2</sup>

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

BRA  
83 m<sup>2</sup>

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



## 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

SØNDREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

1

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Dokumentasjon foreligger i form av kvitteringer/arbeidsbeskrivelse fra utførende firma.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Når ble egenerklæringen signert?**

30.09.2024

2

## Lovlighet

**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

**Kommentar:**

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Nei

SØNDREGATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurderer 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 av såkalte lettdører 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.

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

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 byggeteknisk 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 teknet?

Nei

#### Totalvurdering av balkong / terrasse

##### Kommentar:

Støpt dekke belagt med flis.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

#### Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling på selvet badet.  
Vaskeromsdel har flis på gulv, sokkelflis, plater på vegg og 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?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.  
Fallforhold er ivarettatt ved begge rommets dører.  
Det er målt 41mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk under dusjkabinett.  
Det er målt 28mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk på vaskeromsdel.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**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.

! Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert stålsluk i dusjsonen og på vaskeromsdel.

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

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

Nei

**Kommentar:**

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

**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.

**Levetid:**

! 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

**Sanitærutstyr:**

Innredning med servant, Dusjkabinett, 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.

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

**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.

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

Ja

**Kommentar:**

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

**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.

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

**6****Kjøkken**

**TG 1** 

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings og 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?**

Ja

**Kommentar:**

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing/renovering bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler  
Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

På tekniskrom.

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2008 og rommer 194 liter.

**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 dørbord for tilluft.  
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

**Levetid:**

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

## 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 entré/gang.

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

Ja

**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, brantilløp eller varmgang i anlegget?**

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

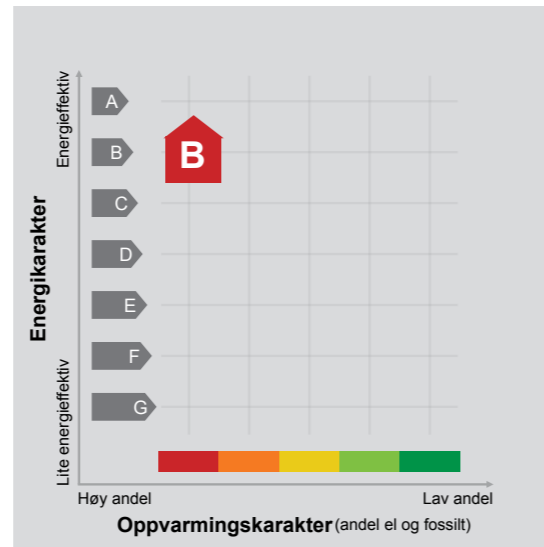
Nei

SØNDRECATA 6 A - 5035/84/150/20/0/0

# ENERGIATTEST



Adresse	Søndregata 6A
Postnummer	7500
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24263096
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2024-31898
Dato	30.09.2024



**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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Stjørdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1704240090	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Annar Jostein Lunnan	Inger Elisabeth Lockert
<b>Gateadresse</b>	
Søndregata 6A	
<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?	Ar
Ar	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	79587336

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AJL, IEL

Document reference: 1704240090

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

## Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annar Jostein Lunnan	438ab8dac0afdc5972929fd 8c6693106de1ffe5a	18.11.2024 11:04:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Elisabeth Lockert	f37c2eb94179242e35bbabd 90c4b7c0d7804ef61	18.11.2024 11:06:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704240090

Document reference: 1704240090

- 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 SØNDRE GT 6-8, STJØRDAL

#### § 1 FORMÅL

Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal, Gnr 84, Bnr 150 i Stjørdal er et eiersameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

#### § 2 EIERANDELER

Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal, består av næringsseksjoner og 32 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer. Leilighetene er nummerert fra 1-32. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjonene med enerett til bruk, er fellesarealer.

#### § 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseier eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

#### § 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst  $\frac{3}{4}$  flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkeltes seksjonsbrøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

#### § 5 ÅRSMØTE/SAMEIERMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkalling fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen angitt dato i innkallingen.

Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 1 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1. Årsrapport fra styret
2. Regnskap pr 31.12 i revidert stand
3. Budsjett for innværende år med avsetning til vedlikeholdsfond
4. Saker som styret fremlegger
5. Innkomne forslag
6. Valg av
  - a. leder
  - b. 2 styremedlemmer, hvorav en fra næringsseksjonene, i stedet for de/den som trer ut
  - c. 2 varamedlemmer, som også skal fungere som valgkomite

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under 6 a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under 6 c) gjelder for ett år ad gangen.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier (seksjon) en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak økonomisk art f eks låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter  $\frac{2}{3}$  flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder og styremedlemmer skal velges mellom sameiere.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiermøter skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkallingen til møtet
- godkjenne dagsorden
- registrere frammøte
- velge en sameier til å føre protokoll for møtet
- velge 2 stemmetellere
- velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen
- behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen



### § 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine styremedlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får en annen gyldig grunn til fritak, den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år ad gangen.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter for å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7 Årsmøtet/sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/sameiermøte-vedtak.

### § 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + eventuell andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiermøtet - til dekning av disse utgifter.

Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon og eiendomsavgift faktureres den enkelte sameier direkte fra Stjørdal kommune.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3 Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold, har sameiet pantsikkerhet i den enkelte seksjon i hht. lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 og senere endringer. Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommantert brev å gjøre gjeldende alle kreditors rettigheter.

### § 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt seksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Til hver leilighet er det seksjonert nummerert parkeringsplass.

Seksjoner med disposisjonsrett til flere enn én parkeringsplass kan selge denne/disse separat, så lenge seksjonen alltid har disposisjonsrett til en plass. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere. Salg av parkeringsplasser skal meddeles styret skriftlig.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3 Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Seksjoner kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av en annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i hovedsak benyttes til boligformål. Seksjon 33 er seksjonert til næringsformål, og er senere delt opp i flere seksjoner.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i næringsseksjon, leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes sameiets styre og/eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

### § 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leilighet og næringsareale, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, bygningens konstruksjon eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egne vann- og avløpsledninger samt sterk- og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

Utvendige arealer vedlikeholdes av fellesskapet, dog kan gaterenhold pålegges næringsseksjonen hvis driften av denne tilsier dette.

§ 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

**§ 9.3** Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

**§ 9.4** Utvendige arrangement/skilting på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

**§ 9.5** Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken. Likeledes fastsettes størrelsen på vedlikeholdsfondet av sameiermøtet.

### **§ 10 MISLIGHOLD**

**§ 10.1** Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

**§ 10.2** Medfører sameiernes oppførsel/virksomhet fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel/virksomhet til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

### **§ 11 SÆRLIGE FORHOLD**

Seksjoner som disponerer parkeringsplass i P-kjeller skal betale en månedlig avgift til drift og vedlikehold av arealet som benyttes til parkering og adkomst.

Sameiet disponerer 2 stk HC-parkeringsplasser i P-kjeller. Disse er forbeholdt beboere som kan dokumentere behov for HC-plass. Ved tildeling av HC-plass stilles seksjonert P-plass til sameiets disposisjon. Ved opphør av behov for HC-plass, skal seksjonert P-plass benyttes til parkering for leiligheten. Tildeling av HC-plass foretas av sameiets styre etter søknad.

Spesielle installasjoner knyttet til næringsseksjonen bekostes og vedlikeholdes av denne.

### **§ 12 ENDRING AV VEDTEKTENE**

**§ 12.1** Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst  $\frac{2}{3}$  flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves  $\frac{3}{4}$  flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsen om oppløsning gitt i § 4.

**§ 12.2** Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

**§ 12.3** Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

### **§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.**

**§ 13.1** Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1977) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

**§ 13.2** Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

#### **Historikk:**

- Vedtatt på konstituerende sameiermøte 23. mars 2009
- Endret og vedtatt på sameiermøte 25. april 2019
- Siste endret og vedtatt på sameiermøte 28. mars 2023

## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal

**Tid: Tirsdag 28.03.2023 - kl.17:00**  
**Sted: Vi kommer tilbake til møtested**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

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

### 2. Årsoppgjør for 2022

- 2.1 Godkjennelse av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

### 3. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

### 4. Valg

- 4.1 **Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**  
På valg: Morten Lien
- 4.2 **styremedlemmer for 2 år**  
På valg: Inge Gudmund
- 4.3 **varamedlemmer for 1 år**  
På valg: Evelyn Rostad og Kari Rødsjøsæter.
- 4.4 **Valgkomite for 1 år**  
På valg:

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier

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

18.04.2023  
**Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal**  
Styret

