

Velkommen til

Meierivegen 8 J, 7503 Stjørdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Meierivegen 8 J
7503 Stjørdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 190 000,-	**BRA/BRA-i**	74 / 70 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 191 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	220 191,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 411 281,-	**Byggeår**	2001
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 059,-		

Energimerke C

Eiendomsmegler 1 ved Andreas Herjuan presenterer Meierivegen 8 J, en flott 3-roms leilighet med sentral beliggenhet i Stjørdal sentrum

Egenskaper verdt å fremheve:
- Lys og romslig stue på 19,5 kvm.
- 2 romslige soverom.
- Vestvendt balkong med gode solforhold.
- Vegghengt varmepumpe i stuen.
- Mulighet for parkering.
- Svært sentral beliggenhet.
- Nærhet til alt av servicefasiliteter.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Meierivegen 8 J, 7503 Stjørdal

Registerbetegnelse
Gnr. 105, Bnr. 23, andelsnr. 10 i Borettslaget Meieriveien 8, Stjørdal kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 410 191,-
Prisantydning	kr	2 190 000,-
Andel fellesgjeld	kr	220 191,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 191 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 411 281,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 420 981,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 059,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader renter: kr. 843,-

Felleskostnad driftsdel: kr. 2.769,-
Felleskostnad avdrag. kr. 2.447,-
Brøyitng.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 3 963 447,- pr 06-06-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 00014622665, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.06.2025: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 06.06.2025: 3 963 447
Andel av saldo: 220 192
Første termin/første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 30.09.2031)
Flytende rente

IN-Ordning
Borettslaget har pr d.d ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/
Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 70 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 5 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Borettslaget har carporter og parkeringsplasser. Tildeles av styret.
Ifølge styreformann, er det ledig både carport og vanlig uteparkering. Må søke styret om dette og betales separat utenom fellesutgifter.
Det er forberedt for elbillading på parkeringsplassene. Kjøper må selv ta eventuelle kostnader tilknyttet oppkobling av dette.

Sameiets eiendom
Gnr. 105, Bnr. 23, Stjørdal kommune.
Tomtestørrelse 2 097 m². Tomten disponeres av andelseierne.

Byggeår
2001 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang.
Sekundærrom:
2. etasje: Bod.

Standard
2. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Det er frittstående kjøleskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjkabinett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Bereder, sikringsskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg svært sentralt til i Stjørdal. Herfra har man enkel tilgang til sentrum med undergang under E14 rett ved som gir deg enkel tilgang til alt Stjørdal har å by på av servicefasiliteter.

Adkomst
Ta av fra E6 inn mot Stjørdal. Følg E14 og kjør forbi KIWI hvor du tar til høyre i rundkjøringen. Ta deretter av til venstre inn på Meierivegen. I enden av strekket vil du se leilighetsbygget som ligger på høyre side av vegen.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 20.06.2001.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Stjørdal kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Det foreligger tillatelse til tiltak for nybygg carport og bod fra 13.06.2003.

Oppvarming
Elektrisk og varmepumpe.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig samt i kommuneplanens arealdel for byggeforbud rundet, veg, bane og flyplass og gul sone iht. T-1442. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det pågår planarbeid som berører eiendommen med plan-id Stjørdal sentrum S3.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget.

Eier
Karin B Nilsson Skogmovik

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 6317
Dato: 03.08.2001
Bestemmelse om kloakkledn

Grensejustering
Dagboknr.: 2289
Dato: 12.04.1999
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Gnr. 105 bnr. 41 avgir 98,3 kvm til gnr. 105 bnr. 184

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2137
Dato: 26.05.1962
Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Lekkasje toalett som er reparert/skiftet Wc februar 2025. Rørteknikk Stjørdal
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rørteknikk
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet Wc

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
Ingen opplysninger oppgitt.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Ingen opplysninger oppgitt.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
Ingen opplysninger oppgitt.

GENERELT
Ingen opplysninger oppgitt.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Borettslagets opplysninger om dyrehold:
Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere, kan styret dispensere fra den generelle regelen. Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr.

Borettslaget viser til et positivt årsregnskap i 2023 på kr. 539.049,-
Borettslaget viser til et positivt årsregnskap i 2024 på kr. 527.826,-
Borettslaget viser til et positivt budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 543.952,-

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Anders Tannvik i Takst-Forum Trøndelag AS den 11-06-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):
Det foreligger ingen avvik av denne graden.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ytterdør tar i karm.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Justering av ytterdør anbefales

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Det er oppført en balkong i betong med adkomst fra stue.
Balkongen har terrassefliser og har rekkverk med stående spiler .
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk måles til 87 cm på befaringsdag.
Kravet i dagens forskrift er 100cm.-
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ved nivillering av kjøkken/ stue registreres det et retningsavvik på 11-14mm samt enkelte ujevnheter i gulvet.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres i hjørne over toalett at silikonfuge er oppsprukket. Dette kan indikere at det har vært bevegelse i konstruksjonen.
Over dusjkabinett er det en sprekk i himling.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å foreta tiltak for tetting av påviste sprekker.
Over tid bør konstruksjonen observeres for å avdekke en eventuell endring.

Overflater gulv (bad):
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
ETASJE > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke etablert oppbrett ved dør med tettesjikt.
Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk
rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere vannsøl på gulv.

Sluk, membran og tettsjikt (bad):
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere påkjenningen på tettesjiktet.

Avtrekk (kjøkken):
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
ETASJE > KJØKKEN
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det gjøres oppmerksom på at det mangler innfesting på den ene siden av en rist på ventilatoren.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring av forholdet anbefales.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
plassert på bod og lekkasjesikret med rør til avløp.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:
Se vedlagt tilstandsrapport.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil

- Egenerklæringsskjema
Datert: 10.06.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 11.06.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 954 75 171
E-post: andreas.herjuan@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




Jakob Weidemann




PEAS


Bauknecht
gorenje




PEAS


SAMSU


WHITE TEA
& GINGER











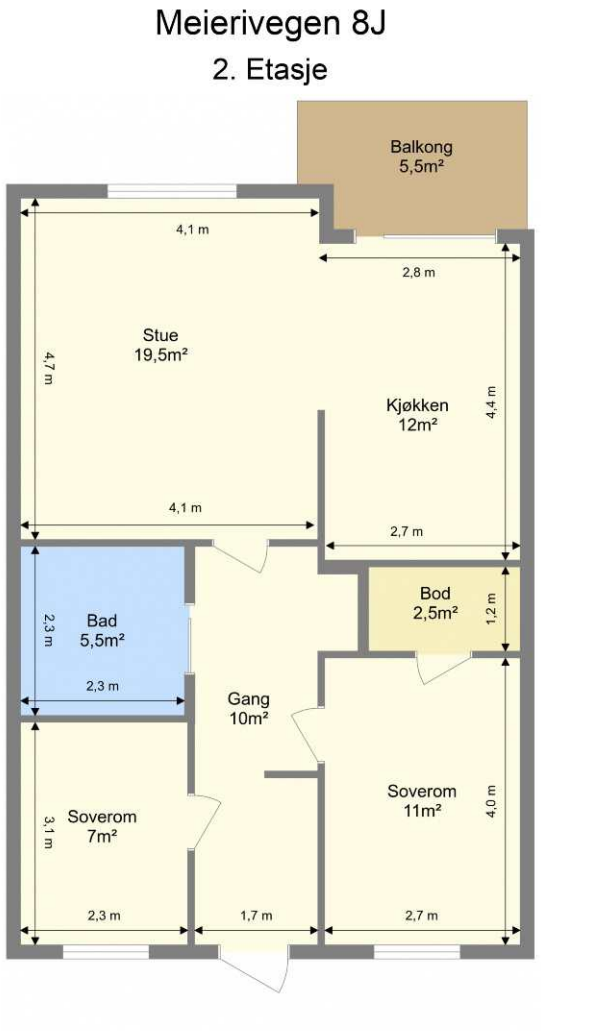





TOSHIBA
INVERTER



Plantegning



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MEIERIVEGEN 8J

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Stjørdal torg	5 min	
Linje 70, 90, 116, 311, 430, 670	0.4 km	
Stjørdal stasjon	12 min	
Linje F7, R60, R70	1 km	
Trondheim Værnes	7 min	

SKOLER

Halsen barneskole (1-7 kl.)	11 min	
367 elever, 22 klasser	0.9 km	
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.)	15 min	
85 elever, 8 klasser	1.3 km	
Fagerhaug International School (1-10 kl.)	15 min	
135 elever, 10 klasser	1.3 km	
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	
312 elever, 24 klasser	0.7 km	
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min	
488 elever, 36 klasser	1.4 km	
Ole Vig videregående skole	11 min	
82 klasser	1 km	
Aglo videregående skole	12 min	
8 klasser	10.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Stjørdal sentrum	4 min
Kople Torgkvartalet parkeringskjelle...	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

