

aktiv.



Meierivegen 13B, 7503 STJØRDAL

**Romslig 3-roms selveierleilighet
med praktisk beliggenhet i 1. etg.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Lars Valstad

Mobil 957 37 870

E-post lars.valstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal. TLF. 918 27 913

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 95 690,-
Total ink omk.: Kr 3 345 690,-
Felleskostn.: Kr 3 616,-
Selger: Grethe Kristoffersen

Salgsobjekt: 3-roms selveierleilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total: 82/87 m²
Tomtstr.: 4344.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 21
Snr. 10

Oppdragsnr.: 1704240030

Romslig 3-roms selveierleilighet med praktisk beliggenhet i 1. etg.

Leiligheten holder en god og tiltalende standard og kan vise til følgende kvaliteter som bl.a.:

- Sørvendt veranda på 10 kvm.
- Parkeringsplass og bod i p-kjeller
- Praktisk beliggenhet i 1. etg. med trappefri adkomst. Heisadkomst til p-kjeller.
- Gangavstand til alle servicefunksjoner i Stjørdal sentrum

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	55
Andre vedlegg	58
Budskjema	108

Eiendomsopplysninger

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal

BRA-i: 82 m² Entre, gang, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

TBA: 10 m² Veranda

P-kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4344.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesareal for sameiet.

Arealet er pent opparbeidet med et koselig tun mellom leilighetsbyggene samt asfalterte gjesteparkeringsplasser

Beliggenhet

Sameiet Meiritunet har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum med alle servicefunksjoner.

Adkomst

Se vedlagte kart for adkomstbeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til flere barnehager, Halsen barneskole, Kimen kulturhus og idrettsanlegg/svømmehall ved Sandskogan.

Skolekrets

Halsen barneskoler
Stokkan Ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til jernbanestasjon/buss

Bygningssakkyndig

Nichholas Lyngmo

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stål og betong, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskillene er betongdekker. Vindu med 2-lags glass.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etg. og inneholder:
Entre, gang, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

P-plass og bod i parkeringskjeller

Standard

Konklusjon takstrapp:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Bygningsdeler med TG2:

Bad - Totalvurdering av overflater:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgrad settes pga fallforhold ikke er ihht krav i teknisk forskrift.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn:

Tilstandgraden settes pga størrelse på målt avvik i mm. Det bemerkes at avviket er målt over større avstander på stue, kjøkken og gang og ikke behøver å være vesentlig merkbart på det enkelte rom.

Se vedlegg i salgsoppgaven vedr. overflatestandard av hvert rom i leiligheten

Innbo og løsøre

Se også vedlagte beskrivelser om standard utarbeidet av takstmann.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 Telenor for levering internettjenester og Allente for TV.

Månedlige felleskostnader inkluderer grunnpakke tv/internett.

Parkering

Egen parkeringsplass i sameiets p-kjeller

Gjesteparkeringsplasser på fellesareal

Forsikringsselskap

Gjensidige, polisenummer 52562066

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Varmekabler i baderomsgulv.

Panelovner.

Info strømforbruk

Selger har et årlig strømforbruk på 7 695 kwh.

Husstanden består av 2 voksne personer.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i månedlige felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 781 657,- for 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 970 297,- for 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

82/3240

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renovasjon, internett/tv grunnpakke, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, felles husforsikring samt div. driftsutgifter for sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 616

Regulering av felleskostnader

Sameiet har vedtatt 7% økning i felleskostnaden fra 01.07.2024

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Meieritunet

Organisasjonsnummer

983381618

Om sameiet

Sameiet Meieritunet består av 36 leiligheter (eierseksjoner).

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2023 viser til et årsresultat på kr. 63 651,.

Sameiets disponible midler fordeler seg slik:

Disponible midler fra foregående årsregnskap: Kr. 769 296

Årets resultat: Kr. 63 651,-

Vedlikeholdsavsetning: Kr. 55 000,-

Tilbakeført tidligere vedlikeholdsavsetning: - Kr. 100 000,-

Sum disponible midler pr. 31.12.2023: Kr. 787 947,-

Budsjett for 2024 styrer mot et positivt årsresultat på kr. 67 491,-

Månedlige felleskostander vil øke med 7% fra 01.07.2024.

Vedlagt salgsoppgaven følger sameiets årsregnskap for 2023 samt budsjett for 2024.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset SMN AS

Eierskiftegebyr

Kr 5775

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 21, seksjonsnummer 10 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:

5035/105/21/10:

25.10.1961 - Dokumentnr: 4557 - Skjønn

Avståelse av grunn til veg.

Overført fra: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1970 - Dokumentnr: 3307 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1979 - Dokumentnr: 8790 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:110

Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

Overført fra: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1997 - Dokumentnr: 10233 - Bestemmelse iflg. skjøte

Eiendommen kan ikke benyttes til meierilignende virksomhet.

Overført fra: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.2001 - Dokumentnr: 6063 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2002 - Dokumentnr: 3468 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 11135 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/3240

Endring av tilleggsdel for noen av seksjonene - se under
servitutter for den enkelte seksjon

24.04.2002 - Dokumentnr: 3468 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:5035 Gnr:105 Bnr:210 Snr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 21.06.2001

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig veg frem til fellesareal.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Ta kontakt med megler for ytterligere spørsmål vedr. regulerings- og arealplaner

Adgang til utleie

Leiligheten kan fritt utleies, ref. sameiets vedtekter § 8.4

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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 med selger. 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

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,00))

95 690,- (Omkostninger totalt)

3 345 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 525,- oppgjørshonorar kr 4 375,- markedspakke kr. 16 900,- og visninger kr 1 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 854,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

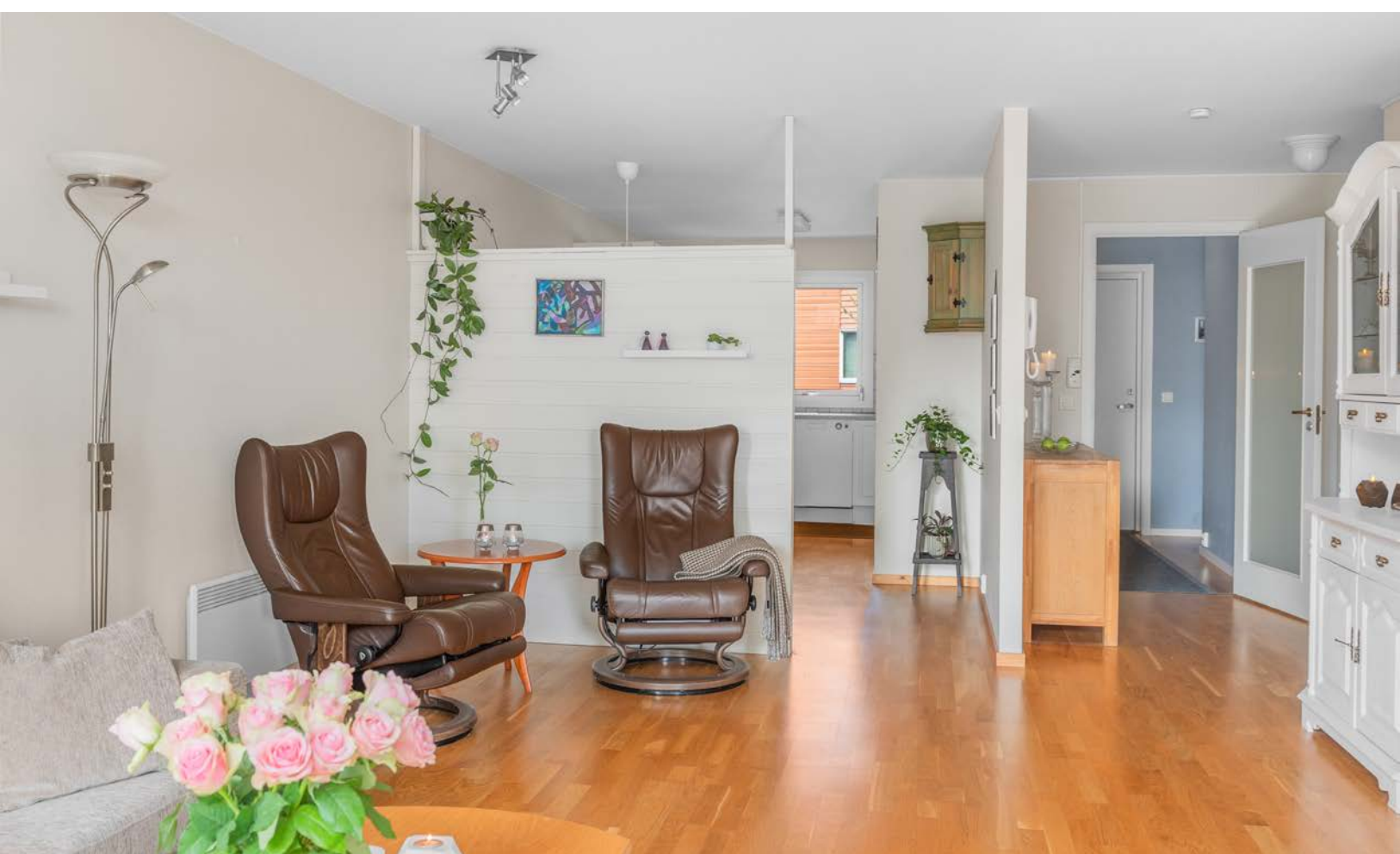
Aktiv Stjørdal AS, Kjøpmannsgata 7
7500 Stjørdal
Tlf: 918 27 913