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjrdal - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader		1 004 448	1 004 448	0	1 004 448
Inntekter garasjer		22 250	0	0	76 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		74 880	74 880	0	74 880
Andre tillegg	1	67 770	0	0	135 540
Andre driftsinntekter	2	118 736	209 183	0	0
Sum driftsinntekter		1 288 084	1 288 511	0	1 291 368
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-31 549	-38 236	0	-16 072
Styrehonorar	4	-91 280	-80 000	0	-80 000
Avskrivninger	5	0	-23 333	0	-23 333
Forretningsfjrrerhonorar		-67 983	-57 464	0	-78 815
Eksterne honorar	6	-13 363	-8 250	0	-8 840
Drifts- og serviceavtaler	7	-119 498	-132 829	0	-78 100
Ljpende vedlikehold	8	-96 541	-309 709	0	-77 000
Periodisk vedlikehold	9	-19 145	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-38 370	-51 509	0	-38 016
Forsikring	10	-125 914	-112 478	0	-150 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-316 955	-326 818	0	-320 000
Energi, felles	11	-86 090	-118 497	0	-72 000
Andre driftsutgifter	12	-12 452	-27 463	0	-11 700
Sum driftskostnader		-1 019 139	-1 286 586	0	-953 876
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>268 945</b>	<b>1 925</b>	<b>0</b>	<b>337 492</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		20 241	7 297	0	12 000
Netto finansposter		20 241	7 297	0	12 000
<b>Resultat frj skattekostnad</b>		<b>289 187</b>	<b>9 222</b>	<b>0</b>	<b>349 492</b>
<b>i RSRESULTAT</b>	<b>13, 16</b>	<b>289 187</b>	<b>9 222</b>	<b>0</b>	<b>349 492</b>
Disponering av totalresultat:		289 187	9 222	0	349 492
Overfjrt til annen egenkapital		289 187	0	0	0

Org.nr: 894 090 502 - 1228

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjrdal - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	5	120 000	120 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>OMLdPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14	2 566	0
Periodiserte kostnader		150 503	3 591
Mellomregning Klare Finans	14	10 616	0
Opptjente renter	14	9 783	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	2 430 677	2 050 334
<b>Sum omljpsmidler</b>		<b>2 604 144</b>	<b>2 053 925</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 724 144</b>	<b>2 173 925</b>

Org.nr: 894 090 502 - 1228

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjrdal - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	2 406 188	2 117 001
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 406 188</b>	<b>2 117 001</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 298	0
Skyldig off. myndigheter		3 806	1 739
Forskudd kunder		10 423	0
Pålyst lønn, honorarer og feriepenger		94 212	5 250
Pålyste kostnader		18 468	0
Annen kortsiktig gjeld		15 750	49 935
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 956</b>	<b>56 924</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>317 956</b>	<b>56 924</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 724 144</b>	<b>2 173 925</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Morten Lien  
Leder

\_\_\_\_\_  
Paal Tore Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inge Gudmund Aas  
Styremedlem

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjrdal - Noter 2022

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

**Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER**

	2022	2021
Andre tillegg		
Tillegg strøm	360	0
Andre tillegg	67 410	0
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>67 770</b>	<b>0</b>

Andre tillegg er renovasjon.

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER**

	2022	2021
Inntekt parkering	37 500	75 000
Andre driftsinntekter	81 236	134 183
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>118 736</b>	<b>209 183</b>

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	12 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	3 899	14 611
Feriepenger	3 400	2 625
Andre lønnskostnader	12 250	0
Sum personalkostnader	31 549	38 236

Samlet antall <sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	91 280	80 000

Styrehonorar og arbeidsgiveravgift for 2022 er avsatt i regnskapet for 2022, ikke utbetalt.

## Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Park. plass	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	120 000	361 863
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 000	361 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	361 863
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 000	0
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		10

Parkeringsplass er anskaffet i 2018 og avskrives ikke.  
Flis er avskrevet lineært p<sup>3</sup> 10 <sup>3</sup> r.

## Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	12 363	8 250
Fakturerte tjenester	1 000	0
Sum eksterne honorarer	13 363	8 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om vintervedlikehold	6 500	0
Avtale om renholdstjenester	54 766	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	29 714	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	28 519	0
Sum drifts- og serviceavtaler	119 498	132 829

## Note 8 - LøPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	4 074	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	4 935	0
Garasjeanlegg	4 713	0
Heisanlegg	38 029	0
Ventilasjonsfilter	12 005	0
Egenandeler, differanser skader	10 000	0
Avfallstrømming/sjøppesuganlegg	16 131	0
Nøkler, P's	1 200	0
Fasade	-3 838	0
Porttelefon	1 200	0
Annet vedlikehold	0	309 109
Vaktmesterarbeid	8 093	0
Sum vedlikehold	96 541	309 109

## Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Heisanlegg	19 145	0
Sum periodisk vedlikehold	19 145	0

## Note 10 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	125 914	112 478

## Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energi kostnader		
Energi kostnader strøm	86 090	118 497
Sum energikostnader	86 090	118 497

## Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 605	1 804
Kontorrekvisita, trykksaker	1 290	0
Kurskostnader	1 060	0
Bankgebyrer	3 248	6 155
Andre gebyrer	750	0
Andre kostnader	500	-2
Sum andre driftsutgifter	12 452	27 463

## Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	1 997 001	0
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	289 187	9 222
Tilbakeført avskrivning	0	23 333
; rets endring i disponible midler	289 187	32 554
Disponible midler i periodens slutt	2 286 188	1 997 001
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 286 188	1 997 001

Disponible midler 01.01.21 kr 1 964 447.

## Note 14 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 15 - BANKINNSKUDD OG dREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2 227	0
Bankinnskudd	2 428 450	2 050 334
Sum bankinnskudd	2 430 677	2 050 334

## Note 16 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 117 001	0
Annen egenkapital 01.01	2 117 001	0
; rets resultat	289 187	0
Annen egenkapital 31.12	2 406 188	2 117 001
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 406 188	2 117 001

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## For Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal

Styreleder	Morten Lien (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Inge Gudmund Aas (sign.)	07.03.2023
Styremedlem	Paal Tore Larsen (sign.)	07.03.2023



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal.

<b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2022</li><li>Resultatregnskap 2022</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<b>Etter vår mening:</b> <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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med

rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

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."

**John Christian Løvaas**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-13 09:49:46 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 3A641-Y6SB7-BS4FL-2JHWT-8K14F-2418K

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>

## Sameiet Søndre Gt 6-8 Protokoll fra årsmøtet 28.3.2023

Dato	28.3.2023
Sted	Frivilligsentralen Stjørdal
Tilstede	4 rettighetshavere i tillegg styret ved Morten Lien, Inge Gudmund Aas, Evelyn Rostad og Kari Rødsjøsæter Fravær Paal Tore Larsen
Referent	Inge Gudmund Aas
Protokollen underskrives av	Inger Agneta Vennen og Lars Kåre Skeide

#### Saksliste:

- Godkjenning av innkalling
  - Valg av møteleder og sekretær
  - Valg av to personer til underskrift av protokoll
  - Fremlegging av styrets årsmelding og årsregnskap 2022
  - Godkjenning av årsoppgjøret
  - Budsjett 2023
  - Fastsetting av godtgjørelse til styret
  - Innkommne saker
  - Valg
  - Signering
- Godkjenning av innkalling**  
 Innkallingen ble godkjent.
  - Valg av møteleder og sekretær**  
 Møteleder: Morten Lien  
 Referent: Inge Gudmund Aas
  - Valg av to personer til underskrift av protokoll**  
 Inger Vennen og Lars Kåre Skeide
  - Fremlegging av styrets årsmelding og årsregnskap 2022**  
 Styret gikk gjennom de enkelte punktene i årsmeldingen og årsregnskapet
  - Godkjenning av årsoppgjøret 2022**  
 Regnskap og årsmelding ble godkjent.
  - Budsjett 2023**  
 Budsjett godkjent.

#### 7. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Ingen endring i godtgjørelsen.

Leder: 50.000 kroner pr år  
Styremedlemmer: 15.000 kroner pr år

#### 8. Innkomne saker

- Lekkasje fra 4 etasje, svalgang mot Søndregata  
Styret følger opp dette i vår/sommer
- Vedtektsendringer  
Paragraf 5.2, Årsmøtesaker, pkt 6 d - "valg av revisor" tas bort.  
Revisor inngår i avtalen med forretningsfører TOBB og velges ikke av årsmøtet

Paragraf 7.1, Fellesutgifter, siste ledd tas bort.

Kommunale avgifter mv er inkludert i våre fellesutgifter, og faktureres *ikke* direkte på hver beboer.

Paragraf 8.1, Disposisjonsrett, nytt avsnitt (siste ledd):

"Til hver leilighet er det seksjonert nummerert parkeringsplass.