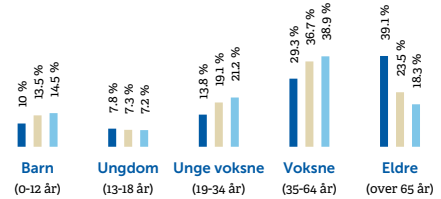
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	10 min	
47 barn	0.9 km	
Aglo barnehage Sentrum (1-5 år)	11 min	
44 barn	0.9 km	
Husbymyra barnehage (1-5 år)	11 min	
43 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stjørdal	5 min	
Post i butikk	0.4 km	
Kiwi Mindes Hus	4 min	

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

GATEPARKERING

Lett 82/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

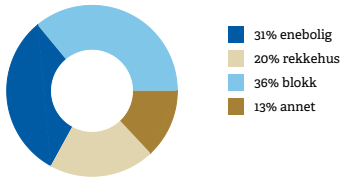
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 78/100

SPORT

Halsen barne- og ungdomsskole	9 min	
Ballspill	0.7 km	
Ny storhall på Øverlands Minde	10 min	
Aktivitetshall	0.9 km	
Fitnesspoint Stjørdal	5 min	
Feel24 Stjørdal	6 min	

BOLIGMASSE

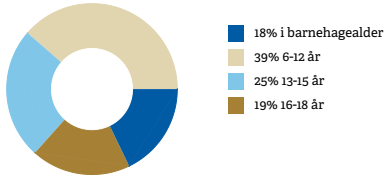


> «Ei perle i Trøndelag»
>
> Sitat fra en lokalkjent

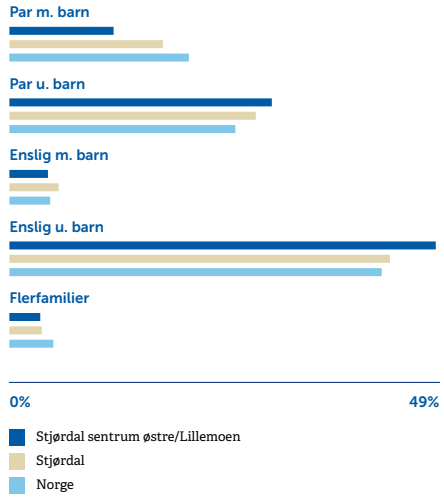
VARER/TJENESTER

Domus Kjøpesenter Stjørdal	3 min
Apotek 1 Stjørdal	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



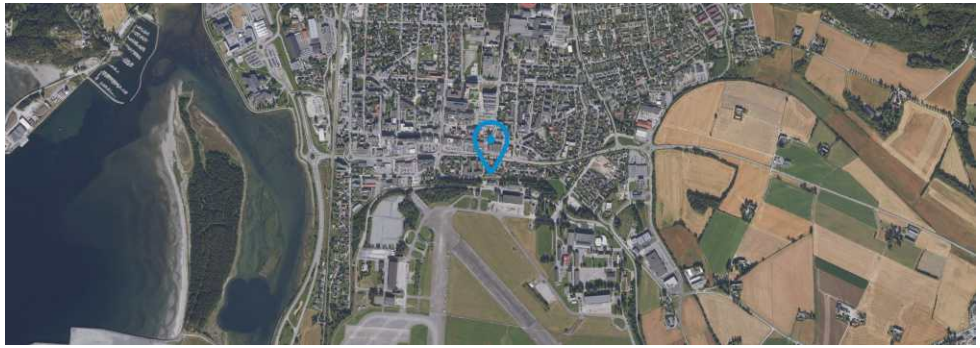
FAMILIESAMMENSETNING

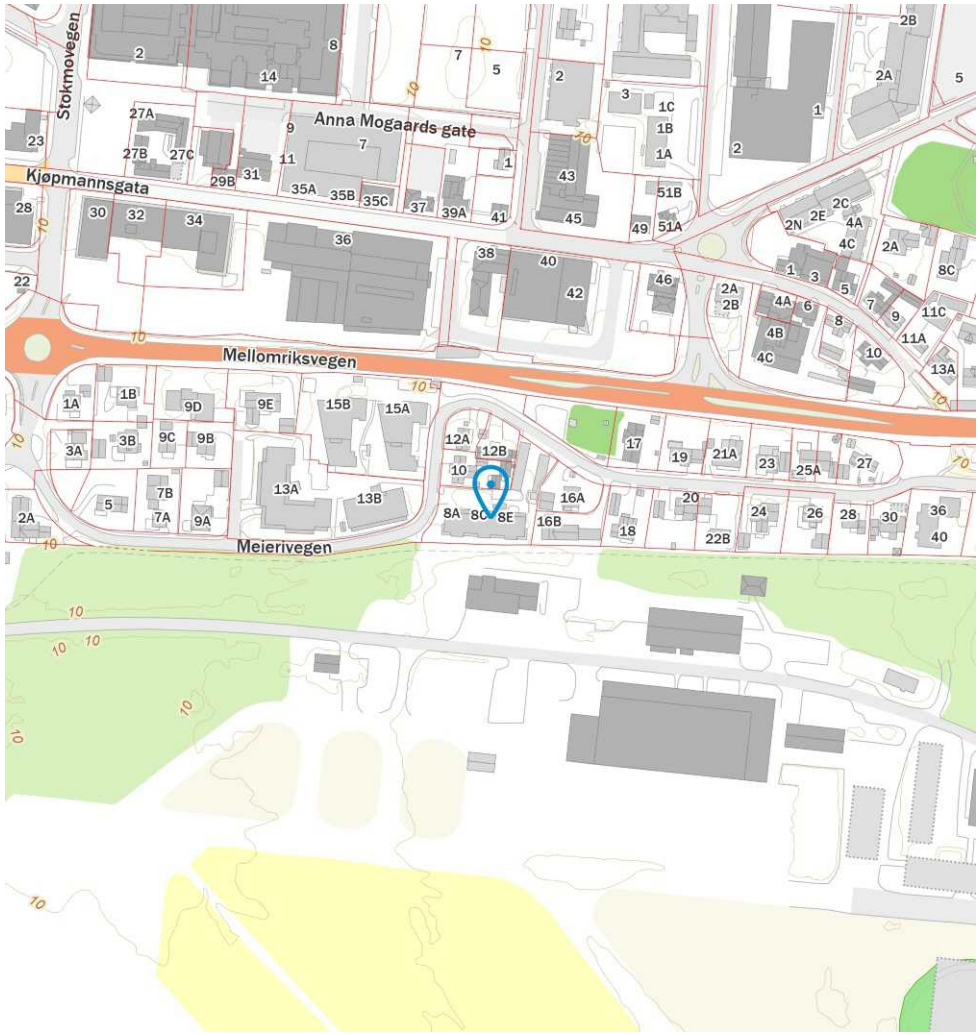


SIVILSTAND

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

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





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

bankID SIGNERT 10.06.2025 Skogmovik, Karin Birgit Nilsson

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karin B Nilsson Skogmovik

Boligen

Meierivegen 8J
7503 STJØRDAL

5035-105/23/0/0

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Ja**

Lekkasje toalett som er reparert/skiftet Wc februar 2025. Rørteknikk Stjørdal

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Rørteknikk
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet Wc

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

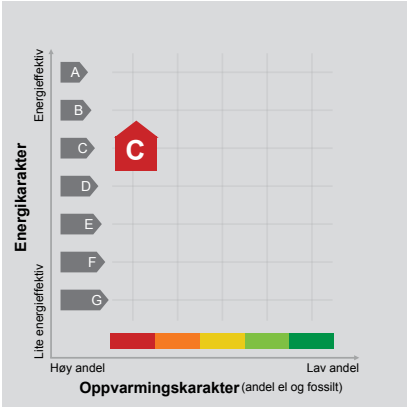
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Meierivegen 8J
Postnummer	7503
Sted	STJØRDAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15824387
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-133297
Dato	10.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon i boligen
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