Salgsoppgavedato

24.05.2024

















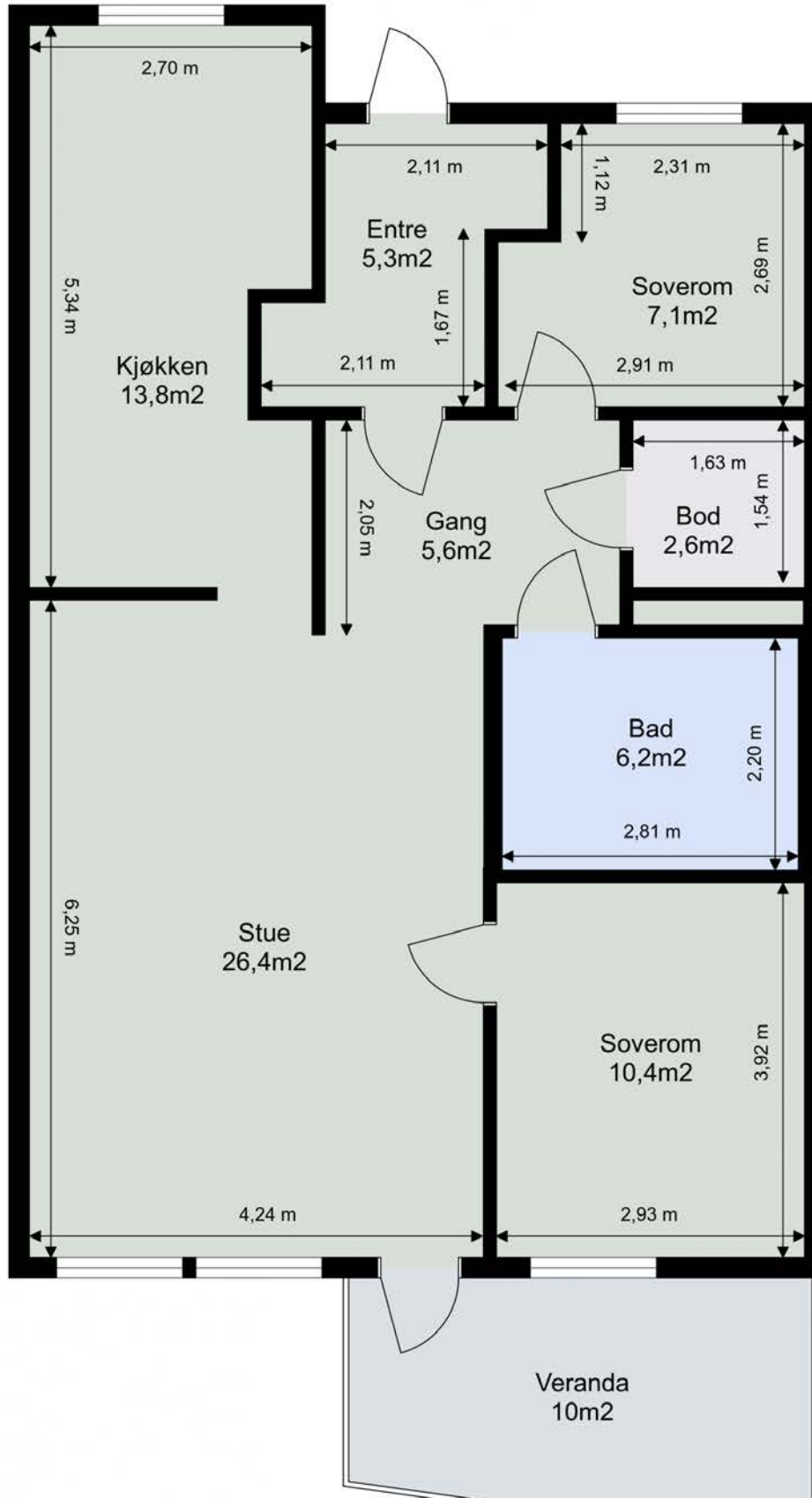






Meierivegen 13 B

1. Etasje



Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Meierivegen 13 B

7503 STJØRDAL

5035/105/21/10/0/0

Rapportdato

18.04.2024

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

MEIERIVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

Befaring utført den 15.04.2024 av:



Nicholas Lyngmo
Witsø og Svea Takst AS

Byggmester, takstmann

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4799490949
nicholas@wstakst.no





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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



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.

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar 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. Datagrnnlaget 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 bygnings sakkyndige 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.

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid 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: Meierivegen 13 B , 7503, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/105/21/10/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2001

Tomt: 4 344.40 m²

Hjemmelshaver(e): Grethe Kristoffersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i stål og betong, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et flatt tak teknet med papp eller lignende. Etasjeskillene er betongdekker. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten kan måles etter nåværende standard NS 3940 : 2012, men kan også måles etter nye krav NS 3940 : 2023 som blir gjeldende fra og med 01.01.2024.

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

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

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

Etasje 1			
Primærrom 79 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 82 m ²	BTA 90 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken		Beskrivelse sekundærrom 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 vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Etasje 1			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda

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

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

Sum areal			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 10 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 87 m ²			

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.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgrad settes pga fallforhold ikke er ihht krav i teknisk forskrift.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne være i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Tilstandsgraden settes pga størrelse på målt avvik i mm. Det bemerkes at avviket er målt over større avstander på stue, kjøkken og gang og ikke behøver å være vesentlig merkbart på det enkelte rom.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid vedrørende reklamasjon på sluk på bad.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

11.04.2024

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?

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

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest for utbedring av bad datert 31.08.2007.

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

Nei

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er 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.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

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, hengsle er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Kostnadsestimat**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, vegg og plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er utført arbeid ved sluk på bad i forbindelse med en reklamasjon.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**Overflater**

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt 10mm fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgrad settes pga fallforhold ikke er ihht krav i teknisk forskrift.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

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

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av 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.

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktidikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

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:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

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 befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er målt 25mm avvik i planhet med krysslaser.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Tilstandgraden settes pga størrelse på målt avvik i mm. Det bemerkes at avviket er målt over større avstander på stue, kjøkken og gang og ikke behøver å være vesentlig merkbart på det enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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:

sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

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

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørbblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at samsvarserklæring vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke etablert bereder i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MEIERVEGEN 13 B - 5035/105/21/10/0/0

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Kjellerbod

Kjellerboden har dør med låsefunksjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stjørdal	
Oppdragsnr.	
1704240030	
Selger 1 navn	
Grethe Kristoffersen	
Gateadresse	
Meierivegen 13B	
Poststed	Postnr
STJØRDAL	7503
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige via sameie
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1704240030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sluk og dusjinnredning
Arbeid utført av	Torstein Iseivmo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Jeg vet ikke hvordan ting ble gjort
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Regner med det
-------------	----------------

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	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Megler har dokumentasjon
-------------	--------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Lagt inn av elektriker i vår parkering
-------------	--

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, tømrerarbeid 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	Nei
------	-----

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

Tilleggs kommentar

Arbeid på bad etter at vi vant rettssak ang manglende sluk på bad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1704240030

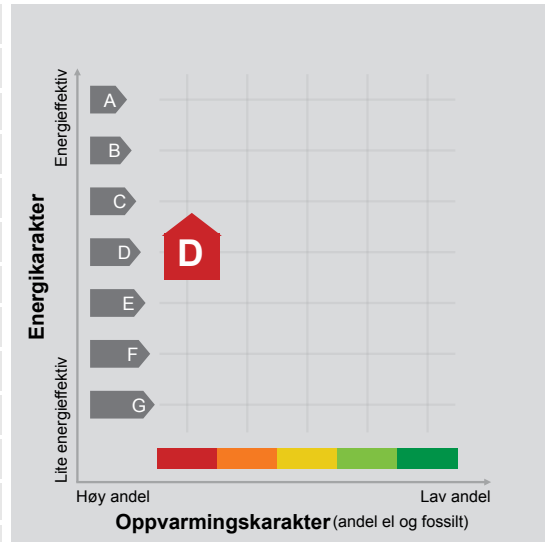
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Kristoffersen	437dd615c24ddc4930877b e9fa0b9ef79a760cc4	11.04.2024 16:26:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1704240030

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Meierivegen 13B
Postnummer	7503
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15823097
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	61ea5411-be39-45d3-9163-cbaa6a0b1ed5
Dato	18.04.2024



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.