Seksjoner med disposisjonsrett til flere enn en parkeringsplass kan selge denne/disse separat, så lenge seksjonen alltid har disposisjonsrett til en plass. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere.

Det samme gjelder utleie av parkeringsplass.

Salg av parkeringsplasser skal meddeles styret skriftlig."

Endring av vedtektene ble enstemmig vedtatt.

#### 9. Valg

Valgkomiteen ved Evelyn Rostad informerte.

Leder Morten Lien og styremedlem Inge Gudmund Aas stiller til gjenvalg.

Styremedlem Paal Tore Larsen (næring) er ikke på valg.

Varamedlemmene Evelyn Rostad og Kari Rødsjøsæter stiller til gjenvalg.

##### Styrets sammensetning etter sameiermøtet 2023:

Styrets leder:	Morten Lien	På valg i 2025
Styremedlem fra næring:	Paal Tore Larsen	På valg i 2024
Styremedlem:	Inge Gudmund Aas	På valg i 2025
Varamedlemmer til styret:	Evelyn Rostad	På valg i 2024
	Kari Rødsjøsæter	På valg i 2024

(Varamedlemmer er også valgkomite)

#### 10. Signering

\_\_\_\_\_  
Inger Vennen

\_\_\_\_\_  
Lars Kåre Skeide

*Original protokoll er signert av Inger Agneta Vennen og Lars Kåre Skeide*

Til

Andelseierne i Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal

#### Invitasjon til Årsmøte i Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal

Sted: DABA Art Cafe & Catering, Søndregata 4, 7500 Stjørdal

Tid: Onsdag 24. april 2024 kl 18.00

##### Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og sekretær
3. Valg av to personer til underskrift av protokoll
4. Fremlegging av styrets årsmelding og årsregnskap 2023
5. Godkjenning av årsoppgjøret
6. Budsjett 2024
7. Fastsetting av godtgjørelse til styret
8. Innkomne saker
9. Valg
10. Signering

Regnskap og årsmelding blir delt ut i postkassen i god tid før møtet. Informasjonen blir også lagt ut på vår Facebookside.

Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet må sendes skriftlig til styret ved Morten Lien.

Frist for innmelding av saker er 15. april 2024.

Mortens e-postadresse er [moli@ntebb.no](mailto:moli@ntebb.no).

Årsmøtet kan ikke behandle andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

Innkomne saker fra styret:

##### Ladere for elbil.

Vårt elektriske anlegg er ikke dimensjonert for flere el-billadere. Det er kommet flere ønsker om dette, og styret regner med at det vil komme enda flere. Vi vurderer derfor å legge opp et felles anlegg som går til alle parkeringsplassene i kjelleren.

*Dette er en stor investering som berører alle, uavhengig av om du i dag har elbil, fossilbil - eller ikke bil i det hele tatt.*

Styret inviterer til informasjon og diskusjon om temaet under posten "Innkomne saker" på årsmøtet. Vi håper at så mange som mulig møter opp og bidrar med sine innspill.

Ved spørsmål kan du kontakte styreleder Morten Lien på telefon 913 05 940.

Stjørdal, 4 april 2024

For styret i Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal

Inge Gudmund Aas

## Årsberetning for 2023 fra styret

Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal

### Styret

Leder	Morten Lien	Varamedlemmer/ valgkomite	Evelyn Rostad Kari Rødsjøsæther
Styremedlemmer	Paal Tore Larsen Inge Gudmund Aas		

### Styremøter

Vi har hatt 3 styremøter i 2023. Styret har utover dette hatt tett kontakt om aktuelle oppgaver i sameiet.

### Forretningsførsel

TOBB har vært sameiets forretningsfører i 2023.

### Regnskapet

for 2023 deles ut før møtet, og blir gjennomgått på sameiermøtet.

2023 har vært et år på det jevne, uten de store utfordringene i sameiet. Vi har beboere som er en svært rolig gruppe, og en bygningsmasse som tydeligvis er solid. Uansett vil nok bygningen etter hvert kreve mer vedlikehold.