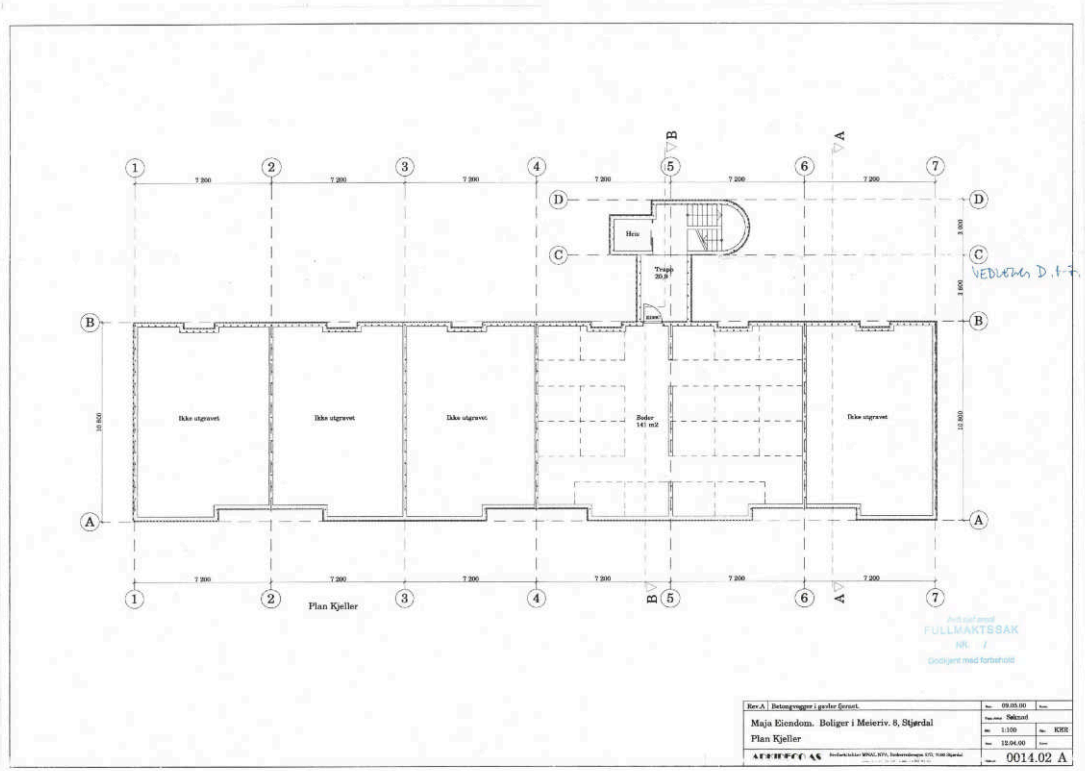
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



VEDLEGG D.1-7

Rev.A | Betongvegger i gavler fjernet. | 09.05.00

Maja Eiendom. Boliger i Meieriv. 8, Stjørdal

Plan Kjeller

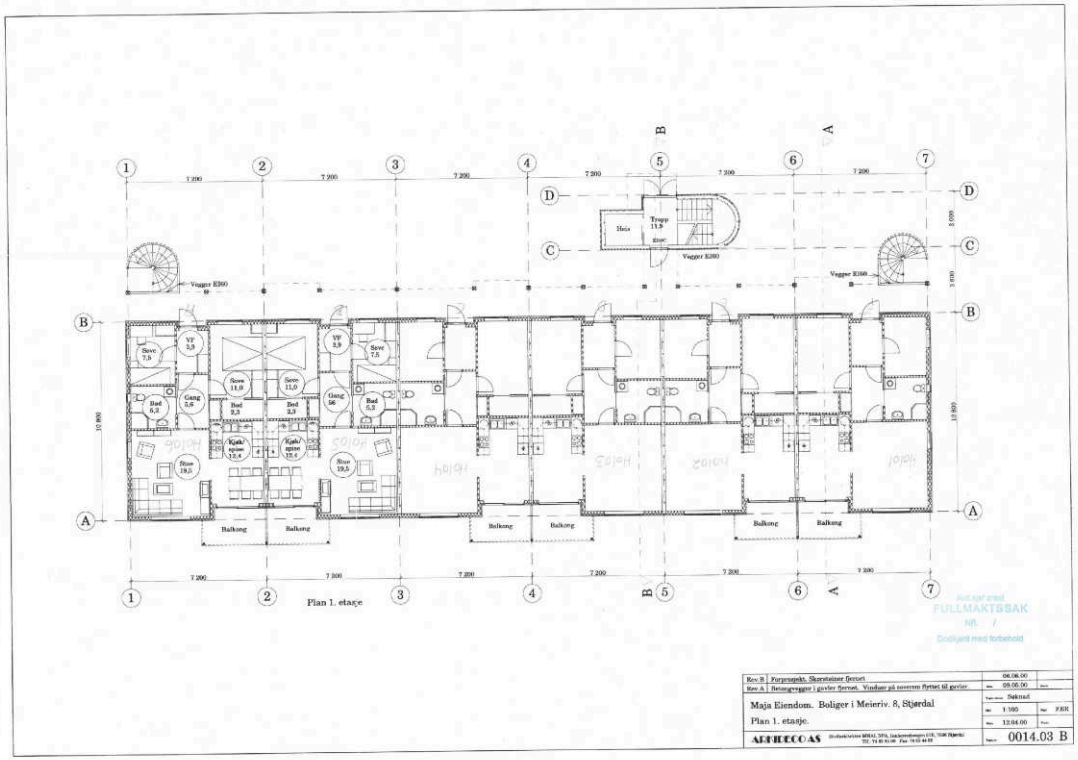
Dato: Saksnd | Målestokk: 1:100 | Tegn.: KHR | Dato: 12.04.00 | Tegn.nr: 0014.02 A

ARKITEKTGRUPPEN AS

Godkjent med forbehold

FULLMAKTSSAK

NR. /



Rev.B | Forprosjekt. Skrestreiner fjernet. | 06.06.00

Rev.A | Betongvegger i gavler fjernet. Vindfang på soverom fjernet til gavler. | 09.05.00

Maja Eiendom. Boliger i Meieriv. 8, Stjørdal

Plan 1. etasje.

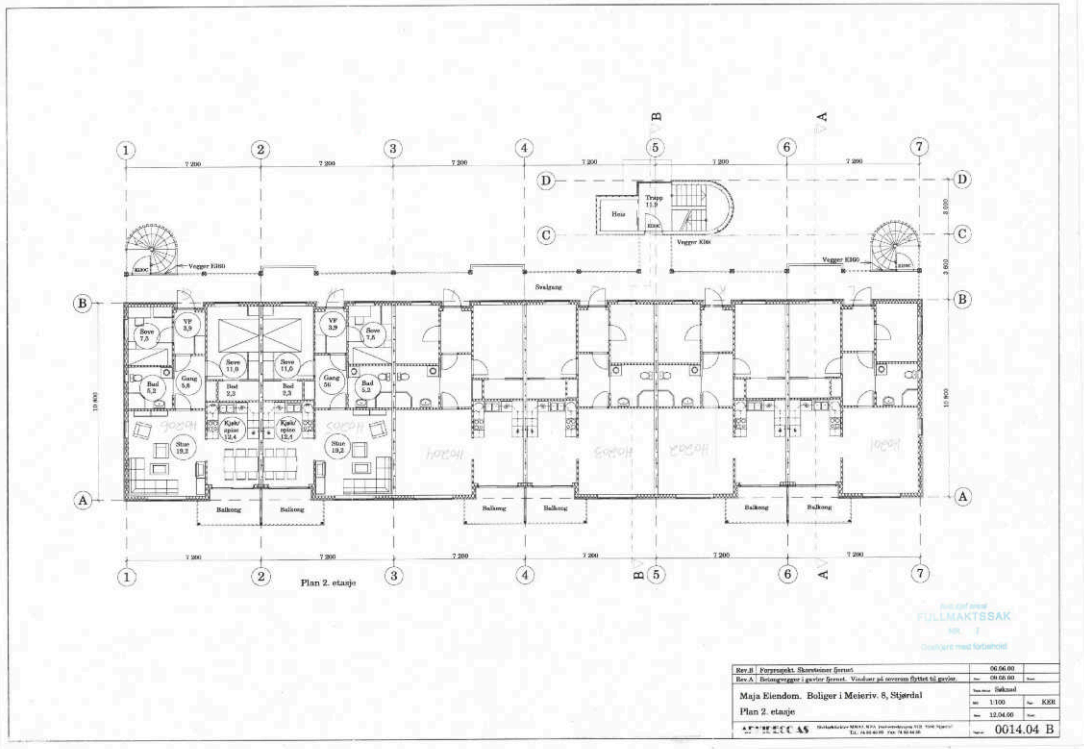
Dato: Saksnd | Målestokk: 1:100 | Tegn.: KHR | Dato: 12.04.00 | Tegn.nr: 0014.03 B