Målt energibruk 7 695 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 695 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Meierivegen 13B

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Stjørdal torg Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	15 min 🚶 1.1 km
✈️ Trondheim Værnes	5 min 🚗

Skoler

Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	22 min 🚶 1.5 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 137 elever, 10 klasser	22 min 🚶 1.5 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	15 min 🚶 1 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Aglo videregående skole 8 klasser	12 min 🚶 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Shell Stjørdal	7 min 🚶
🔌 Circle K Stjørdal	7 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

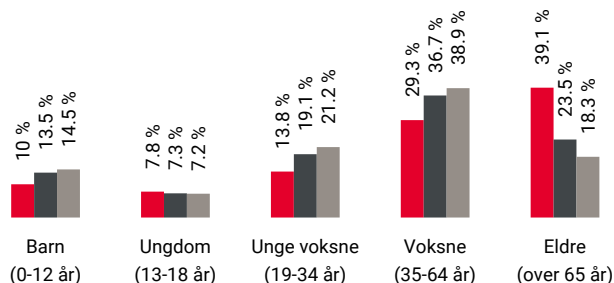
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum østre/Li...	859	465
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min 🚶 0.9 km
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år) 44 barn	14 min 🚶 1 km
Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	17 min 🚶 1.2 km


Dagligvare


Kiwi Mindes Hus	5 min 🚶
Rema 1000 Stjørdal Post i butikk	9 min 🚶 0.6 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Gateparkering
Lett 82/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

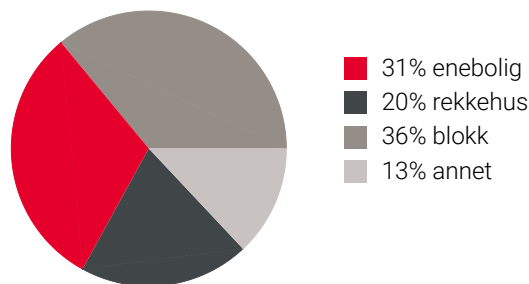
 Halsen barne- og ungdomsskole 13 min 
Ballspill 0.9 km

 Værnesmoen - balløkke 15 min 
Ballspill 1.1 km

 Fitnesspoint Stjørdal 7 min 

 3-T Stjørdal 8 min 

Boligmasse



«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

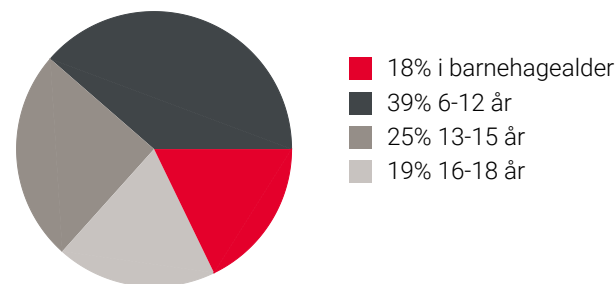


Varer/Tjenester

 Torgkvartalet 8 min 

 Boots apotek Stjørdal 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



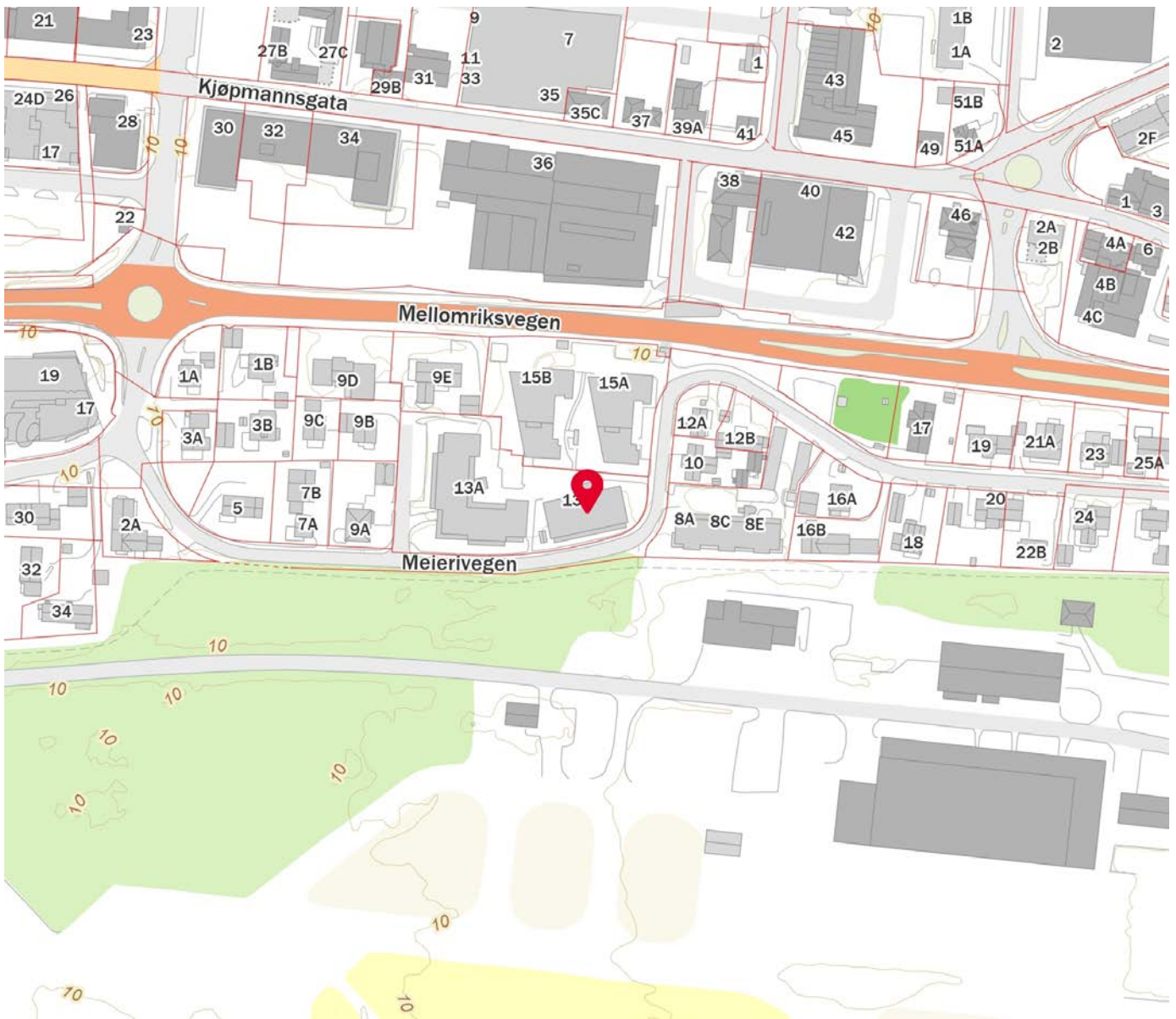
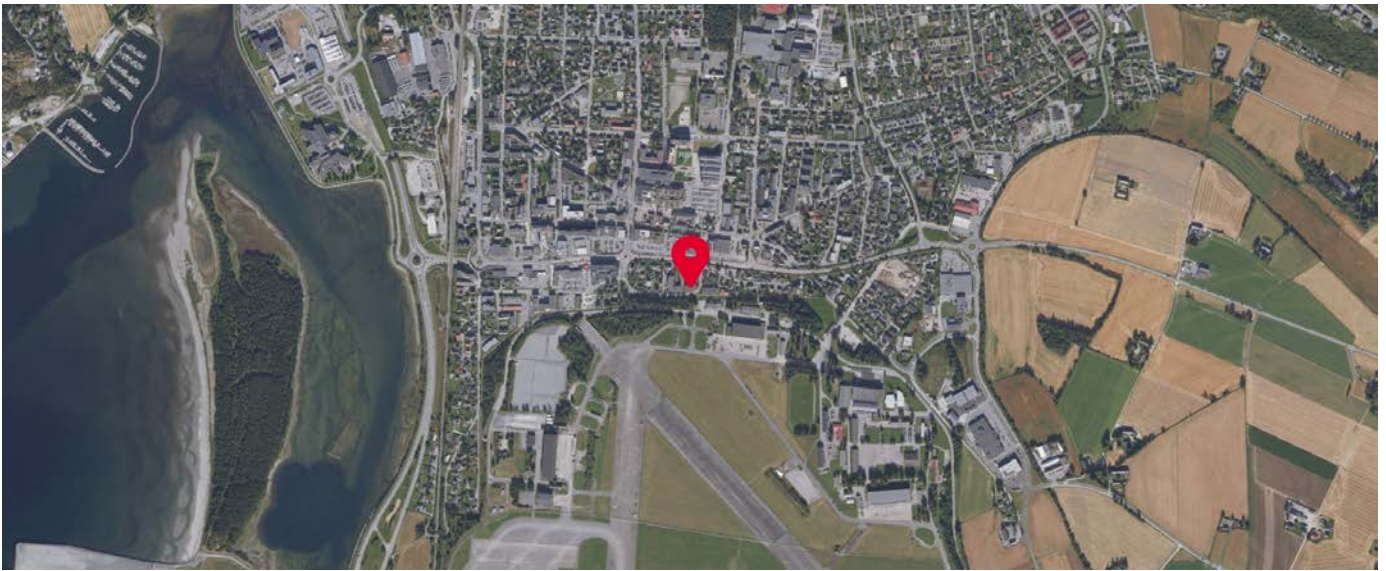
0% 49%