Allt i alt har det vært en ordinær drift av sameiet, men vi nevner noen punkter styret har hatt fokus på i 2023:

- **Tetting av lekkasjer**  
i svalgangen i fjerde etasje mot Søndregata.
- **Kontroll av yttertak**  
I forbindelse med skade i taket for ca tre år siden, ble det oppdaget noe muggdannelse i konstruksjonen. MT-Byggteknikk AS ble engasjert for å sjekke flere områder på taket. Det ble konstatert noe muggdannelse på undersiden av noen plater, men ingen kritiske skader vi må gjøre noe med nå. Styret må likevel holde et øye med dette i årene framover for å unngå skader og unødig store vedlikeholdskostnader.
- **Vannskade**  
i tredje etasje som skyldes lekkasje fra benkebereder. Dekket av vår forsikring med egenandel på 10.000 kroner. Som et skadeforebyggende tiltak ble benkebereder i to leiligheter flyttet inn på tilleggende bod (med sluk).
- **Ordensregler**  
Vedtatt i desember 2023
- **Rengjøring**  
VRM Drift (TOBB) har hatt avtale om rengjøring fra mai 2016, og avtalen videreføres.
- **Rengjøring av kjeller/dugnad uteområde inkludert utvendig vask av heiser m m**  
Kjelleren ble rengjort våren 2023 av VRM samt dugnadsinnsats. Rydding i uteområdet ble også utført som dugnad av beboere.
- **Brannsentral**  
Brannsentralen er oppgradert fra 2G til 5G.

Stjørdal, 17 mars 2024

-----  
Morten Lien  
Leder

-----  
Paal Tore Larsen  
Styremedlem

-----  
Inge Gudmund Aas  
Styremedlem

## Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 004 448	1 004 448	1 004 448	1 004 448
Inntekter garasjer		74 875	22 250	76 500	76 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		74 880	74 880	74 880	38 016
Andre tillegg	1	135 540	67 770	135 540	135 540
Andre driftsinntekter	2	0	118 736	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 289 743</b>	<b>1 288 084</b>	<b>1 291 368</b>	<b>1 254 504</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-34 690	-31 549	-16 072	-30 258
Styreonorar	4	-80 000	-91 280	-80 000	-80 000
Avskrivninger		-1	0	-23 333	0
Forretningsføreronorar		-78 433	-67 983	-78 300	-81 300
Honorar administrative tjenester		-1 000	0	-515	0
Eksterne honorar	5	-8 363	-13 363	-8 840	-8 600
Drifts- og serviceavtaler	6	-77 151	-119 498	-43 600	-80 500
Vaktmestertjenester		-26 997	-8 093	-27 000	-27 000
Renholdstjenester		-51 760	0	-34 500	-51 300
Løpende vedlikehold	7	-138 300	-88 448	-50 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	8	0	-19 145	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-38 016	-38 370	-38 016	-38 016
Forsikring		-150 503	-125 914	-150 000	-158 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-344 208	-316 955	-320 000	-353 000
Energi, felles		-102 033	-86 090	-72 000	-100 000
Andre driftsutgifter	9	-32 350	-12 452	-11 700	-14 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 163 804</b>	<b>-1 019 139</b>	<b>-953 876</b>	<b>-1 122 175</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>125 939</b>	<b>268 945</b>	<b>337 492</b>	<b>132 329</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		85 706	20 241	12 000	40 000
Finanskostnader		2 925	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>88 631</b>	<b>20 241</b>	<b>12 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>214 570</b>	<b>289 187</b>	<b>349 492</b>	<b>172 329</b>
Ordinært resultat etter skatt		214 570	289 187	349 492	172 329
<b>ARSRESULTAT</b>	10, 14	<b>214 570</b>	<b>289 187</b>	<b>349 492</b>	<b>172 329</b>
Disponering av totalresultat:		214 570	289 187	349 492	172 329
Overført til annen egenkapital		214 570	289 187	0	0

Org.nr: 894 090 502 - 1228

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andre anleggsmidler	11	120 000	120 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	0	2 566
Periodiserte kostnader	12	174 920	150 503
Mellomregning Klare Finans	12	10 383	10 616
Opptjente renter	12	15 194	9 783
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	13	2 542 951	2 430 677
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 743 448</b>	<b>2 604 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 863 448</b>	<b>2 724 144</b>

Org.nr: 894 090 502 - 1228

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	2 620 758	2 406 188
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 620 758</b>	<b>2 406 188</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		181 844	175 298
Skyldig off. myndigheter		32 595	3 806
Forskudd kunder		10 333	10 423
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 567	94 212
Påløpte kostnader		14 004	18 468
Annen kortsiktig gjeld		1 348	15 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>242 690</b>	<b>317 956</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>242 690</b>	<b>317 956</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 863 448</b>	<b>2 724 144</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Morten Lien  
Leder

\_\_\_\_\_  
Paal Tore Larsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Inge Gudmund Aas  
Styremedlem

Org.nr: 894 090 502 - 1228

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

**Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINNTEKTER**

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg strøm	720	360
Andre tillegg	134 820	67 410
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>135 540</b>	<b>67 770</b>

Andre tillegg er renovasjon.