ARKITEKTGRUPPEN AS

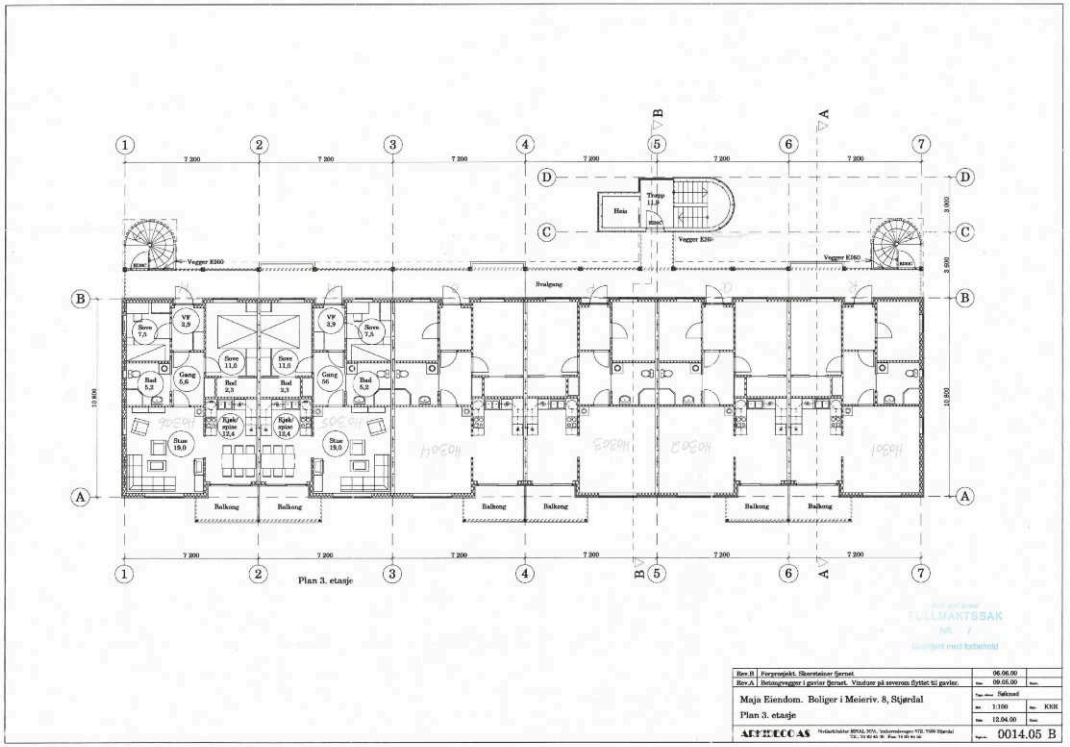
Godkjent med forbehold

FULLMAKTSSAK

NR. /



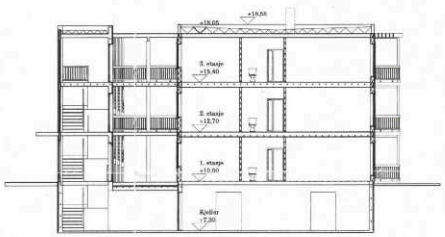
Rev.B	Forprosjekt. Skorsteiner fjernet.	06.06.00
Rev.A	Betongvegger i gavler fjernet. Vinduer på soverom flyttet til gavler.	09.05.00
Maja Eiendom. Boliger i Meieriv. 8, Stjørdal		Saksnd
Plan 2. etasje		1:100 / KSR
		12.04.00
ARKITEKTGRUPPEN AS		0014.04 B



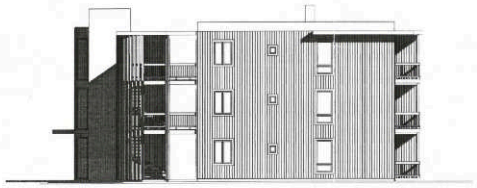
Rev.B	Forprosjekt. Skorsteiner fjernet.	06.06.00
Rev.A	Betongvegger i gavler fjernet. Vinduer på soverom flyttet til gavler.	09.05.00
Maja Eiendom. Boliger i Meieriv. 8, Stjørdal		Saksnd
Plan 3. etasje		1:100 / KSR
		12.04.00
ARKITEKTGRUPPEN AS		0014.05 B



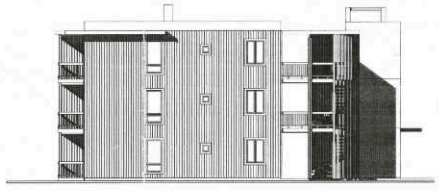
Snitt A-A



Snitt B-B

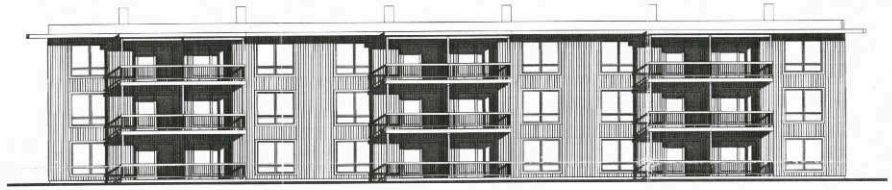


Mot Vest



Mot Øst

Rev A	Nye vinduer på gavler. Skorsteiner fjernet.	06.06.00
Maja Eiendom. Boliger i Meieriv. 8, Stjørdal		Søknad
Snitt A-A og B-B. Gavlfasader		1:100 / 1008
ARKITEKTGRUPPEN AS		12.04.00 / 0014.06 A

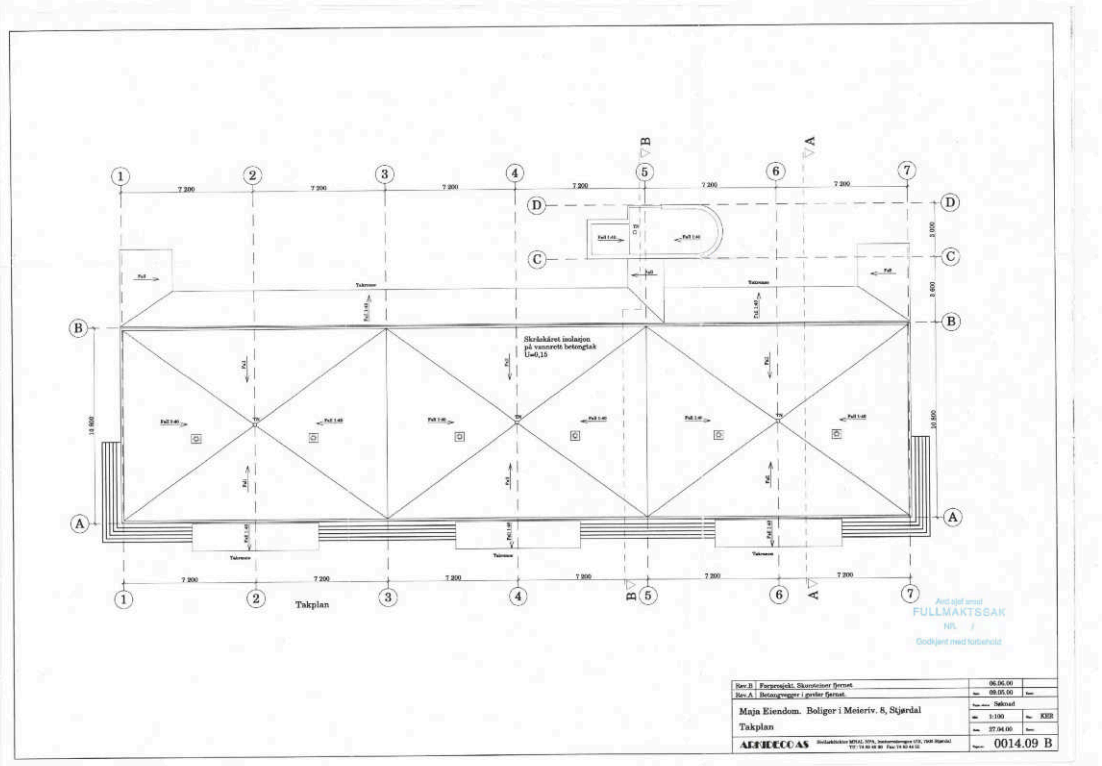


Mot Sør

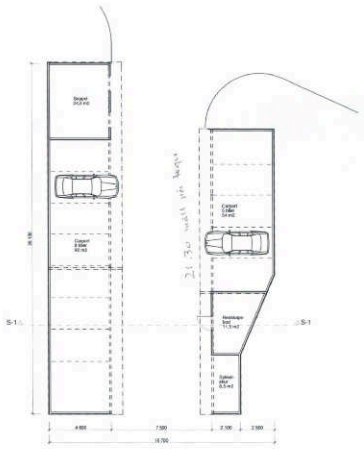


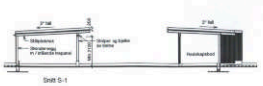
Mot Nord

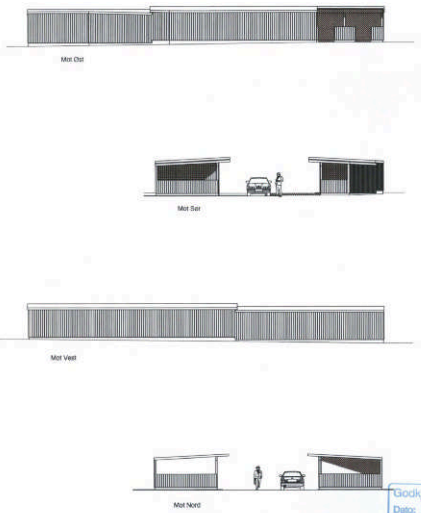
Rev A	Forprosjekt. Bygger endret.	06.06.00
Maja Eiendom. Boliger i Meieriv. 8, Stjørdal		Søknad
Langfasader		1:100 / 1008
ARKITEKTGRUPPEN AS		12.04.00 / 0014.07 A