 Stjørdal sentrum østre/Lillemoen
 Stjørdal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Møtereferat fra Generalforsamling/årsmøte i Sameiet Meieritunet 13

Møtet ble avholdt 24.4.2024 fra kl. 1800 i Sparebank1's møtelokale i Kjøpmannsgata 24, Stjørdal.

Formannen ønsket velkommen.

1. KONSTITUERING

- 2 Er møtet lovlig satt – **enstemmig godkjent**
- 3 Fremmøtte: 23 personer hvorav 14 med stemmerett + 2 godkjente fullmakter
- 4 Valg av møteleder – forslag på styreleder Kolbjørn Geving - **enstemmig valgt**
- 5 Valg av referent – forslag på Heidi Kristin Sorte fra SpareBank 1 Regnskapshuset – **enstemmig valgt**
Valg av to personer til å signere møtereferatet – forslag på Mary Sinnes og Magnar Berg – **enstemmig valgt**
- 6 Godkjennelse av dagsorden og innkalling – **enstemmig godkjent**

7. ÅRSBERETNING

Styrets leder gjennomgikk årsberetningen for 2023, samt behandlet årets gang som fremlagt i innkallingen – **enstemmig godkjent**

8. REGNSKAP

- Regnskapet for 2023 ble gjennomgått av Stine Aftret fra Sparebank1 Regnskapshuset. Resultatregnskap ble gått gjennom punktvis med henvisning til de aktuelle noter og hun besvarte spørsmål om enkeltkostnader og posteringer.
- Etter gjennomgang av regnskapet gjennomgikk Stine Aftret revisjonsberetningen fra BDO AS. Beretningen forteller at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav, og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.23.
- Regnskap og revisjonsberetning tatt opp til godkjenning - **enstemmig godkjent**

9. BUDSJETT FOR 2024

- Forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått av Stine Aftret. Heiskostnad ble kommentert **enstemmig godkjent**

10. INNKOMNE SAKER FRA STYRET:

- a) 5 økning av felleskostnadene fra 01.07.24. Flere uttalte seg i saken. Låssystem, svalganger, ventilasjonssystem, lys i kjeller, utelamper nevnes som områder som må vedlikeholdes framover.

Det kom forslag om 7% økning.
Det ble stemt skriftlig mellom de to forslagene.

Forslag om 5% økning – 6 stemmer

Forslag om 7% økning – 10 stemmer

Vedtak: 7% økning fra 01.07.24

b) Rensing av ventilasjonsanlegget, pristilbud kr 89.640,-, inkl.mva. Bjørn Stamnes redegjorde for saken. Kostnad inkl. mva kr. 89.640, Tilbud fra Nordisk Ventilasjonsrens.
Flere uttalte seg i saken.

Det avstemmes over om det skal foretas rensing av ventilasjonsanlegget.

For forslaget stemte 4 , 9 stemte mot, 3 stemte blank

Vedtak: saken avvises

11. INNKOMNE SAKER FRA BEBOERE/SEKSJONSEIERERE
Ingen innkomne saker.

12. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Forslag : Styreleder 22.000, styremedlem 10.000, økning med 2.000 pr medlem fra forrige år.

Vedtak: Styrehonorarer fastsettes til kr. 42.000, - totalt, fordelt som gjengitt ovenfor.

Enstemmig vedtatt.

13. VALG:

Valgkomiteens innstilling ble referert.

Styret:

Styreleder Jan Olav Børseth
(trer ut av rollen som styremedlem)

Styremedlem Kjell Ole Renå

Styremedlem Odd Magnar Horten
(trer inn i resttiden til Jan Olav Børseth)

Varamedlem Tordis Haugen

valgt for ett år – **enstemmig**

valgt for 2 år – **enstemmig**

valgt for 1 år – **enstemmig**

valgt for ett år – **enstemmig**

Varamedlem Liv Unni Forø valgt for ett år – **enstemmig**

Utekomite:

Medlem Per Arve Aurheim valgt for 1 år – **enstemmig**
Medlem Kjell Magne Auran gjenstår 1 år – ikke på valg
Medlem Odd Inge Moslet valgt for 1 år – **enstemmig**

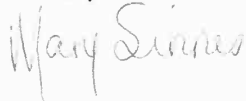
Valgkomite:

Marit Gjelten Kyllø gjenstår 1 år – ikke på valg
Birger Schanke valgt for 1 år – **enstemmig**

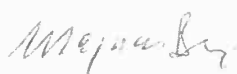
Det ble servert kaffe og snitter i pausen.

Møtet hevet kl 20.00 .

Mary Sinnes



Magnar Berg



Heidi Kristin Sorte,
SpareBank 1 Regnskapshuset,
referent

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Meieritunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Meieritunet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsberetning 2023. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 for årsregnskapet 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. 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

Ingeborg Hukkelås
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GW6YB-GB5J5-Q55EY-LZU17-VJUNE-MLN8Y

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."

Ingeborg Hukkelås

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-61952

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-04 13:36:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GW6YB-GB5J5-Q55EY-LZU17-VJUNE-MLN8Y

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>

Årsregnskap for
SAMEIET MEIERITUNET

983381618

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Årsberetning

Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet Meieritunet driver med eierseksjonsvirksomhet i Stjørdal.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Disponible midler fordeiler seg slik:

	2023
Disponible midler fra foregående årsregnskap	769 296
Årets resultat	63 651
Vedlikeholdsavsetning	55 000
Tilbakeført tidligere vedlikeholdsavsetning	-100 000
Sum disponible midler pr 31.12.	787 947

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet Meieritunet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen fast ansatte.

Ytre miljø

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

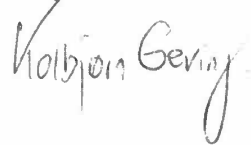
Likestilling

Styret består av 3 menn.