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2023	2022
Inntekt parkering	0	37 500
Andre driftsinntekter	0	81 236
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>0</b>	<b>118 736</b>

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Lønn	17 950	12 000
Arbeidsgiveravgift	14 173	3 899
Feriepenger	2 567	3 400
Andre lønnskostnader	0	12 250
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>34 690</b>	<b>31 549</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note 4 - STYREHONORAR**

	2023	2022
Styrehonorar	80 000	91 280

**Note 5 - EKSTERNE HONORARER**

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	12 363
Fakturerte tjenester	0	1 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>8 363</b>	<b>13 363</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	6 500
Avtale om renholdstjenester	0	54 766
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	41 407	29 714
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	12 840	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	22 904	28 519
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>77 151</b>	<b>119 498</b>

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

**Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	95 226	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	12 934	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	15 521	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	12 956	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 473	0
Reparasjon og vedlikehold annet	189	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>138 300</b>	<b>88 448</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

**Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2023	2022
--	------	------

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal - Noter 2023

2023 2022

**Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

Periodisk vedlikehold	0	19 145
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>0</b>	<b>19 145</b>

Org.nr: 894 090 502 - 1228

Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal - Noter 2023

**Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	15 604	5 605
Kontorrekvisita, trykksaker	4 538	1 290
Drift maskiner	1 823	0
Gaver	1 190	0
Generalforsamling/årsmøte	892	0
Kurskostnader	0	1 060
Bankgebyrer	671	3 248
Andre gebyrer	7 632	750
Andre kostnader	-1	1 000
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>32 350</b>	<b>12 452</b>

**Note 10 - DISPONIBLE MIDLER**

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>2 286 188</b>	<b>1 997 001</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	214 570	289 187
Tilbakeført avskrivning	1	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>214 571</b>	<b>289 187</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>2 500 758</b>	<b>2 286 188</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>2 500 758</b>	<b>2 286 188</b>

**Note 11 - ANLEGGSMIDLER**

	Park. plass	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01:	120 000	361 863
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	120 000	361 863
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	361 863
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	120 000	0
Antatt levetid i år:		10

Parkeringsplass er anskaffet i 2018 og avskrives ikke.  
Flis er avskrevet lineært på 10 år.

**Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

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

**Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		

Org.nr: 894 090 502 - 1228

2023 2022

**Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

Bundne midler for skattetrekk	20 950	2 227
Bankinnskudd	2 522 001	2 428 450
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 542 951</b>	<b>2 430 677</b>

**Note 14 - EGENKAPITAL**

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>2 406 188</b>	<b>2 117 001</b>
Annen egenkapital 01.01	2 406 188	2 117 001
Årets resultat	214 570	289 187
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>2 620 758</b>	<b>2 406 188</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>2 620 758</b>	<b>2 406 188</b>



## Resultat og balanse med noter for Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Søndre gt 6-8, Stjørdal

Styreleder	Morten Lien (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Paal Tore Larsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Inge Gudmund Aas (sign.)	12.03.2024



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Søndre Gt 6-8, Stjørdal.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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

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."

**John Christian Løvaas**

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 09:36:43 UTC



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>

*Original*

**Sameiet Søndre Gt 6-8**  
**Protokoll fra årsmøtet 24.4.2024**

Dato	24.4.2024
Sted	DABA Art Cafe & Catering, Søndregata 4, 7500 Stjørdal
Tilstede	12 rettighetshavere I tillegg styret ved Morten Lien, Paal Tore Larsen, Inge Gudmund Aas, Evelyn Rostad og Kari Rødsjøsæter  TOBB (forretningsfører) ved Kjersti Tausvik NTE ved Øyvind Husby deltok på Innkomne saker om ladere for elbil
Referent	Inge Gudmund Aas
Protokollen underskrives av	Inger Agneta Vennen og Aud Rønning

**Saksliste:**

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder og sekretær
- Valg av to personer til underskrift av protokoll
- Fremlegging av styrets årsmelding og årsregnskap 2023
- Godkjenning av årsoppgjøret
- Budsjett 2024
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Innkomne saker
- Valg
- Signering

- Godkjenning av innkalling**  
Innkallingen ble godkjent.