E-1







Godkjent med forbehold
Dato: 13/6-03
Stjørdal kommune
Etat kultur, næring og plan

Rev. A	Bygningene flyttet til 1 meter avstand fra tomtegrense i øst.	10.06.03	KER
Meierivegen 8, stjørdal. Carport og bod Plan, Snitt S-1, Fasader	Søknad		Ark.
	1:200 KER		KER
	02.06.03		KER
ARKITEKTGRUPPEN AS Sivilarkitekter MNAL NPA. Innherredsvegen 57B, 7500 Stjørdal TIf.: 74 83 48 00 Fax: 74 83 44 55	3025.02		A

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Arkideco AS
Innherredsvn. 57 B

7500 STJØRDAL

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ISK/03/02748-003/GE 105/0023 Bes oppgitt ved henvendelse.	13.06.2003

TILLATELSE TIL TILTAK - MEIERIV 8 - NYBYGG CARPORT OG BOD

Saken er behandlet som saksnr. 0409/03 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Saksopplysninger:
Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt den 13.06.2003.

Gjelder: Nybygg. Carport og bod
Byggested: Meieriv 8, 7500 Stjørdal
Tiltakshaver: Meierivn. 8 v/Ronny Ydtsines

Ansvarsoppgave:

Ansvarlig foretak/Faglig leder/Ansvarsrett	Ansvarsområder	Foretaks-godkjenning		Foretaksnr.	Kontrollplan/-form	
		S(godkj.nr.)	L		Egenktr	Sidem.ktr
Arkideco AS	SØK.040.1 PRO/KPR.110.1	2000008206		937811209	X	
Brødrene Hofstad AS	UTF/KUT.210.1		X	884135222	X	

Detaljprosjektering av fagområdene er ferdig prosjektert for igangsettelse av byggearbeidet.

Reguleringsplanen som ble utarbeidet for eiendommen viser til sammen 18 carportplasser fordelt på 3 bygningsgrupper, og 6 gjesteparkeringsplasser hvorav 2 p-plasser er forbeholdt handicapede. I forhold til denne reguleringsplanen, er det mangel på 2 parkeringsplasser i det omsøkte prosjektet for oppføring av carporter. Den nye reguleringsplanen for sentrum har imidlertid senket parkeringsdekningskravet til 1,3 parkeringsplasser pr. leilighet som gir 23 parkeringsplasser for eiendommen Meierivn. 8.
Bebyggelsen bryter gjeldende byggelinje mot Meierivegen med ca. 2 m, men avstanden til vegkant blir likevel ca. 3,5 m og det kan derfor dispenseres fra Sentrumsplanens byggelinje.

Anmerkningsfristen for nabovarslet er ikke utløpt ennå (utløper 18.06.03), og byggesakskontoret har hatt henvendelse fra eieren av naboeiendommen mot øst som påpekte at minsteavstand 1 m til eiendomsgrense kreves oppfylt. Dette resulterte i en revisjon av planene hvor avstandskravet 1 m fra eiendomsgrense mot øst ble oppfylt. Mot vest er det anført 0,5 m avstand til annen bebyggelse. Det betinges brannteknisk løsning med seksjonering av bygget og oppføring av

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

brannklassifisert vegg mot vest for å kunne godkjenne byggesøknaden, og ansvarlig prosjekterende må framlegge nærmere dokumentasjon på valgte løsning m/hjemmelshenvisning.

Vedtak:
Del I; byggesaken:
Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95a og SAK § 12, 14 og 15, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av carporter m/bod på eiendommen Meierivn. 8, gnr/bnr 105/0023.
Godkjennelsen innebærer dispensasjon fra byggelinje i gjeldende reguleringsplan som nærmere beskrevet i saksopplysningene, jfr. Plan- og bygningslovens § 7.
Godkjennelsen innebærer forøvrig ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.

Godkjennelsen er gitt på følgende betingelser:
- Anmerkningsfristen til nabovarslet må være utløpt uten anmerkninger fra noen naboer ut over avstandskravet 1 m i forhold til naboeiendommen mot øst som er oppfylt. Arbeidet kan ikke igangsettes før anmerkningsfristen til nabovarslet er utløpt.
- Perkeringsdekning 23 parkeringsplasser (carporter og frittliggende parkeringsplasser) forutsettes være oppfylt.
- Branntekniske tiltak m.v. som anført i saksopplysningene være levert.

De foreliggende kontrollplaner godkjennes. Arbeidene skal kontrolleres av de kontrollansvarlige, og det skal finnes utkvittert kontrollplan/sjekklister for alle involverte foretak på byggeplassen som skal være i samsvar med byggeprosessen etter hvert som bygget oppføres. Kontrollplaner og sjekklister forutsettes oppbevart på en sentral plass i bygget for lett tilgang i den daglige bruk, og ved utøvelse av tilsyn.
Når tiltaket er ferdig, skal det foretas sluttkontroll. Finnes tiltaket utført i samsvar med gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest, jfr. Pbl. § 99. **Bygget må ikke tas i bruk før ferdigattest fra kommunen foreligger.**

Del II, lokal godkjenning av foretak/ansvarsrett:
I medhold av Plan- og bygningslovens § 98, jfr. § 98a og § 16 i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35, fattes det følgende vedtak:

Det innvilges lokal foretaksgodkjenning for ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene for foretaket:

Brødrene Hofstad AS

De lokale foretaksgodkjenningene har gyldighet kun innenfor varigheten av dette tiltaket, jfr. § 16 pkt. 7 i Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett, og kan påklages under henvisning til § 21 i samme forskrift.

Det innvilges ansvarsrett i henhold til ansvarsoppgaven i saksopplysningene og under henvisning til sentral foretaksgodkjenning for foretaket:

Arkideco AS

Det skal betales gebyr for behandlingen av søknaden om tillatelse til tiltak, lokal foretaksgodkjenning og tilsyn.

Klage:
Dette vedtaket kan påklages etter Plan- og bygningslovens § 15. Klagefristen er 3 uker fra De har mottatt dette brevet. Eventuell klage rettes til Stjørdal kommune og sendes etat Kultur Næring og Plan v/Arealavdelingen. Forøvrig vises det til Forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Ivar Skjelstad
avd. ingeniør

Saksbehandler: Ivar Skjelstad Tlf.: 74 83 39 03

Kopi:
Ørjan Vanderås Meierivn. 16A, 7500 STJØRDAL
Ronny Ydtsines Meieriv 8, 7500 STJØRDAL
Brødrene Hofstad AS Beistadgrenda, 7500 STJØRDAL
Oppmålingskontoret, her. (vedl. situasjonsriss og plantegning)

STJØRDAL KOMMUNE
Etat kultur, næring og plan

Maja Eiendom AS
Granåsv 65

7047 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	SRI/00/02585-017 105/0023	20.06.01
	Bes oppgitt ved [illegible] endelse.	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - MEIERIV 8 - BOLIGBLOKK MED 18 LEIELIGHETER.

Saken er behandlet som saksnr. 0410/01 etter delegert myndighet. Saken refereres for Komite plan- og næring.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til Plan- og bygningslovens § 99 pkt. 2, midlertidig brukstillatelse for Boligblokk på eiendommen gnr/bnr 105/0023.