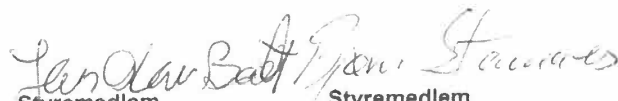
Stjørdal, 29/2/2024

I styret for Sameiet Meieritunet

Styreleder
Kolbjørn Geving



Styremedlem
Jøn Olav Børseth



Styremedlem
Bjørn Stamnes

Styremedlem
Bjørn Stamnes

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		1 297 962	1 180 674
TV/bredbånd		208 440	190 080
Annen driftsinntekt	1	508 227	55 500
Sum driftsinntekter		2 014 629	1 426 254
Driftskostnader			
Styrehonorar	2	-36 000	-36 000
Arbeidsgiveravgift	2	-5 076	-5 076
Energi og strøm		-234 266	-165 134
Renhold		-76 591	-67 746
Annen driftskostnad	3	-82 367	-80 371
Heis service/drift		-107 331	-177 387
Brøyting		-16 313	-14 056
TV/bredbånd		-215 442	-205 389
Ventilasjonsanlegg		-27 000	0
Vedlikehold	4	-598 902	-106 621
Vedlikeholdsavsetning	5	-55 000	-55 000
Telefon, heis		0	-2 350
Revisjonshonorar	2	-9 013	-8 500
Forretningsførerhonorar	2	-70 619	-105 525
Datakostnader		-12 400	0
Forsikring		-99 615	-97 232
Renovasjon		-132 585	-120 305
Kommunale avgifter		-190 572	-163 422
Kontingenter		-2 900	-2 650
Bank- og betalingsgebyr		-10 307	-6 165
Sum driftskostnader		-1 982 297	-1 418 930
Driftsresultat		32 332	7 324
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		20 620	11 339
Annen finansinntekt		10 877	11 528
Sum finansinntekter		31 497	22 867
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-178	-325
Sum finanskostnader		-178	-325
Netto finans		31 319	22 542
Resultat før skattekostnad		63 651	29 866
Arsresultat		63 651	29 866
Overføringer			
Annen egenkapital	6	63 651	29 866
Sum overføringer		63 651	29 866

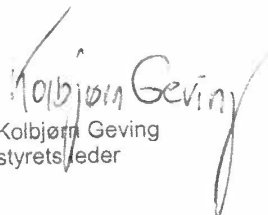
Sameiet Meieritunet					
Resultatregnskap					
	2 023	2 022	2 021	Budsjett 2 023	Budsjett 2 024
Årsregnskap for Sameiet Meieritunet					
Organisasjonsnr. 983381618					
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1 297 952	1 180 674	1 049 572	1 266 336	1 396 068
Internett/Digital TV	208 440	190 080	191 008	210 000	224 568
Andre driftsinntekter	1 508 227	55 500	300	2 000	2 000
Sum driftsinntekter	2 014 629	1 426 254	1 240 880	1 478 336	1 622 636
Utgifter					
Personalkostnader					
Lønnskostnader	0	0	0	0	0
Styrehonorar	2 36 000	36 000	30 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	2 5 076	5 076	4 230	5 076	5 076
Sum personalkostnader	41 076	41 076	34 230	41 076	41 076
Driftskostnader					
Energi og strøm	234 266	165 134	210 514	185 000	230 000
Renhold	76 591	67 746	48 542	65 000	80 000
Annen driftskostnad	3 82 367	80 371	69 929	50 000	50 000
Hels service/drift	107 331	177 387	101 774	100 000	110 000
Brøyting	16 313	14 056	10 413	15 000	20 000
TV/bredbånd	215 442	205 389	196 419	210 000	224 568
Ventilasjonsanlegg	27 000	0	66 721	50 000	50 000
Vedlikehold	4 598 902	106 621	57 508	50 000	75 000
Vedlikeholdsavsetning	55 000	55 000	55 000	55 000	150 000
Telefon, heis	5 0	2 350	7 359	0	9 500
Revisjonshonorar	2 9 013	8 500	8 438	9 000	70 000
Forretningsførerhonorar	2 70 619	105 525	83 767	70 000	15 000
Datakostnader	12 400				
Forsikring	99 615	97 232	95 737	97 000	110 000
Renovasjon	132 585	120 305	98 654	125 000	140 000
Kommunale avgifter	190 572	163 422	159 636	170 000	190 000
Kontingenter	2 900	2 650	7 300	3 000	3 000
Bank- og betalingsgebyr	10 307	6 165	5 950	5 000	12 000
Sum driftskostnader	1 941 221	1 377 854	1 283 659	1 259 000	1 539 068
Sum utgifter	1 982 297	1 418 930	1 317 889	1 300 076	1 580 144
DRIFTSRESULTAT	32 332	7 324	-77 009	178 260	42 492
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Renteinntekt	20 620	11 339	1 652	3 000	15 000
Annen finansinntekt	10 877	11 528	11 860	12 000	10 000
Rentekostnad	178	325	-98	0	0
NETTO FINANSPOSTER	31 319	22 542	13 610	15 000	25 000
ÅRSRESULTAT	63 651	29 866	-63 399	193 260	67 492
OVERF. OG DISPONERINGER					
Overføringer annen egenkapital	6 63 651	29 866	-63 399	193 260	67 492
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER	63 651	29 866	-63 399	193 260	67 492

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	17 291	3 241
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	66 254	61 992
Sum fordringer		83 545	65 233
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	721 638	767 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 638	767 315
Sum omløpsmidler		805 183	832 548
SUM EIENDELER		805 183	832 548

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	547 947	484 296
Sum opptjent egenkapital		547 947	484 296
Sum egenkapital		547 947	484 296
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	5, 6	240 000	285 000
Sum avsetning for forpliktelser		240 000	285 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 10	17 236	29 869
Annen kortsiktig gjeld		0	33 383
Sum kortsiktig gjeld		17 236	63 252
Sum gjeld		257 236	348 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 183	832 548


Kolbjørn Geving
styrets leder


Jan Olav Børseth
styremedlem


Bjørn Stamnes
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Reglene for små foretak er fulgt.

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

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

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

	2023
Egenandeler maling	508 227
Sum	508 227

Note 2 - Godtgjørelser

	2023	2022
Styrehonorar	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076
Sum	41 076	41 076

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 9 013,- inkl. mva.

Forretningsfører

Kostnadsført forretningsførerhonorar for 2023 utgjør kr 70 619,- inkl. mva.

Note 3 - Annen driftskostnad

	2023
Advokat	26 820
Plenklipping	15 512
Årlig kontroll brannslukkere, feilsøking brannvarslingsanlegg	5 362
Joti prerør	7 508
Lysrør	7 650
Bensin	513
Feiing parkeringskjeller	3 233
Gavekort ifbm dugnadsarbeid	1 500
Beverting	3 575
Sommerblomster, gjødsel , jord mm hage/uteområde	2 914
Diverse utstyr og verktøy	3 544
Porto	979
Diverse kontorrekvisita	3 257
Sum	82 367

Note 4 - Vedlikehold

	2023
Malearbeid, maling	653 699
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	-100 000
Port parkeringskjeller	19 259
Merkemaling	4 258
Utskiftning vannutkastere	7 518
Utelampe, feilsøk	3 835
Ringeanlegg, feilsøk	2 366
Rep. knappvrider	2 222
Dørpumpe hovedinngang	2 338
Innkobling nøkkelsafe	2 900
Nøkkelstrøm boks	507
Sum	598 902

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

Note 5 - Vedlikeholdsavsetning

	2023
Årets avsetning	55 000
Gjennomført vedlikehold, tilbakeføring av tidligere avsetning	- 100 000
Tidligere avsetninger	285 000
Sum vedlikeholdsavsetning	240 000

Note 6 - Egenkapital

Egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.	484 296	484 296
Årets resultat	63 651	63 651
Pr 31.12.	547 947	547 947
Avsetning vedlikehold pr 31.12.		240 000
Teoretisk EK pr 31.12.		787 947

Note 7 - Fordringer

	2023
Kundefordringer	17 291
Forskuddsbetalt forsikring	14 480
Forskuddsbetalt TV/bredbånd	51 774
Sum fordringer	83 545

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
Omløpsmidler	805 183	832 548
Kortsiktig gjeld	-17 236	-63 252
Disponible midler for dette året	787 947	769 296

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk	1 0

Note 10 - Kortsiktig gjeld

	2023
Leverandørgjeld	17 236
Sum kortsiktig gjeld	17 236

Leverandørgjelden er i sin helhet betalt i 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Forslag til budsjett

Sameiet Meieritunet			
	Budsjett 2023	Prognose 2023	Budsjettforslag 2024
Inntekter			
Fellesutgifter 01.01.- 30.06.	633 168	636 295	698 034
Fellesutgifter 01.07.- 31.12.	633 168	661 667	698 034
Internett/digital TV	210 000	208 440	224 568
Andre driftsinntekter	2 000	520 908	2 000
Sum inntekter	1 478 336	2 027 310	1 622 635