- Valg av møteleder og referent**  
Møteleder: Morten Lien  
Referent: Inge Gudmund Aas

- Valg av to personer til underskrift av protokoll**  
Inger Agneta Vennen og Aud Rønning

- Fremlegging av styrets årsmelding og årsregnskap 2023**  
Årsmeldingen ble gjennomgått av møteleder  
Årsregnskapet ble gjennomgått av Kjersti Tausvik

- Godkjenning av årsoppgjøret 2023**
  - Årsmelding ble godkjent
  - Årsregnskap ble godkjent
  - Disponering av resultat godkjent
  - Revisjonsberetning tatt til orientering

- Budsjett 2024**  
Budsjettet ble godkjent sammen med årsregnskapet

- Fastsetting av godtgjørelse til styret**  
Endring av årlig godtgjørelse  
Leder: 55.000 kroner  
Styremedlemmer: 20.000 kroner

- Innkomne saker**

Fra styret:

**Ladere for elbil.**

Vårt elektriske anlegg er ikke dimensjonert for flere el-billadere. Det er kommet flere ønsker om dette, og styret regner med at det vil komme enda flere. Vi vurderer derfor å legge opp et felles anlegg som går til alle parkeringsplassene i kjelleren.

*Dette er en stor investering som berører alle, uavhengig av om du i dag har elbil, fossilbil - eller ikke bil i det hele tatt.*

Styret inviterer til informasjon og diskusjon om temaet under posten "Innkomne saker" på årsmøtet. Vi håper at så mange som mulig møter opp og bidrar med sine innspill.

Sameiet har pr i dag innhentet pristilbud fra to leverandører. NTE deltok ved gjennomgangen av dette punktet, og informerte på generelt grunnlag hva dette innebærer for sameiet.

Investeringen kan deles i to

- Infrastruktur, hvor det legges opp uttak for lader på hver enkelt parkeringsplass i kjelleren. Dette er en kostnad som vil beløpe seg til ca 1 mill kroner. Alle plassene blir da klargjort for montering av lader.
- Hver eier kan bestille montering av lader på sin plass, for egen regning

Fra NTE har vi fått følgende tilbud:

- De som har montert ladere allerede, får ny lader gratis
- Lader som monteres samtidig med infrastruktur leveres for ca 15.000 kroner
- Lader som monteres innen 12 måneder etter montering av infrastruktur leveres for ca 17.500 kroner
- Lader som monteres etter 12 måneder etter montering av infrastruktur leveres til markedspris, i dag er denne ca 18.900 kroner

Bruk av ladepunkt

Hver bruker har tilgang til egen lader via en abonnementsløsning gjennom Charge365, og betaler en pris per kilowatt som sameiet bestemmer.

*Vi presiserer at leverandør av anlegget ennå ikke er valgt. Løsningen ovenfor må derfor betraktes som et eksempel.*

Årsmøtet vedtok at sameiet går videre med investeringen slik den er skissert ovenfor. Årsmøtet ga styret fullmakt til å arbeide videre med dette så snart som mulig. Dette inkluderer også forskjellige finansieringsløsninger

Styret vil holde sameiere informert om prosessen videre, og hva dette betyr for vår felleskostnad.

## 9. Valg

Valgkomiteen ved Evelyn Rostad informerte.

Leder Morten Lien og styremedlem Inge Gudmund Aas er ikke på valg.

Styremedlem Paal Tore Larsen (næring) er på valg. Tar gjenvalg.

Varamedlemmene Evelyn Rostad og Kari Rødsjøsæter er på valg. Begge tar gjenvalg.

Valgene ble gjort med akklamasjon.

### Styrets sammensetning etter sameiermøtet 2024:

Styrets leder:	Morten Lien	På valg i 2025
Styremedlem fra næring:	Paal Tore Larsen	På valg i 2026
Styremedlem:	Inge Gudmund Aas	På valg i 2025
Varamedlemmer til styret:	Evelyn Rostad	På valg i 2025
	Kari Rødsjøsæter	På valg i 2025

(Varamedlemmer er også valgkomite)

## 10. Signering

*Inger Agneta Vennen*

Inger Agneta Vennen

*Aud Rønning*

Aud Rønning



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-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 PLUS.

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)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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 renovert 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.



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 risikopplysninger 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.



# 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

## 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 oppfordre til 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.





**aktiv.**  
Tar deg videre