Tidligere saksnr.:	0486/00, 0627/00, 0482/00, 0701/00, 0680/00.
Tiltakshaver:	Maja Eiendom AS
Søker:	Arkideco AS
Kontrollansvarlig for utførelsen:	Access Heiser AS Hamstad AS Setsaas Rørteknikk A/S Teknobygg AS

Det er innsendt kontrollerklæringer for utførelsen fra ovennevnte foretak, og det er anført følgende mangler:
- utomhusarbeider pågår. Det opparbeides 4 biloppstillingsplasser til de 4 leilighetene som innflyttes 22.06.01. Resten ferdigstilles til innflytting av 2 og 3 etg. den 29.06.01.
- Etat teknisk drift har ved brev av 19.06.01 gitt utsettelse med opparbeidelse av fortaug langs Meieriveien til 31.08.01. Jfr. krav i utbygningsavtalen med kommunen pkt.2.1.C.

Kommunen som bygningsmyndighet bes underrettet når ovenstående mangler er utført, slik at ferdigattest kan utstedes.
For øvrig har en følgende anførsler:
Det forutsettes at arbeidet med utomhusplanen prioriteres gjennomført snarest, slik at kravet til tilfredsstillende bomiljø ivaretas. Jfr. reg.best. pkt.2.1.4
Svingtrappene i tilknytning til svalganger forutsettes sikret i tilstrekkelig høyde fra terreng mht. å unngå fare for skade på personer.
Når det gjelder utomhusplan, og spesielt gjerdene som omrammer eiendommen, forutsettes det at

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.:	Postgiro	Bankgiro
Postboks 133/134	Kjøpmannsgt 9	74 83 35 00	74 83 35 99	939.958.851	0814 4925905	4435.06.00903
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	E-post: postmottak@stjordal.kommune.no				8674.48.00007
		Hjemmeside: www.stjordal.kommune.no				

det velges løsninger som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.
For øvrig vises det til inngått utbygningsavtale med Stjørdal kommune som må ivaretas av utbygger.
Det må dokumenteres at tak i svalgang 3 etg. tilfredsstiller kravet til In1. Jfr.REN § 7-24 overflater i rømningsvei. Dessuten bes dokumentert at vegg og vindusløsninger er utført i samsvar med anvisningene i støyrapporten til foretaket Knut Hepsøe AS, datert 13.10.00.
Foretaket Teknobygg AS har bekreftet at deres ansvarsrett også omfatter malerarbeider, våtrom, brannbeskyttelse av stålkonstruksjoner.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. Pbl. § 93. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen Arealavdelingen

Steinar Risberg
Overing.

Saksbehandler: Steinar Risberg Tlf.: 74 83 39 04

Kopi:
Arkideco AS, Innherredsv 57 B, 7500 STJØRDAL
Hamstad AS, Postboks 43, 7591 TYDAL
Setsaas Rørteknikk A/S, Postboks 235, 7501 STJØRDAL
Teknobygg AS, Granåsveien 65, 7047 TRONDHEIM
Etat Teknisk Drift FDV-kommunalteknikk v/Fossen, her.
Etat teknisk drift v/Røddesness.

Stjørdal kommune

Enhet arealforvaltning

Til hjemmelshavere, naboer,
høringsparter m.fl.

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2012/5415-160 Bes oppgitt ved henvendelse	Inger Teodora Kværnø	27.08.2019

1-251 Stjørdal sentrum, vedtatt reguleringsplan

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 har Stjørdal kommune i møte den 22.08.2019 sak 56/19 vedtatt områdereguleringsplan for Stjørdal sentrum.

Vedtak i kommunestyret:

Områderegulering 1-251 Stjørdal sentrum med tilhørende plankart datert 03.06.2019, reguleringsbestemmelser datert 11.07.2019 og beskrivelse datert 11.07.2019 vedtas jamfør plan- og bygningsloven § 12-12, med følgende endringer:

1. *Reguleringsbestemmelsene side 15 Pkt. 3.2.17 BS 17 Det tillates ikke bolig i 1-2 etasje endres til «det tillates ikke bolig i 1 etasje».*
2. *Parkeringsdekning for bolig endres til 0,8 - 1,3 p plasser PR enhet*
3. *Notatet fra Rådmann pkt. 6.8.1 veier Avsnitt 2 og 3 fjernes*
4. *BS 24 og BS 25 får et parkeringskrav for bolig på 0,4 - 1,3*

Planen omfatter Stjørdal sentrum.
Arealene reguleres til sentrumsformål, boligformål, tjenesteyting m.m.

Dere varsles herved om planvedtaket i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 12-12. Planvedtaket blir kunngjort i Bladet 29.08.2019. Vedtatt reguleringsplan er straks bindende for framtidig arealbruk i området.

Vi takker for bidrag i planprosessen. Om endringer av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse etter høring og offentlig ettersyn: se saksframlegg og saksprotokoll.

Saksdokumenter

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse slik de ble vedtatt, kopi av saksframlegg og saksprotokoll og andre sentrale saksdokumenter er tilgjengelig på våre nettsider: www.stjordal.kommune.no.

Ønske om kopi av dokumentene rettes til servicetorget tlf. 74833500.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 74 83 35 00	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
Stjørdal kommune	Enhet arealforvaltning		1503.28.98367 (m/KID)	NO 939 958 851 MVA
Postboks 133	Kjøpmannsgt 9	postmottak@stjordal.kommune.no	1503.28.98448 (u/KID)	
7501 Stjørdal	7500 Stjørdal	www.stjordal.kommune.no		

Utsnitt kommuneplan

Stjørdal kommune

Eiendom:	Gnr: 105	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meierivegen 8A 7503 STJØRDAL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

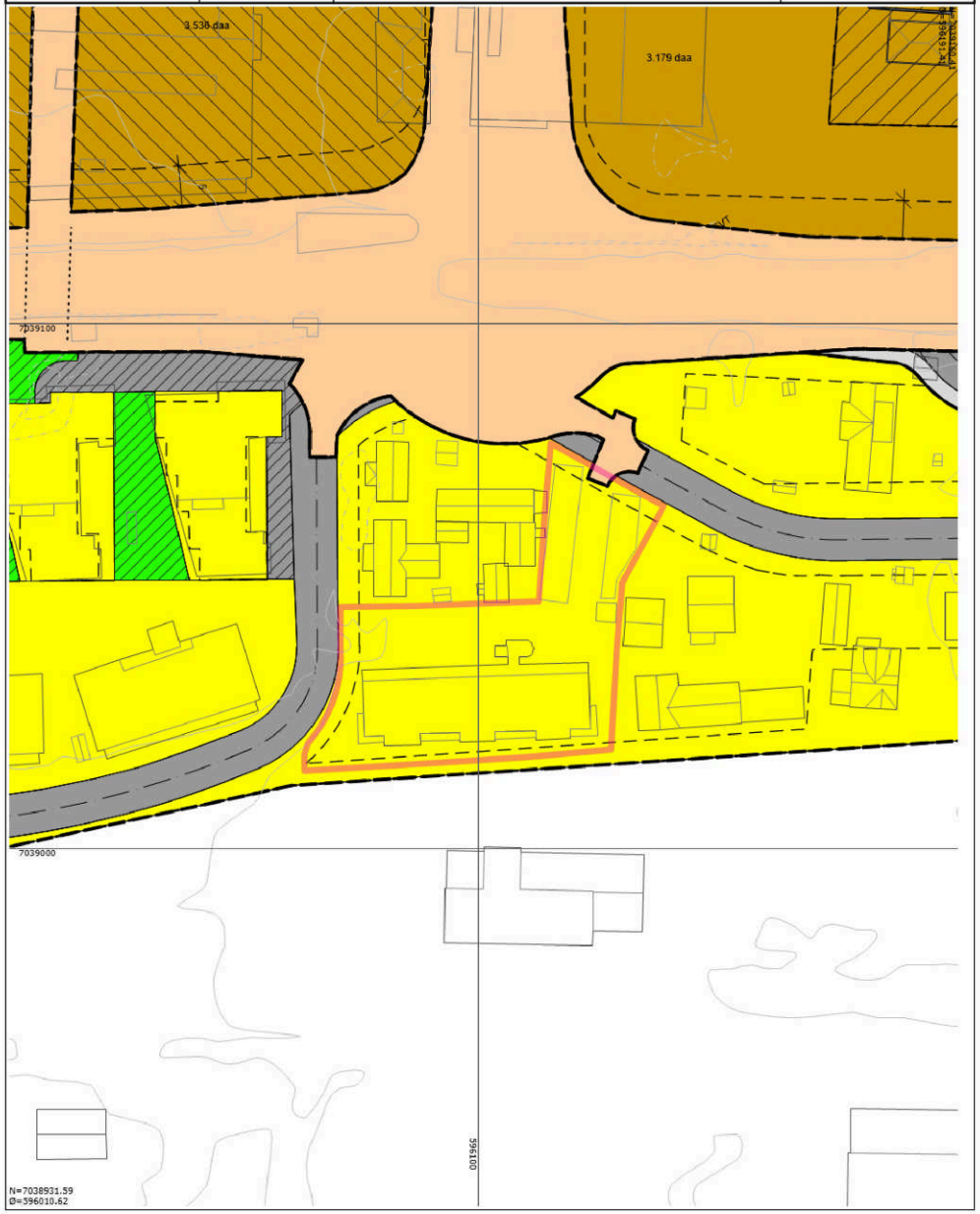
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bygning
- Høydekurve
- Dispensasjon fra planregister
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for gjennomføringsoner
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- TakoverbyggKant
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- KpOmråde - Gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Sentrumsformål - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Park - Nåværende
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Dispensasjon fra planregister
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Omforming
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Forsvaret - Nåværende

Stjørdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 105	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Meierivegen 8A 7503 STJØRDAL, m.fl.			
Annen info:	Stjørdal sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Kanal og grøft
- RpGrense
- Trase for teknisk infrastruktur
- RpFormålgrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Felles parkeringsplass
- Krav om felles planlegging
- Gang-/sykkelveg
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpFormålgrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGjennomføringGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Kjøreveg
- Felles lekeareal
- Sentrumsformål
- Gangveg/gangareal/gågate
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Tunnel
- RpGrense
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Annen veggrunn
- Bevaring kulturmiljø
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Husregler:

Bruk av bolig/gjensidig trivsel og hensyn:

- Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn kveld og natt.
- Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl 23.00 - 07.00 hverdager og til 09.00 helg og helligdager I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved støy av ulike arter.
- Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl 20.00
- Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles.
- Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebankingm evt. snømåking og lignende
- Alle boenheter krever tilsyn og oppvarming på en slik måte at vann og rør ikke fryser.
- Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.
- Tørkestativ skal ikke stå på svalgang om det kan unngås.
- Lufting av tepper og lignende skal ikke foregå over lengre tid

Ansvar:

Beboere er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som beboeren svarer for.

Beboere er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husreglene eller mangel på aktsomhet.

Orden:

Enhver boenhet plikter å utvise tilbørlig hensyn til borettslaget som felleskap og de enkelte øvrige borettslagsenheter ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg
All privat bruk av fellesareal inne skal varsles styret. Styret skal også få varsel om forandringer i boenhetene av ulik art.

Avfall/søppel:

Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppeldunker/containere, som kun brukes til husholdningsavfall.

Søppelposer skal knyttes sammen.

Annet og større avfall som ikke er å betegne som *husholdningsavfall*, må fraktes bort av den enkelte beboer.

Alt av papp skal brettes før kasting i pappcontainer.

Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning.

Parkering:

Kjøretøy, sykler og andre "gjenstander" skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

• Tomgangskjøring i gård er ikke tillatt •

"Utlån" av gjesteplasser skal ikke forekomme dersom gjesten ikke befinner seg i Meieriveien 8.
Det er en (1) parkeringsplass pr. boenhet i borettslaget.

Det har vært/er 2-3 boenheter som har 2 plasser.
Så langt har ikke det vært problemer med det. Styret forbeholder seg retten til å forandre på det om det skulle bli nødvendig.

Vedtatt på generalforsamling 21.01.2014

HUSREGLER FOR B/L MEIERIVEIEN 8

01 ANSVAR
Hver andelseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

02 GJENSIDIG HENSYN OG TRIVSEL
Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i sameiet.
Samtidig som alle beboerne skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, må dette ikke sjenere andre beboere, eller nedsette andres glede ved å bo i B/L Meieriveien 8.
Borettslagets bygningsmasse, eiendom og arealer må behandles aktsomt.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 hverdager, og kl 09.00 lør-, søn-, og helligdager, må det vises særlig hensyn. Det skal i dette tidsrom ikke utføres bygningsmessige eller andre arbeider som medfører støy.

03 UTVENDIG PÅBYGG/ ENDRINGER
Styret må godkjenne eventuelle utvendige endringer som forandrer byggets utseende. Målsatt skisse skal vedlegges søknaden. Dersom bygningskontrollens tillatelse er nødvendig, plikter andelseier selv å sørge for dette. Lagring av gjenstander på terrassene må ikke være til sjenanse for naboene.
Parabolantenner på byggets fasader og terrasser tillates ikke.

04 ORDEN, PARKERING , AVFALL O.L.
Beboerne plikter å holde slik orden i ytre rom, og fellesarealer at felleskapets trivsel sikres. Biler, sykler o.l. parkeres i kjeller eller på anviste plasser. Avfall plasseres i anviste beholdere.
Tomgangskjøring utenfor leilighetene må holdes på et absolutt minimum.

05 MATING AV FUGLER
På grunn av problemer med ekskrementer ser borettslaget seg nødt til å forby mating av fugler i umiddelbar nærhet av boligmassen.

06 GRILLING
For grilling på tesrasser må det bare benyttes elektriske eller gassdrevne griller på grunn av lavere brannfare og mindre avgasser enn kullgrill.

07 HUSDYR

Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold, dersom gode grunner taler for det kan det dispanseres. Se borettslagets regler for dyrehold.
Husdyr må ikke være til ulempe for andre. Ekskrementer fra husdyr på ute- og fellesarealer må umiddelbart fjernes av eieren.

08 KLAGER

Klager på overtredelser av vedtekter eller husregler skal rettes til styret.
Klager skal fremføres skriftlig og være begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.
Alle slike saker skal behandles av styret og før saken behandles skal berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg..

09 FREMLEIE

Utleie av leiligheten må godkjennes borettslagets styre. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre i forhold til leiligheten.

10 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

11 TOLKNING

Ved tvil om tolkning av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styrets tolkning bli å legge til grunn.

Offentlige (borettslagsloven, husleieloven mv) lover mv. eller annet som er nedfelt i Norsk Lov som styrer beboernes rettigheter og plikter står over disse husreglene.
Brudd på husreglene vil normalt medføre skriftlig klage.

STYRET
B/L MEIERIVEIEN 8

STYRETS FORSLAG TIL REGLER OM DYREHOLD I B/L MEIERIVEIEN 8

1. Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere, kan styret dispensere fra den generelle regelen.

2. Det skal alltid søkes borettslaget styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.

3. Borettshaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Likeså skal de generelle regler/lover om båndtvang alltid overholdes. Denne bekreftelse innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.

4. Styret vil vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, f.eks. sjenerende støy og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i **punkt 5 og 6** brytes og blir påklaget.

5. På borettslaget område skal dyret være i bånd og under full kontroll av voksen person eller barn over 10 år som er fortrolig med dyrets gemytt og dressurspråk.

6. Av hygieniske hensyn gjelder følgende:
   6.1 Det er ikke tillatt å lufte/leie dyr i områder bestemt til lekeplass for barn.
   6.2 Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

REGISTRERINGSSKJEMA

Dyrets eier: **Adresse**

Art: Rase: Navn: Kjønn:

ERKLÆRING

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til en hver tid gjeldende reglement for dyrehold i **B/L MEIERIVEIEN 8.** Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

UNDERSKRIFT AV DYRETS EIER:

STJØRDAL:.....

Underskrift

B/L MEIERIVEIEN 8

Vedtekter

Vedtekter for Meieriveien Borettslag org.nr. 983 471 196. Vedtatt på ordinær generalforsamling 20. juni 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Meieriveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stjørdal kommune og har forretningskontor i Stjørdal kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett tusen kroner.
Eventuelle nye andeler følger lovens bestemmelser om andelens størrelse.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1).** Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

MEIERIVEIEN BORETTSLAG

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

MEIERIVEIEN BORETTSLAG

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13** og **5-15**.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18**.

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse (5-23)
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

MEIERIVEIEN BORETTSLAG

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)
(1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

MEIERIVEIEN BORETTSLAG

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern (8-15)
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Meieriveien 8 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Hell Catering, gamle Domus kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:
Rune Skjæran

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:
Håvard Steen Moa

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble:
Liv Elin Laugen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vedtas dette av styret.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Eli Miranda Rovik

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Siv Najjet Jønvik

6.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Gisela Selvåg

I henhold til vedtektene §8-1(1), skal det være minst to varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 2 år ble:

Ole Andreas Bakken

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Liv Elin Laugen

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Ole Andreas Bakken
Liv Elin Laugen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Eli Miranda Rovik
Ole Hammerhaug

Rune Skjæran
Møteleder/protokollvitne

Håvard Steen Moa
Sekretær

Liv Elin Laugen
Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Meieriveien 8

Tid: Torsdag 08.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Hell Catering, gamle Domus kafe

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får anledning til å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet inngå avtale om dette. Avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vedtas dette av styret.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Eli Miranda Rovik

6.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Gisela Selvåg

I henhold til vedtektene §8-1(1), skal det være minst to varamedlemmer.