Utgifter			
Personalkostnader			
Lønnskostnader		0	
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076
Sum personalkostnader	41 076	41 076	41 076
Driftskostnader			
Energi og strøm	185 000	230 000	230 000
Renhold	65 000	77 500	80 000
Heis service/drift	100 000	105 000	110 000
Brøyting	15 000	15 000	20 000
Internett/digital TV	210 000	215 500	224 568
Andre driftsutgifter	50 000	50 000	50 000
Ventilasjonsanlegg	50 000	27 000	50 000
Vedlikehold	50 000	485 000	75 000
Vedlikeholdsavsetning	55 000	55 000	150 000
Datakostnader	0	12 000	15 000
Revisjonshonorar	9 000	9 013	9 500
Regnskapsførerhonorar	70 000	68 000	70 000
Forsikring	97 000	105 000	110 000
Renovasjon	125 000	132 500	140 000
Kommunale avgifter	170 000	182 000	190 000
Kontingent	3 000	2 900	3 000
Bank- og betalingsgebyr	5 000	10 500	12 000
Sum driftskostnader	1 259 000	1 781 913	1 539 068
Sum driftsutgifter	1 300 076	1 822 989	1 580 144

Resultat før finansposter	178 260	204 321	42 491
----------------------------------	----------------	----------------	---------------

Finansposter			
Finansinntekter	3 000	16 000	15 000
Annen finansinntekt	12 000	10 877	10 000
Finanskostnader		178	

Årsresultat	193 260	231 020	67 491
--------------------	----------------	----------------	---------------

Avdrag			
--------	--	--	--

Årsresultat etter avdrag	193 260	231 020	67 491
---------------------------------	----------------	----------------	---------------

Budsjettforutsetninger for 2024:

1. Vesentlige endringer i tallstørrelser fra 2023 : 5% økning av felleskostander , dvs kr 66.480 for året 2024
2. Fellesgjeld og forutsetninger knyttet til rentenivå
3. Fordelingsprinsipper vedr. driftsutgifter/renter/avdrag
Ved husleieøkning økes 50% etter sameiebrøk og 50% flatt.
4. Andre forhold

Husordensregler

Meierivegen 13 A og B

1 Generelt

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styreleder innen en uke etter innflytting. Viser til oppslag av styrets sammensetning på tavle i trapperom.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietakere, og at disse blir overhørt av leietaker og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Felles uteareal, felles trappeganger samt felles kjellerrom skal ikke opptas med utstyr og gjenstander som ikke tilhører fellesskapet. Svalganger skal holdes ren og ryddig. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

3.3 Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

3.4 Sjøppel skal kastes i henviste søppelcontainere. Dersom containerne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel i egen leilighet inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv til godkjent mottaksanlegg. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på gulvet i søppelrommet eller fellesarealene.

3.5 Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av seksjonseier.

3.7 Dører fra garasje til trapperom/heiser, dør til boder og tilsvarende må alltid holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprusting av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret legger frem kostnad ved innkjøp av materiell og utstyr som benyttes, og organiserer dugnader ved behov.

3.9 Rømningsveier (trapperom og svalganger) skal ikke utnyttas til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via trapperom og heis må dette utføres med forsiktighet.

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Hensyn til naboer

- 4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl.23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- 4.2 Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring,) skal bare skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 17:00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndag og helligdager.
- 4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå. (i hage og ut fra fasade) Det er ikke tillatt med kullgrill på noen av balkongene. Engangsgrill er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller i bodene, men forsvarlig i hage eller på balkong.
- 4.4 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietaker vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol eller varmpumpe er ikke tillatt.
- 4.5 Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- 4.6 Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i tunet. Dyr skal alltid holdes i bånd.
- 4.7 Tepperisting og montering av blomsterkasser utenfor balkongene er forbudt i 2 og 3 etasje.

5 Garasje og kjellerbod

- 5.1 Beboeres biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser. Parkeringsplass i parkeringskjeller kan leies ut, men kun til andre seksjonseiere i sameiet. Alle parkeringsplasser utendørs er gjesteplasser, og kan ikke nyttes til hen setting av kjøretøy og utstyr.
- 5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier/seksjonseier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- 5.3 Parkering og hen setting av gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.
- 5.4 Det er ikke lov å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

6 Overtredelse av husordensreglene

- 6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forhold skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med leietakere/beboere.

Styret kan deretter rette mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eiers sameieplikter.

- 6.2** Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjon (jf. Lov om eierseksjoner.)
- 6.3** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjon.)

Styret April 2022

Stjørdal 26.05.2023

Til seksjonseiere og beboere i Meierivegen 13 A.B.

Ang. vedtak fra årsmøte om forandring av husordensreglene punkt 5. 5.1 blir dette den nye teksten. Sett inn dette vedlegget og ta ut det gamle.

Styret

3.10 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Hensyn til naboer

- 4.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl.23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- 4.2** Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring,) skal bare skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 17:00. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndag og helligdager.
- 4.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå. (i hage og ut fra fasade) Det er ikke tillatt med kullgrill på noen av balkongene. Engangsgrill er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller i bodene, men forsvarlig i hage eller på balkong.
- 4.4** Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietaker vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol eller varmepumpe er ikke tillatt.
- 4.5** Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- 4.6** Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i tunet. Dyr skal alltid holdes i bånd.
- 4.7** Tepperisting og montering av blomsterkasser utenfor balkongene er forbudt i 2 og 3 etasje.

5 Garasje og kjellerbod

- 5.1** Beboeres biler skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser. Alle parkeringsplasser utendørs er gjesteplasser, og kan ikke nyttes til hen setting av kjøretøy og utstyr.
- 5.2** Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier/seksjonseier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- 5.3** Parkering og hen setting av gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.
- 5.4** Det er ikke lov å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

6 Overtredelse av husordensreglene

- 6.1** Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forhold skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med leietakere/beboere.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MEIERITUNET, STJØRDAL
Sist endret 24.04.2014

§ 1 FORMÅL

Sameiet Meieritunet, Stjørdal, er et boligsameie som skal ivareta seksjons-eiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Meieritunet, Stjørdal, består av 36 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Stjørdal. Eierseksjonene er nummerert fra 1–36. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

Det er inngått en egen avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder *og med hensyn til bruk av biloppstillingsplass*. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samt ykker.

§ 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 selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere 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 sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall blant det samlede antall sameierandeler.

§ 4.2

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver lånegiver med pantrett i noen av seksjonene.

§ 4.3

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/ SAMEIEMØTE

§ 5.1

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse 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 1. mars.

Sameiemøter avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 4 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. 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 inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
 - c) 2 varamedlemmer
 - d) revisor
 - e) valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt c) og e) gjelder for ett år. Revisor anses som valgt inntil ny revisor velges.

Ved første gangs valg, velges ett styremedlem/leder for ett år.

§ 5.3

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

§ 5.4

Alle saker avgjøres med alminnelig flertal når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/ investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere forslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 5.6

Alle årsmøter/ sameiemøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøtte.
- 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 forrestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordele øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og 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 påkrevet. 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 som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 6.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede og når møteinncalling er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinncalling.

§ 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/ sameiemøtet 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/ års- / sameiemøtevedtak.

§ 7 FELLESGIFTER

§ 7.1

Sameiets fellesgifter, alle driftsutgifter inkl. festavgift skal dekkes av Sameiet og fordeles på den enkelte boenhet (leilighet) ved at en halvpart deles likt mellom leilighetene og den andre halvpart deles etter sameiebrøkken. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forsikringsbeløp – fastsatt av Generalforsamlingen/ Sameiemøtet – til dekning av disse kostnader.

§ 7.2

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiemøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, 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 vedtatte og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i hht. Lov om eierseksjoner av 23. mai 1977 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1

Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtattes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. I tillegg er de enkelte forpliktet til å følge de bestemmelser som er tinglyst ved erklæring på eiendommen. Den tinglyste erklærings bestemmelser vil til enhver tid ha gyldighet fremfor vedtatte.

§ 8.2

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

§ 8.3

Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samt alle.

§ 8.4

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak 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 annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til mer utgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6

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

§ 8.7

Eierskifte skal meldes til sameiets styre 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 leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

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

§ 9.2

Det ytre vedlikehold av bygningen og av alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt utareal 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 påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4

Utvendige arrangement 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, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløpet seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold skal ligge inne i årsbudsjettet og blir fordelt på samme måte som totalkostnadene for øvrig, se §7.1. Størrelsen på det beløp som årlig skal avsettes til vedlikehold fastsettes hvert år av Generalforsamlingen.

§ 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 ikke er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes fram tidligst samt idig 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 brukere som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samt idig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst $2/3$ av de avgitte stemmer. Dog kreves $3/4$ flertall blant de samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2

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

§ 11.3

Ved vedtaksendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtaksendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 LOV OM EIERSEKSJONER M.M

§ 12.1

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (4.mars, nr. 7, 1983) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 12.2

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

Møtereferat fra Generalforsamling/årsmøte i Sameiet Meieritunet 13

Møtet ble avholdt 24.4.2024 fra kl. 1800 i Sparebank1's møtelokale i Kjøpmannsgata 24, Stjørdal.

Formannen ønsket velkommen.

1. KONSTITUERING

- 2 Er møtet lovlig satt – **enstemmig godkjent**
- 3 Fremmøtte: 23 personer hvorav 14 med stemmerett + 2 godkjente fullmakter
- 4 Valg av møteleder – forslag på styreleder Kolbjørn Geving - **enstemmig valgt**
- 5 Valg av referent – forslag på Heidi Kristin Sorte fra SpareBank 1 Regnskapshuset – **enstemmig valgt**
Valg av to personer til å signere møtereferatet – forslag på Mary Sinnes og Magnar Berg – **enstemmig valgt**
- 6 Godkjennelse av dagsorden og innkalling – **enstemmig godkjent**

7. ÅRSBERETNING

Styrets leder gjennomgikk årsberetningen for 2023, samt behandlet årets gang som fremlagt i innkallingen – **enstemmig godkjent**

8. REGNSKAP

- Regnskapet for 2023 ble gjennomgått av Stine Aftret fra Sparebank1 Regnskapshuset. Resultatregnskap ble gått gjennom punktvis med henvisning til de aktuelle noter og hun besvarte spørsmål om enkeltkostnader og posterings.
- Etter gjennomgang av regnskapet gjennomgikk Stine Aftret revisjonsberetningen fra BDO AS. Beretningen forteller at årsregnskapet oppfyller gjeldende lovkrav, og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.23.
- Regnskap og revisjonsberetning tatt opp til godkjenning - **enstemmig godkjent**

9. BUDSJETT FOR 2024

- Forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått av Stine Aftret. Heiskostnad ble kommentert **enstemmig godkjent**

10. INNKOMNE SAKER FRA STYRET:

- a) 5 økning av felleskostnadene fra 01.07.24. Flere uttalte seg i saken. Låssystem, svalganger, ventilasjonssystem, lys i kjeller, utelamper nevnes som områder som må vedlikeholdes framover.

Det kom forslag om 7% økning.
Det ble stemt skriftlig mellom de to forslagene.

Forslag om 5% økning – 6 stemmer

Forslag om 7% økning – 10 stemmer

Vedtak: 7% økning fra 01.07.24

b) Rensing av ventilasjonsanlegget, pristilbud kr 89.640,-, inkl.mva. Bjørn Stamnes redegjorde for saken. Kostnad inkl. mva kr. 89.640, Tilbud fra Nordisk Ventilasjonsrens.
Flere uttalte seg i saken.

Det avstemmes over om det skal foretas rensing av ventilasjonsanlegget.

For forslaget stemte 4 , 9 stemte mot, 3 stemte blank

Vedtak: saken avvises

11. INNKOMNE SAKER FRA BEBOERE/SEKSJONSEIERERE
Ingen innkomne saker.

12. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Forslag : Styreleder 22.000, styremedlem 10.000, økning med 2.000 pr medlem fra forrige år.

Vedtak: Styrehonorarer fastsettes til kr. 42.000, - totalt, fordelt som gjengitt ovenfor.

Enstemmig vedtatt.

13. VALG:

Valgkomiteens innstilling ble referert.

Styret:

Styreleder Jan Olav Børseth
(trer ut av rollen som styremedlem)

Styremedlem Kjell Ole Renå

Styremedlem Odd Magnar Horten
(trer inn i resttiden til Jan Olav Børseth)

Varamedlem Tordis Haugen

valgt for ett år – **enstemmig**

valgt for 2 år – **enstemmig**

valgt for 1 år – **enstemmig**

valgt for ett år – **enstemmig**

Varamedlem Liv Unni Forø valgt for ett år – **enstemmig**

Utekomite:

Medlem Per Arve Aurheim valgt for 1 år – **enstemmig**
Medlem Kjell Magne Auran gjenstår 1 år – ikke på valg
Medlem Odd Inge Moslet valgt for 1 år – **enstemmig**

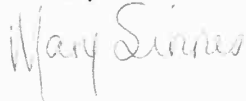
Valgkomite:

Marit Gjelten Kyllø gjenstår 1 år – ikke på valg
Birger Schanke valgt for 1 år – **enstemmig**

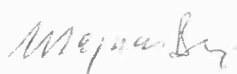
Det ble servert kaffe og snitter i pausen.

Møtet hevet kl 20.00 .

Mary Sinnes



Magnar Berg



Heidi Kristin Sorte,
SpareBank 1 Regnskapshuset,
referent

Årsregnskap for
SAMEIET MEIERITUNET

983381618

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Årsberetning

Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet Meieritunet driver med eierseksjonsvirksomhet i Stjørdal.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Disponible midler fordeiler seg slik:

	2023
Disponible midler fra foregående årsregnskap	769 296
Årets resultat	63 651
Vedlikeholdsavsetning	55 000
Tilbakeført tidligere vedlikeholdsavsetning	-100 000
Sum disponible midler pr 31.12.	787 947

Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet Meieritunet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen fast ansatte.

Ytre miljø

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

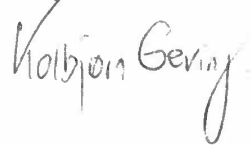
Likestilling

Styret består av 3 menn.

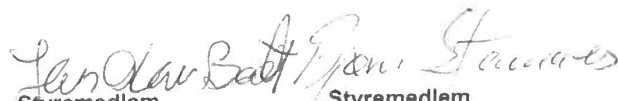
Stjørdal, 29/2/2024

I styret for Sameiet Meieritunet

Styreleder
Kolbjørn Geving



Styremedlem
Jøn Olav Børseth



Styremedlem
Bjørn Stamnes

Styremedlem
Bjørn Stamnes

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		1 297 962	1 180 674
TV/bredbånd		208 440	190 080
Annen driftsinntekt	1	508 227	55 500
Sum driftsinntekter		2 014 629	1 426 254
Driftskostnader			
Styrehonorar	2	-36 000	-36 000
Arbeidsgiveravgift	2	-5 076	-5 076
Energi og strøm		-234 266	-165 134
Renhold		-76 591	-67 746
Annen driftskostnad	3	-82 367	-80 371
Heis service/drift		-107 331	-177 387
Brøyting		-16 313	-14 056
TV/bredbånd		-215 442	-205 389
Ventilasjonsanlegg		-27 000	0
Vedlikehold	4	-598 902	-106 621
Vedlikeholdsavsetning	5	-55 000	-55 000
Telefon, heis		0	-2 350
Revisjonshonorar	2	-9 013	-8 500
Forretningsførerhonorar	2	-70 619	-105 525
Datakostnader		-12 400	0
Forsikring		-99 615	-97 232
Renovasjon		-132 585	-120 305
Kommunale avgifter		-190 572	-163 422
Kontingenter		-2 900	-2 650
Bank- og betalingsgebyr		-10 307	-6 165
Sum driftskostnader		-1 982 297	-1 418 930
Driftsresultat		32 332	7 324
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		20 620	11 339
Annen finansinntekt		10 877	11 528
Sum finansinntekter		31 497	22 867
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-178	-325
Sum finanskostnader		-178	-325
Netto finans		31 319	22 542
Resultat før skattekostnad		63 651	29 866
Arsresultat		63 651	29 866
Overføringer			
Annen egenkapital	6	63 651	29 866
Sum overføringer		63 651	29 866