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Ole Andreas Bakken
Liv Elin Laugen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

22.04.2025
Borettslaget Meieriveien 8
styret

Borettslaget Meieriveien 8 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		723 384	1 308 744	606 359	598 200
Felleskostnader kapitaldel		585 360	0	702 376	710 545
Inntekter garasjer		38 932	36 000	36 500	43 200
Andre tillegg	1	1 376	13 072	1	0
Andre driftsinntekter	2	292	500	0	0
Sum driftsinntekter		**1 349 344**	**1 358 316**	**1 345 236**	**1 351 945**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-37 849	-25 357	-24 205	-38 175
Styrehonorar		-30 000	-30 000	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-46 604	-45 572	-46 604	-48 142
Honorar administrative tjenester		-2 588	-1 500	0	0
Eksterne honorar	4	-11 440	-10 706	-11 240	-12 012
Drifts- og serviceavtaler	5	-31 295	49 862	-73 100	-21 500
Vaktmestertjenester		-3 338	-31 605	-27 000	-35 000
Løpende vedlikehold	6	-21 301	-34 271	-40 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	7	-65 225	-184 087	-30 000	-10 000
Elektroniske fellesavtaler		-99 144	-99 143	-96 984	-104 112
Forsikring		-76 905	-64 905	-70 980	-88 120
Kommunale tjenester og renovasjon		-180 949	-162 209	-170 853	-188 900
Energi, felles		-30 176	-38 875	-40 425	-35 000
Andre driftsutgifter	8	-11 939	-10 702	-11 350	-14 800
Sum driftskostnader		**-648 752**	**-689 070**	**-667 741**	**-645 761**
DRIFTSRESULTAT		**700 592**	**669 246**	**677 495**	**706 184**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		27 718	20 706	10 000	20 000
Finanskostnader		-200 484	-150 903	-191 922	-182 232
Netto finansposter		**-172 766**	**-130 197**	**-181 922**	**-162 232**
Resultat før skattekostnad		**527 826**	**539 049**	**495 573**	**543 952**
Ordinært resultat etter skatt		527 826	539 049	495 573	543 952
ÅRSRESULTAT	9, 13	**527 826**	**539 049**	**495 573**	**543 952**
Disponering av totalresultat:		527 826	539 049	495 573	543 952
Overført til annen egenkapital		527 826	539 049	0	0

Borettslaget Meieriveien 8 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	20 032 000	20 032 000
Sum anleggsmidler		**20 032 000**	**20 032 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	67 125	67 230
Mellomregning Klare Finans	11	6 059	0
Opptjente renter	11	20 889	18 600
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	412 533	369 726
Sum omløpsmidler		**506 606**	**455 556**
SUM EIENDELER		**20 538 606**	**20 487 556**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	18 000	18 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	6 932 201	6 404 375
Sum egenkapital		**6 950 201**	**6 422 375**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 094 166	4 600 129
Borettsinnskudd	14, 16	9 412 000	9 412 000
Sum langsiktig gjeld		**13 506 166**	**14 012 129**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 440	32 981
Skyldig off. myndigheter		482	327
Forskudd kunder		19 077	6 359
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 415	2 317
Påløpte renter		4 733	4 733
Påløpte kostnader		3 092	6 335
Sum kortsiktig gjeld		**82 239**	**53 053**
Sum gjeld		**13 588 405**	**14 065 182**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 538 606**	**20 487 556**
Pantstillelser	14	13 506 166	14 012 129

Sted:_____, dato:_____

Rune Skjæran	Håvard Steen Moa	Eli Miranda Rovik
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	1 376	13 072
Sum andre tillegg	**1 376**	**13 072**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	292	500
Sum andre inntekter	**292**	**500**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	26 050	16 200
Arbeidsgiveravgift	8 385	6 841
Feriepenger	3 415	2 317
Sum personalkostnader	**37 849**	**25 357**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 440	10 706
Sum eksterne honorarer	**11 440**	**10 706**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	10 713	-65 658
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	20 582	15 796
Sum drifts- og serviceavtaler	**31 295**	**-49 862**

2023: Alarmavtale er avsluttet, og kreditert beløp gjelder fra 01.01.2022. Kreditert beløp er derfor større enn kostnaden i regnskapsåret.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 920	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	3 704
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 800	27 542
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 370	2 645
Reparasjon og vedlikehold annet	5 211	380
Sum vedlikehold	**21 301**	**34 271**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	65 225	184 087
Sum periodisk vedlikehold	**65 225**	**184 087**

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 963	0
Kontorrekvisita, trykksaker	70	749
Drift maskiner	0	2 499
Gaver	670	0
Generalforsamling/årsmøte	1 950	3 750
Bankgebyrer	648	634
Andre gebyrer	1 695	746
Tilskudd bomiljø	2 824	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 119	2 324
Sum andre driftsutgifter	**11 939**	**10 702**

Borettslaget Meieriveien 8 - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**402 504**	**377 476**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	527 826	539 049
Avdrag lån	-505 963	-514 021
Årets endring i disponible midler	**21 863**	**25 028**
Disponible midler i periodens slutt	**424 367**	**402 504**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**424 367**	**402 504**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	20 032 000	475 358
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	20 032 000	475 358
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	475 358
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 032 000	0
Antatt levetid i år :		15

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	412 533	369 726
Sum bankinnskudd	**412 533**	**369 726**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**6 422 375**	**5 883 326**
Andelskapital 01.01	18 000	18 000
Andelskapital 31.12	**18 000**	**18 000**
Annen egenkapital 01.01	6 404 375	5 865 326
Årets resultat	527 826	539 049
Annen egenkapital 31.12	**6 932 201**	**6 404 375**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**6 950 201**	**6 422 375**

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**20 032 000**
Restgjeld 31.12	**13 506 166**

Pålydende pantstillelser var 20 452 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**00014622665**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	10 620 000
Lånesaldo 01.01:	4 600 129
Avdrag i perioden:	505 963
Lånesaldo 31.12:	**4 094 166**
Saldo 5 år frem i tid:	1 185 472

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00014622665	18	227 454	4 094 172

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	9 412 000	9 412 000
Sum innskudd	**9 412 000**	**9 412 000**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Meieriveien 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Meieriveien 8

Styreleder	Rune Skjæran (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Håvard Steen Moa (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Eli Miranda Rovik (sign.)	04.04.2025

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Meieriveien 8

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Meieriveien 8 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 tilborettslagets 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 8. april 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	2025-04-08

Identification

bankID Halvorsen, Harald

SIGNICAT

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

Årsmelding 2024 for Borettslaget Meieriveien 8

Styrets arbeid i siste periode

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Meieriveien 8 for 2024.

TOBB er regnskapsfører og revisor er Deloitte AS.

Det er gjennomført 4 styremøter i løpet av året.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring, det har ikke vært noe forsikringssaker i 2024.

Borettslaget har en sunn økonomi, det ble vedtatt å ikke øke felleskostnader tross økte rentekostnader. Vi har på tross av dette ett lite overskudd for året. Det ligger pr. i dag ikke til endring i felleskostnadene.

Det har ikke vært større investeringer bortsett fra bytte av alarmsender på heisen (lovpålagt) samt forberedelser til El-billading. Totale kostnader på disse utgjør 65.000,- inkl mva.

Det er foretatt vedlikehold i form av maling av nytt gjerde samt utskifting av panel på gjerde ved parkeringsplass.

Styret har ingen større vedlikeholdsplaner i nærmeste fremtid.

Det er gjennomført 2 grillsamlinger i paviljongen med godt oppmøte.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Rune Skjæran
Styremedlem, Eli Miranda Rovik
Styremedlem, Håvard Steen Moa
Varamedlem, Gisela Selvåg

Styret i Borettslaget Meieriveien 8

Årsmeldingen er godkjent av styret.

NAVNESEDDEL
når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....

.

FULLMAKT
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier:_____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ___/____-_____.

_____ _____

Sted/dato Eiers underskrift

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250213 / Andreas Herjuan, tlf. 954 75 171
Meierivegen 8 J, 7503 Stjørdal.
Gnr. 105, Bnr. 23, andelsnr. 10 i Borettslaget Meieriveien 8, Stjørdal kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50250213
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.06.2025

Andreas Herjuan
Salgsleder/ Eiendomsmegler

954 75 171
andreas.herjuan@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no