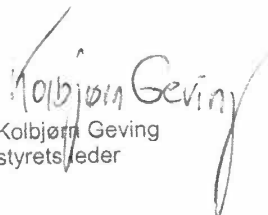
Sameiet Meieritunet					
Resultatregnskap					
	2 023	2 022	2 021	Budsjett 2 023	Budsjett 2 024
Årsregnskap for Sameiet Meieritunet					
Organisasjonsnr. 983381618					
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER					
Driftsinntekter					
Felleskostnader	1 297 952	1 180 674	1 049 572	1 266 336	1 396 068
Internett/Digital TV	208 440	190 080	191 008	210 000	224 568
Andre driftsinntekter	1 508 227	55 500	300	2 000	2 000
Sum driftsinntekter	2 014 629	1 426 254	1 240 880	1 478 336	1 622 636
Utgifter					
Personalkostnader					
Lønnskostnader	0	0	0	0	0
Styrehonorar	2 36 000	36 000	30 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	2 5 076	5 076	4 230	5 076	5 076
Sum personalkostnader	41 076	41 076	34 230	41 076	41 076
Driftskostnader					
Energi og strøm	234 266	165 134	210 514	185 000	230 000
Renhold	76 591	67 746	48 542	65 000	80 000
Annen driftskostnad	3 82 367	80 371	69 929	50 000	50 000
Hels service/drift	107 331	177 387	101 774	100 000	110 000
Brøyting	16 313	14 056	10 413	15 000	20 000
TV/bredbånd	215 442	205 389	196 419	210 000	224 568
Ventilasjonsanlegg	27 000	0	66 721	50 000	50 000
Vedlikehold	4 598 902	106 621	57 508	50 000	75 000
Vedlikeholdsavsetning	55 000	55 000	55 000	55 000	150 000
Telefon, heis	5 0	2 350	7 359	0	9 500
Revisjonshonorar	2 9 013	8 500	8 438	9 000	70 000
Forretningsførerhonorar	2 70 619	105 525	83 767	70 000	15 000
Datakostnader	12 400				
Forsikring	99 615	97 232	95 737	97 000	110 000
Renovasjon	132 585	120 305	98 654	125 000	140 000
Kommunale avgifter	190 572	163 422	159 636	170 000	190 000
Kontingenter	2 900	2 650	7 300	3 000	3 000
Bank- og betalingsgebyr	10 307	6 165	5 950	5 000	12 000
Sum driftskostnader	1 941 221	1 377 854	1 283 659	1 259 000	1 539 068
Sum utgifter	1 982 297	1 418 930	1 317 889	1 300 076	1 580 144
DRIFTSRESULTAT	32 332	7 324	-77 009	178 260	42 492
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Renteinntekt	20 620	11 339	1 652	3 000	15 000
Annen finansinntekt	10 877	11 528	11 860	12 000	10 000
Rentekostnad	178	325	-98	0	0
NETTO FINANSPOSTER	31 319	22 542	13 610	15 000	25 000
ÅRSRESULTAT	63 651	29 866	-63 399	193 260	67 492
OVERF. OG DISPONERINGER					
Overføringer annen egenkapital	6 63 651	29 866	-63 399	193 260	67 492
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER	63 651	29 866	-63 399	193 260	67 492

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	17 291	3 241
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	66 254	61 992
Sum fordringer		83 545	65 233
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8, 9	721 638	767 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 638	767 315
Sum omløpsmidler		805 183	832 548
SUM EIENDELER		805 183	832 548

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	547 947	484 296
Sum opptjent egenkapital		547 947	484 296
Sum egenkapital		547 947	484 296
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	5, 6	240 000	285 000
Sum avsetning for forpliktelser		240 000	285 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8, 10	17 236	29 869
Annen kortsiktig gjeld		0	33 383
Sum kortsiktig gjeld		17 236	63 252
Sum gjeld		257 236	348 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 183	832 548


Kolbjørn Geving
styrets leder


Jan Olav Børseth
styremedlem


Bjørn Stamnes
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Reglene for små foretak er fulgt.

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

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

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

	2023
Egenandeler maling	508 227
Sum	508 227

Note 2 - Godtgjørelser

	2023	2022
Styrehonorar	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076
Sum	41 076	41 076

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 9 013,- inkl. mva.

Forretningsfører

Kostnadsført forretningsførerhonorar for 2023 utgjør kr 70 619,- inkl. mva.

Note 3 - Annen driftskostnad

	2023
Advokat	26 820
Plenklipping	15 512
Årlig kontroll brannslukkere, feilsøking brannvarslingsanlegg	5 362
Joti prerør	7 508
Lysrør	7 650
Bensin	513
Feiing parkeringskjeller	3 233
Gavekort ifbm dugnadsarbeid	1 500
Beverting	3 575
Sommerblomster, gjødsel , jord mm hage/uteområde	2 914
Diverse utstyr og verktøy	3 544
Porto	979
Diverse kontorrekvisita	3 257
Sum	82 367

Note 4 - Vedlikehold

	2023
Malearbeid, maling	653 699
Tilbakeføring vedlikeholdsavsetning	-100 000
Port parkeringskjeller	19 259
Merkemaling	4 258
Utskiftning vannutkastere	7 518
Utelampe, feilsøk	3 835
Ringeanlegg, feilsøk	2 366
Rep. knappvrider	2 222
Dørpumpe hovedinngang	2 338
Innkobling nøkkelsafe	2 900
Nøkkelstrøm boks	507
Sum	598 902

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

Note 5 - Vedlikeholdsavsetning

	2023
Årets avsetning	55 000
Gjennomført vedlikehold, tilbakeføring av tidligere avsetning	- 100 000
Tidligere avsetninger	285 000
Sum vedlikeholdsavsetning	240 000

Note 6 - Egenkapital

Egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.	484 296	484 296
Årets resultat	63 651	63 651
Pr 31.12.	547 947	547 947
Avsetning vedlikehold pr 31.12.		240 000
Teoretisk EK pr 31.12.		787 947

Note 7 - Fordringer

	2023
Kundefordringer	17 291
Forskuddsbetalt forsikring	14 480
Forskuddsbetalt TV/bredbånd	51 774
Sum fordringer	83 545

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
Omløpsmidler	805 183	832 548
Kortsiktig gjeld	-17 236	-63 252
Disponible midler for dette året	787 947	769 296

Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk	1 0

Note 10 - Kortsiktig gjeld

	2023
Leverandørgjeld	17 236
Sum kortsiktig gjeld	17 236

Leverandørgjelden er i sin helhet betalt i 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Forslag til budsjett

Sameiet Meieritunet			
	Budsjett 2023	Prognose 2023	Budsjettforslag 2024
Inntekter			
Fellesutgifter 01.01.- 30.06.	633 168	636 295	698 034
Fellesutgifter 01.07.- 31.12.	633 168	661 667	698 034
Internett/digital TV	210 000	208 440	224 568
Andre driftsinntekter	2 000	520 908	2 000
Sum inntekter	1 478 336	2 027 310	1 622 635

Utgifter			
Personalkostnader			
Lønnskostnader		0	
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076
Sum personalkostnader	41 076	41 076	41 076
Driftskostnader			
Energi og strøm	185 000	230 000	230 000
Renhold	65 000	77 500	80 000
Heis service/drift	100 000	105 000	110 000
Brøyting	15 000	15 000	20 000
Internett/digital TV	210 000	215 500	224 568
Andre driftsutgifter	50 000	50 000	50 000
Ventilasjonsanlegg	50 000	27 000	50 000
Vedlikehold	50 000	485 000	75 000
Vedlikeholdsavsetning	55 000	55 000	150 000
Datakostnader	0	12 000	15 000
Revisjonshonorar	9 000	9 013	9 500
Regnskapsførerhonorar	70 000	68 000	70 000
Forsikring	97 000	105 000	110 000
Renovasjon	125 000	132 500	140 000
Kommunale avgifter	170 000	182 000	190 000
Kontingent	3 000	2 900	3 000
Bank- og betalingsgebyr	5 000	10 500	12 000
Sum driftskostnader	1 259 000	1 781 913	1 539 068
Sum driftsutgifter	1 300 076	1 822 989	1 580 144

Resultat før finansposter	178 260	204 321	42 491
----------------------------------	----------------	----------------	---------------

Finansposter			
Finansinntekter	3 000	16 000	15 000
Annen finansinntekt	12 000	10 877	10 000
Finanskostnader		178	

Årsresultat	193 260	231 020	67 491
--------------------	----------------	----------------	---------------

Avdrag			
--------	--	--	--

Årsresultat etter avdrag	193 260	231 020	67 491
---------------------------------	----------------	----------------	---------------

Budsjettforutsetninger for 2024:

1. Vesentlige endringer i tallstørrelser fra 2023 : 5% økning av felleskostander , dvs kr 66.480 for året 2024
2. Fellesgjeld og forutsetninger knyttet til rentenivå
3. Fordelingsprinsipper vedr. driftsutgifter/renter/avdrag
Ved husleieøkning økes 50% etter sameiebrøk og 50% flatt.
4. Andre forhold



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. 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.



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**

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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Meierivegen 13B
7503 STJØRDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Valstad

Oppdragsnummer: 1704240030

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

24.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre