

Velkommen til

Vikhovlia 1832, 7560 Vikhammer

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vikhovlia 1832
7560 Vikhammer

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 319,-

BRA/BRA-i	82 / 80 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Etasje	1 av 4

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 ved Morten Løvseth presenterer Vikhovlia 1832, en sjarmerende 3-roms leilighet med fantastisk utsikt.

Egenskaper verdt å fremheve:
- Attraktiv 3-roms leilighet med god planløsning.
- Romslig stue-/kjøkken areal på 39,7 kvm.
- 2 soverom på hhv. 13,6 og 8 kvm.
- Store vindusoverflater.
- Gode utsiktsforhold over fjorden.
- P-plass og bod.
- Flott terrasse på 19,9 kvm.

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!



Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

+47 901 31 606
morten.lovseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vikhovlia 1832, 7560 Vikhammer

Registerbetegnelse
Gnr. 5, Bnr. 408, Snr. 4, Malvik kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 102 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 058,- pr. år 2026
Vann: Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet 75 - 149,99 m2, årlig abonnement kr 8 932,- (inkl. mva.)

Avløp: Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet 75 - 149,99 m2, årlig abonnement kr 8 132,- (inkl. mva.)

Eiendomsskatt: kr. 2994,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 319,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renovasjon, Kabel-TV, velforeningskontigent, styrehonorar mm.

Kommunikasjonspakke 524,00
Felleskostnader likt fordelt 1 641,00
Felleskostnader brøkfordelt 1 154,00

Sameiet er medeier i Vikhovlia veglag. Veglagets formål er å sørge for tilstrekkelig vegstandard og organisere vedlikeholdet på grøntarealer, gangveger og andre fellesområder. Driftskostnader betales via felleskostnadene i sameiet.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Forretningsfører
Bonitas*
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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 80 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 20 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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 4

Parkering
Alle seksjonseiere i Sameiet disponerer 1 p-plass og bod fordelt på sokkel og p-kjeller. Sameiet har også 8 gjesteparkeringer i p-kjeller.

Sameiets eiendom
Gnr. 5, Bnr. 408, Malvik kommune.
Tomtestørrelse 2 738 m². Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
2009 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad, bod og entre.

Standard
Stue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Panelovner. Utstyrt med porttelefon og utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegger med flis over benkeplate og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, veggmontert toalett, baderomsmøbel med servant, opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap.

Gang: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate med downlights i himling.

Bod: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med VVB

Entre: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med sikringsskap.

Beliggenhet
Boligen ligger i et rolig boligmiljø på Vikhammer i Malvik kommune. Fra boligen er det kort vei til flotte turområder i marka med stier som egner seg for både gå- og løpeturer. Leiligheten ligger høyt i terrenget og byr derfor på en åpen og flott utsikt som kan nytes direkte fra boligen. Vikhammer sentrum ligger bare noen minutter unna og tilbyr café, treningssenter, helsetjenester og andre nødvendige fasiliteter. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med kort avstand til både Vikhammer barneskole og ungdomsskole.

Adkomst
Kjør av E6 ned mot Vikhammer sentrum. Ta til høyre etter avkjøringen. I første rundkjøring tar du til høyre og deretter til venstre. Følg denne veien til du får boligen på din venstre side.

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

Byggemåte
Leilighet over ett plan beliggende i 1 etasje. Bygningen er oppført grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong utvendig kledd med liggende bordkledning og fasadeplater. Taket er et flatt tak antatt 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 28.04.2008. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: utomhusareal ikke ferdigstilt. parkering som beskrevet i brev mottatt 16.04.08. Arbeidet må være fullført innen 01.09.08.

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.

Malvik 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.

Oppvarming
Elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen Vikhov.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privar vei som vedlikeholdes av veilag. Kontigentet er inkludert i felleskostandene.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen
kr 0,- for 0

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Eco Holding AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 565323
Dato: 09.07.2008
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80 / 1885

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 602450
Dato: 22.07.2008
Gjensidig rett til å bruke utomhusarealer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 602450
Dato: 22.07.2008
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 641058
Dato: 07.08.2008
Gjelder bruk av 3 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 583691
Dato: 06.06.2023
Sak 20-133079REN-JTRO/JTRD VIKHOV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
- Ingen oppgitt informasjon.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja
Det er skiftet noe panel på fasaden av bygget.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: belfor
Beskrivelse av arbeidet: bytte av panel

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ingen oppgitt informasjon.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
- Ingen oppgitt informasjon.

GENERELT
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja
Leilighet er malt opp i 2026, det er satt inn nye lys på soverom/stue/kjøkken

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

SAMEIETS ØKONOMI:
Sameiet viser til et negativt årsregnskap i 2023 på kr. 98 026.
Sameiet viser til et positivt årsregnskap i 2024 på kr. 8 899.
Sameiet viser til et budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 0.

DYREHOLD:
Det er i utgangspunktet ingen restriksjoner mot dyrehold i Dirigenten. For at dyrehold ikke skal være til ulempe for naboer og andre beboere i Sameiet gjelder følgende regler.

INFORMASJON FRA TAKSTMANN:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp
mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (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 med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5.721,-

Fotograf kr. 4.000,- (Nonstad)
Tilstandsrapport kr. 10.000,- (Yggdrasil)
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.365,- (Bonitas)
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 26-03-2026.
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):

- Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Tettesjiktet har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad med tettesjikt over 10 år.

- Sanitærutstyr og innredning
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TG IU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 13.03.2026
- Tilstandsrapport
Datert: 26.03.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Seksjonering

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
Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 901 31 606
E-post: morten.lovseth@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















BOSCH


BOSCH
BOSCH




BOSCH
Electronic
















Altech














L402
HARMONIEN DIRIGENTEN
GJEST D I R




GJESTEPARKERING
HARMONIEN

Plantegning



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

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.

VIKHOVLIA 1832

Nabolaget Vikhov - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vikhov	Linje 70, 116	**5 min** 0.4 km
Vikhammer stasjon	Linje R60, R70, R71	**15 min** 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**18 min** 15.5 km
Trondheim Værnes		**21 min**

SKOLER

Vikhammer skole (1-10 kl.)	324 elever, 21 klasser	**6 min** 0.4 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.)	74 elever, 4 klasser	**14 min** 1 km
Saksvik skole (1-7 kl.)	279 elever, 17 klasser	**5 min** 2.6 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.)	295 elever, 24 klasser	**7 min** 0.6 km
Malvik videregående skole	400 elever	**10 min** 0.9 km

«Fantastisk utsikt, kort vei til det meste ;-)»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

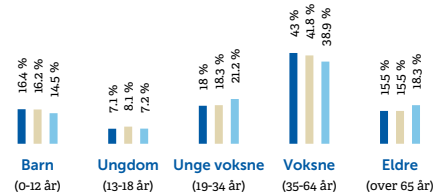
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vikhov	857	388
Malvik	6 304	2 586
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vikhammer barnehage (1-5 år)	111 barn	**11 min** 1 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Basu...	41 barn	**14 min** 1 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Plane...	64 barn	**16 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer		**11 min**
Coop Extra Vikhammer	Post i butikk	**12 min** 1.1 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

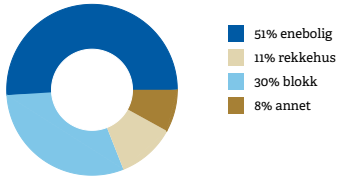
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Malvikhallen	Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Viksletta stadion	Fotball, friidrett	**6 min** 0.6 km
Fitnesspoint Malvik		**3 min**

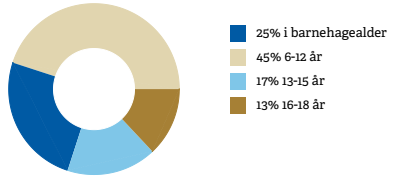
BOLIGMASSE



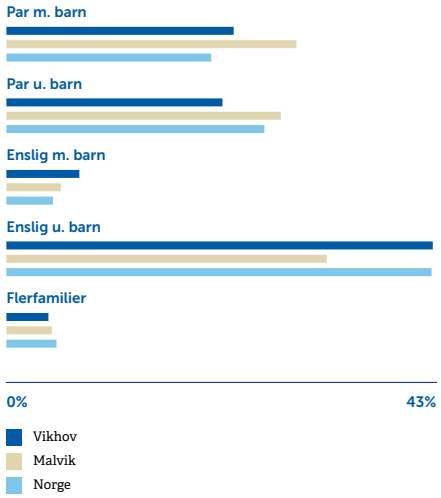
VARER/TJENESTER

Malvik senter	**12 min**
Apotek 1 Malvik	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



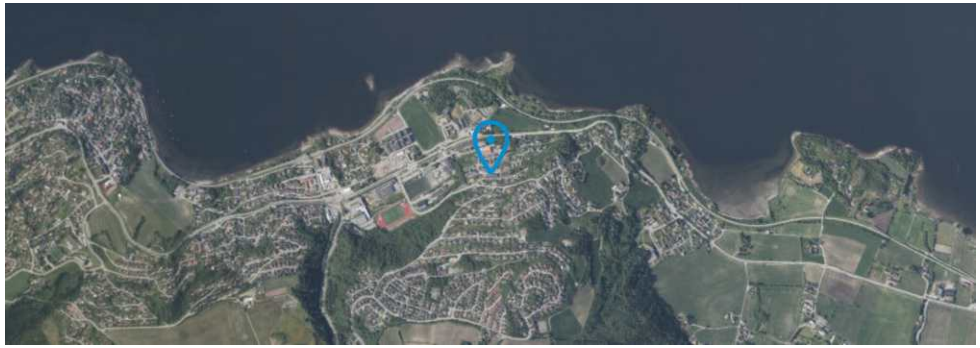
FAMILIESAMMENSETNING

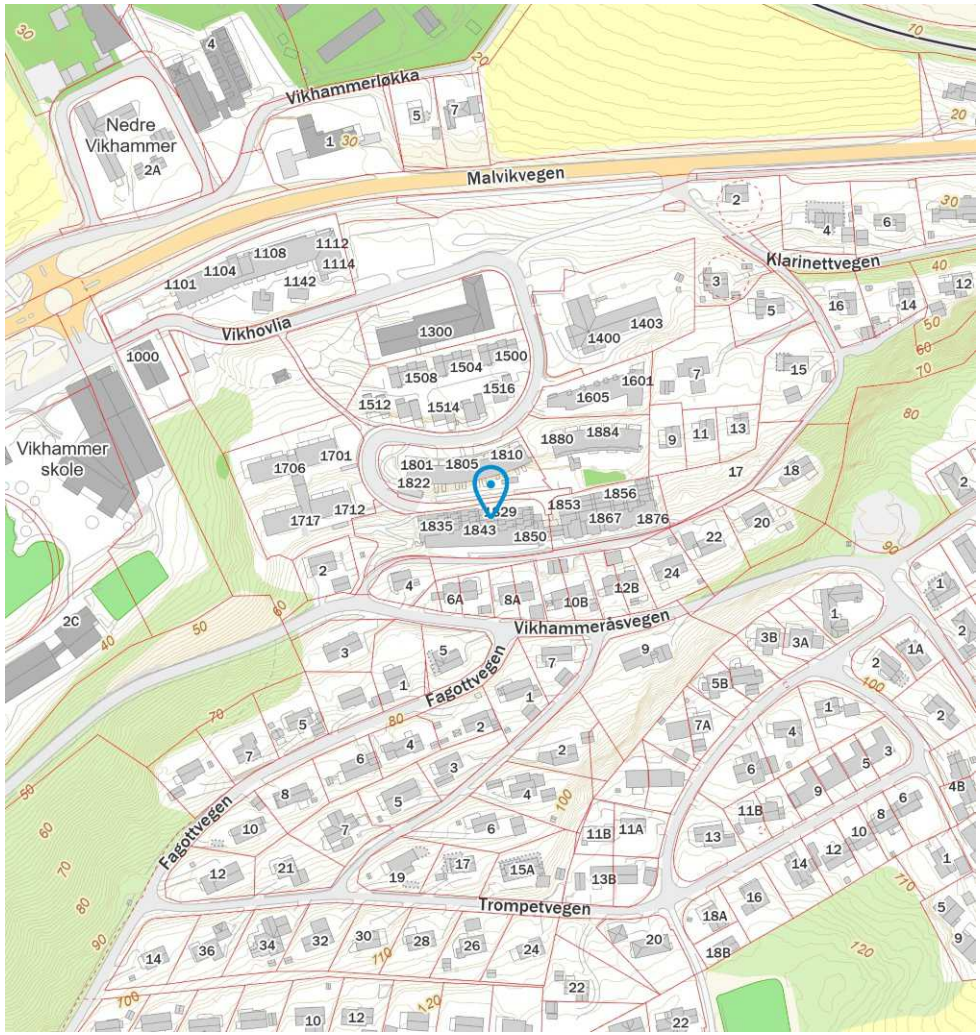


SIVILSTAND

	Vikhov	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026





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 2026

bankID SIGNERT 13.03.2026 Glørstad, Kevin

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

Kevin Glørstad

Boligen

Vikhovlia 1832
7560 Vikhammer

5031-5/408/0/4

- Boligen ble kjøpt 2008
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?
• **Ja**

Det er skiftet noe panel på fasaden av bygget.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: belfor
   Beskrivelse av arbeidet: bytte av panel

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 om 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 om det 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 føre til økte 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Ja**

Leilighet er malt opp i 2026, det er satt inn nye lys på soverom/stue/kjøkken

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vikhovlia 1832 , 7560 VIKHAMMER
MALVIK kommune
gnr. 5, bnr. 408, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22169-1169 **Referansenummer:** DF6425

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Vikhovlia 1832 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 408
5031 MALVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Vikhovlia 1832 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 408
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Etablert balkong med utgang fra stue

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

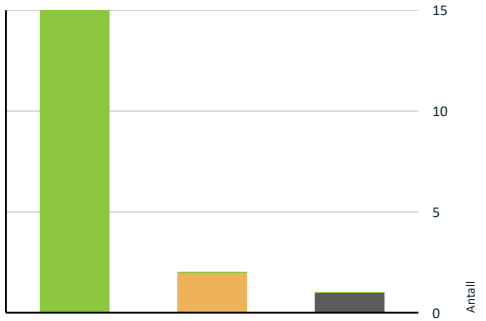
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Etablert balkong med utgang fra stue

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad med tettesjikt over 10 år.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk og inneholder automatsikringer.

Vikhovlia 1832 , 7560 VIKHAMMER
Gnr 5 - Bnr 408
5031 MALVIK

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

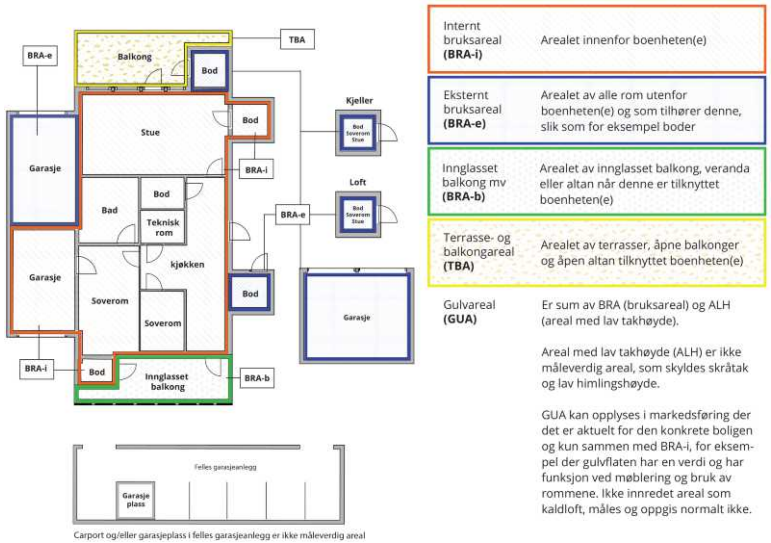
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	80	2		82	20
SUM	**80**	**2**			**20**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, bod, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5031 MALVIK	5	408		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikhovlia 1832

Hjemmelshaver
Eco Holding AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. asfalt, plen,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
standard			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Vikhovlia 1832, 7560 VIKHAMMER	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274503**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23525097**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **408**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **125,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 065 kWh**

Vikhovlia 1832, 7560 VIKHAMMER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vikhovlia 1832, 7560 VIKHAMMER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

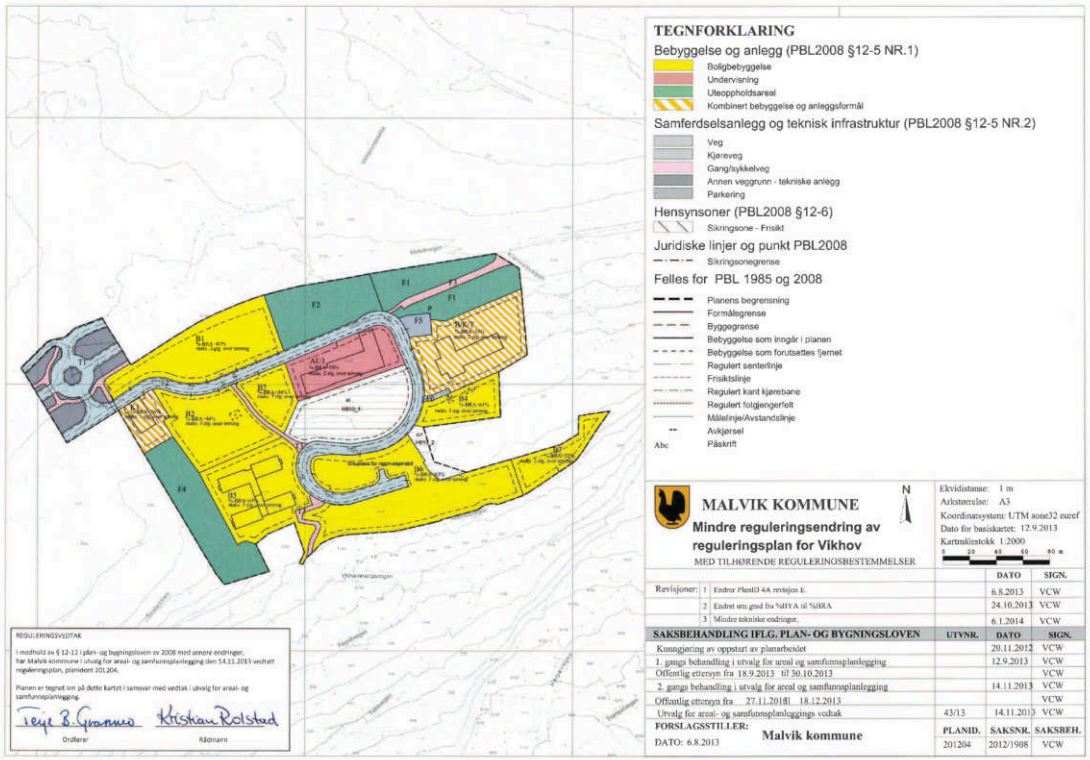
https://www.enova.no/energimerking

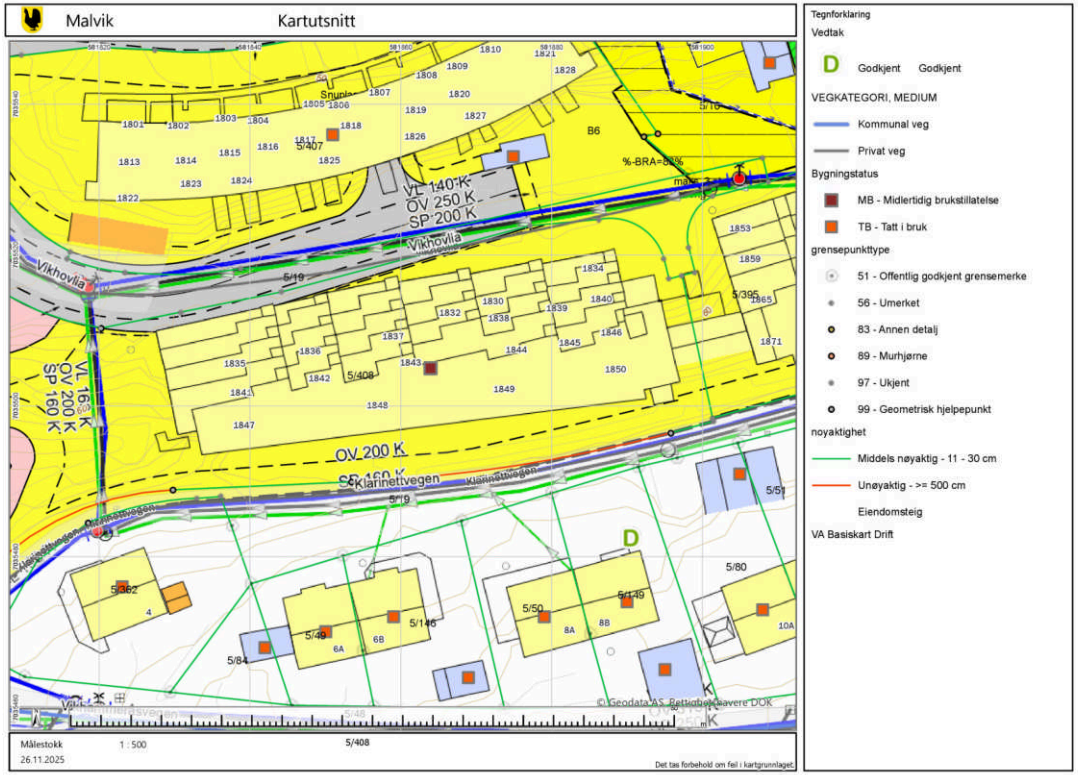
Spørsmål om energiattesten

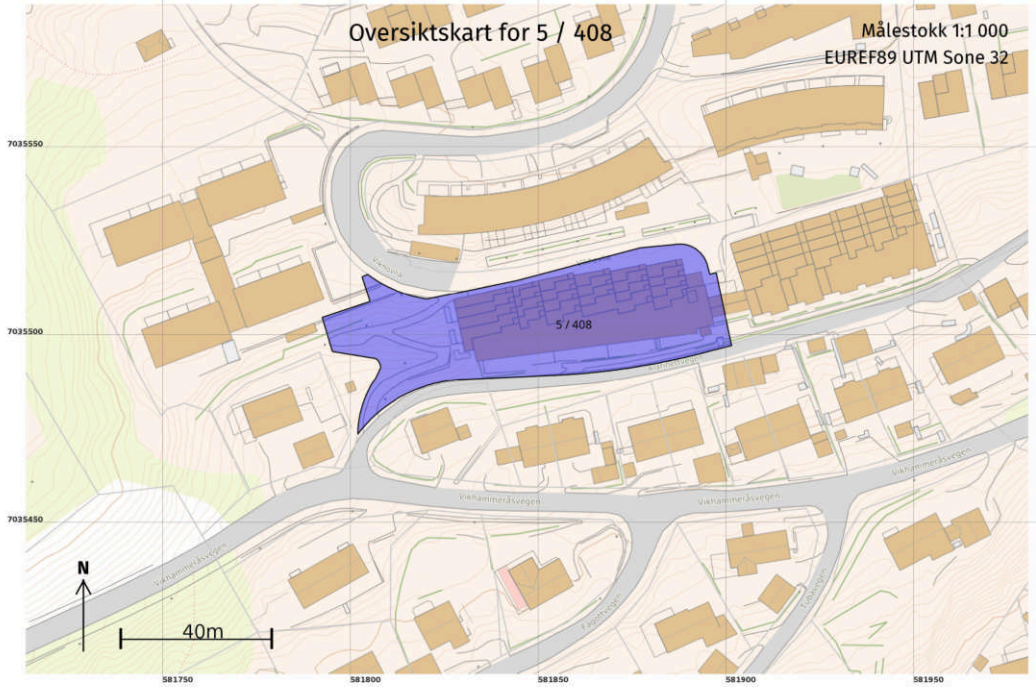
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

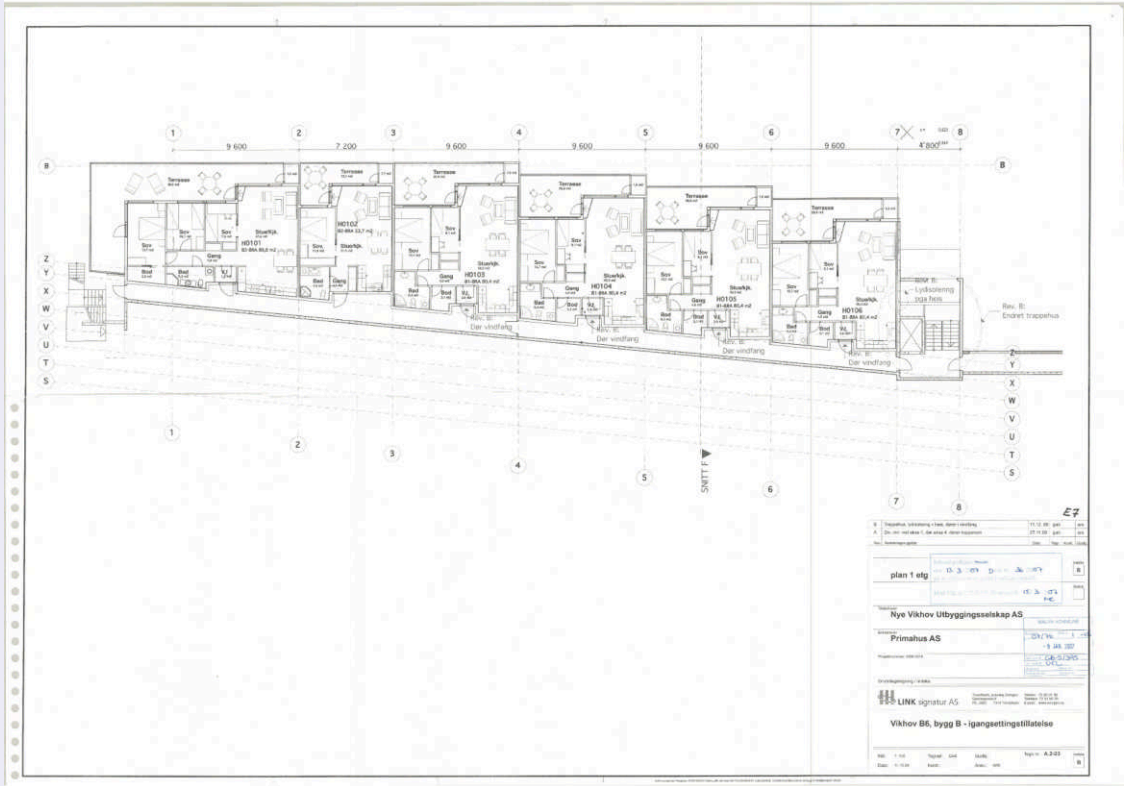
https://www.enova.no

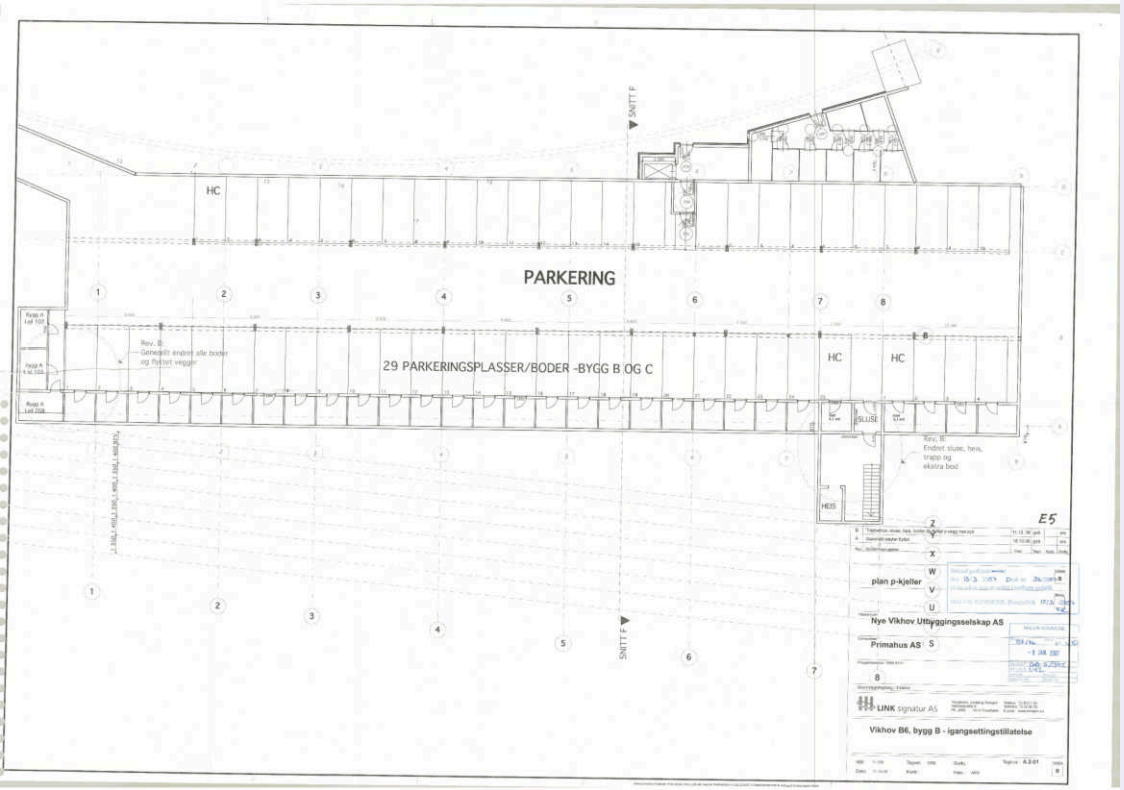

TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
Boligbebyggelse
Undervisning
Uteoppholdsareal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
Veg
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkering
Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
Sikringsone - Frisikt
Juridiske linjer og punkt PBL2008
Sikringsonegrense
Felles for PBL 1985 og 2008
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert fotgjengerfelt
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc
Påskrift
MALVIK KOMMUNE
Mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Vikhov
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
N
Ekvidistanse: 1 m
Arkstørrelse: A3
Koordinatsystem: UTM sone32 euref
Dato for basiskartet: 12.9.2013
Kartmålestokk 1:2000
Revisjoner:
1 Endrer PlanID 4A revisjon E 6.8.2013 VCW
2 Endret utn. grad fra %BYA til %BRA 24.10.2013 VCW
3 Mindre tekniske endringer. 6.1.2014 VCW
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
UTVNR.
DATO
SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 20.11.2012 VCW
1. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging 12.9.2013 VCW
Offentlig ettersyn fra 18.9.2013 til 30.10.2013 VCW
2. gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging 14.11.2013 VCW
Offentlig ettersyn fra 27.11.2013 til 18.12.2013 VCW
Utvalg for areal- og samfunnsplanleggings vedtak 43/13 14.11.2013 VCW
FORSLAGSSTILLER:
Malvik kommune
DATO: 6.8.2013
PLANID. 201204
SAKSNR. 2012/1908
SAKSBEH. VCW
REGULERINGSVEDTAK
Ordfører
Rådmann

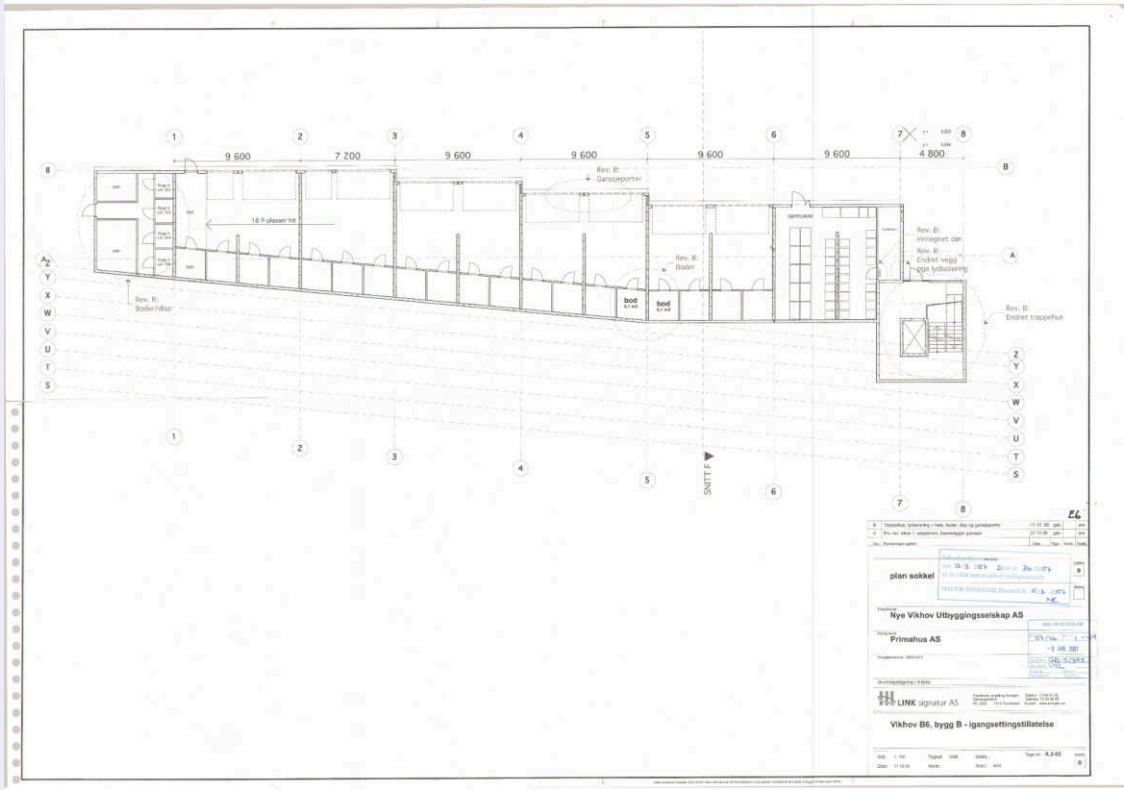

Malvik
Kartutsnitt
VL 140 K
OV 250 K
SP 200 K
VL 160 K
OV 200 K
SP 160 K
OV 200 K
Vikhovlia
Klarinettvegen
5/19
5/407
5/408
5/362
5/146
5/50
5/49
5/84
5/80
5/51
5/395
B6
%-BRA=60%
D
© Geodata AS, Rettighetshavere DOK
Målestokk 1 : 500
26.11.2025
5/408
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Tegnforklaring
Vedtak
D Godkjent Godkjent
VEGKATEGORI, MEDIUM
Kommunal veg
Privat veg
Bygningstatus
MB - Midlertidig brukstillatelse
TB - Tatt i bruk
grensepunkttype
51 - Offentlig godkjent grensemerke
56 - Umerket
83 - Annen detalj
89 - Murhjørne
97 - Ukjent
99 - Geometrisk hjelpepunkt
noyaktighet
Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
Unøyaktig - >= 500 cm
Eiendomsteig
VA Basiskart Drift

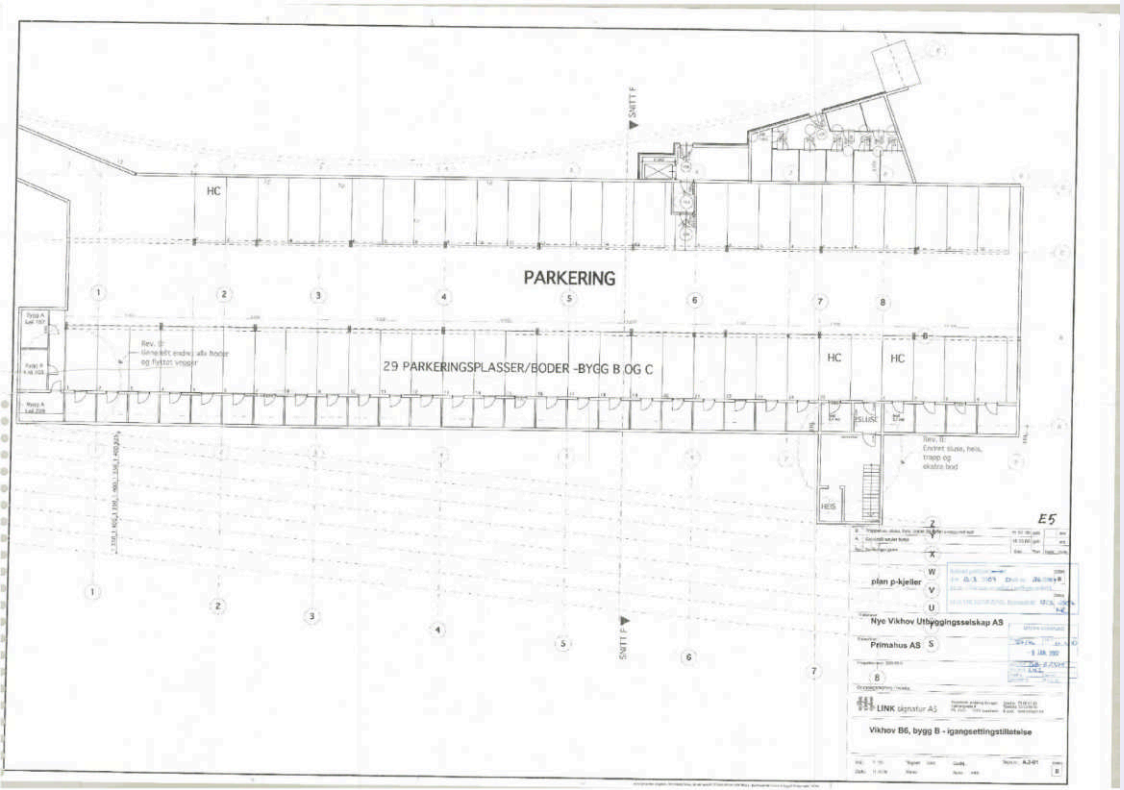


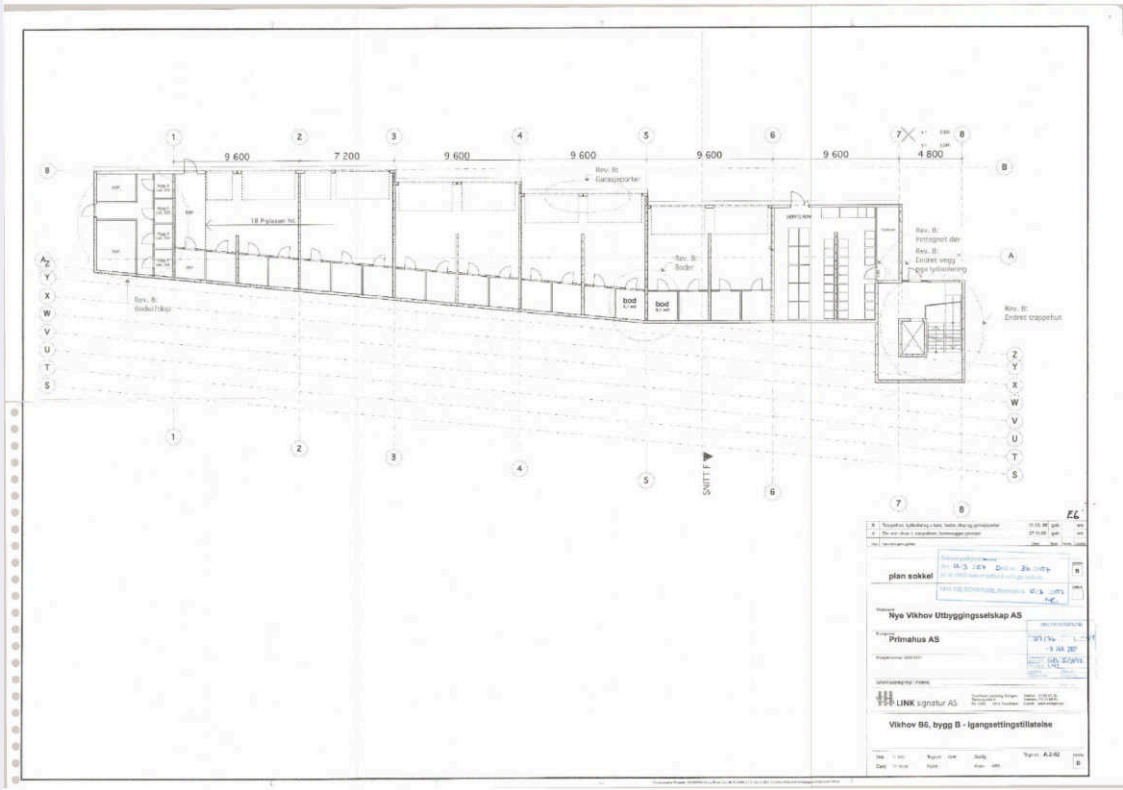
13.03.2026 10:27 Matrikkelbrev for 5031 - 5 / 408 Side 18 av 21

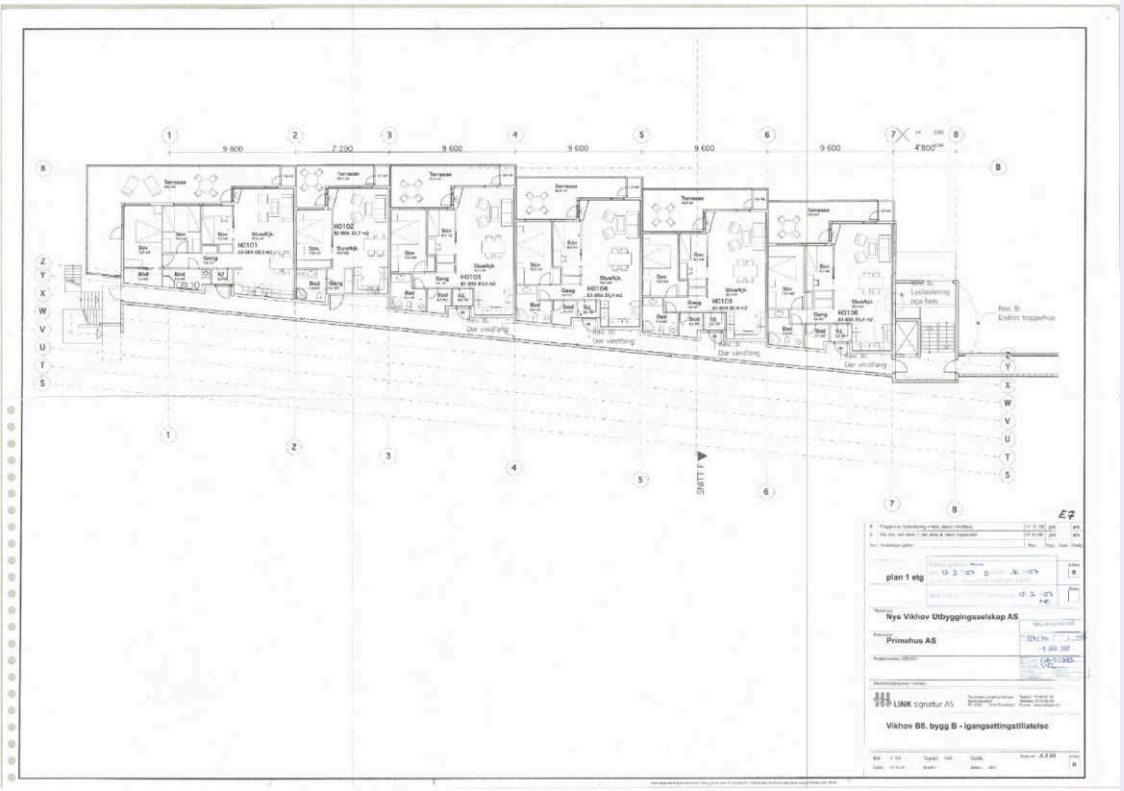


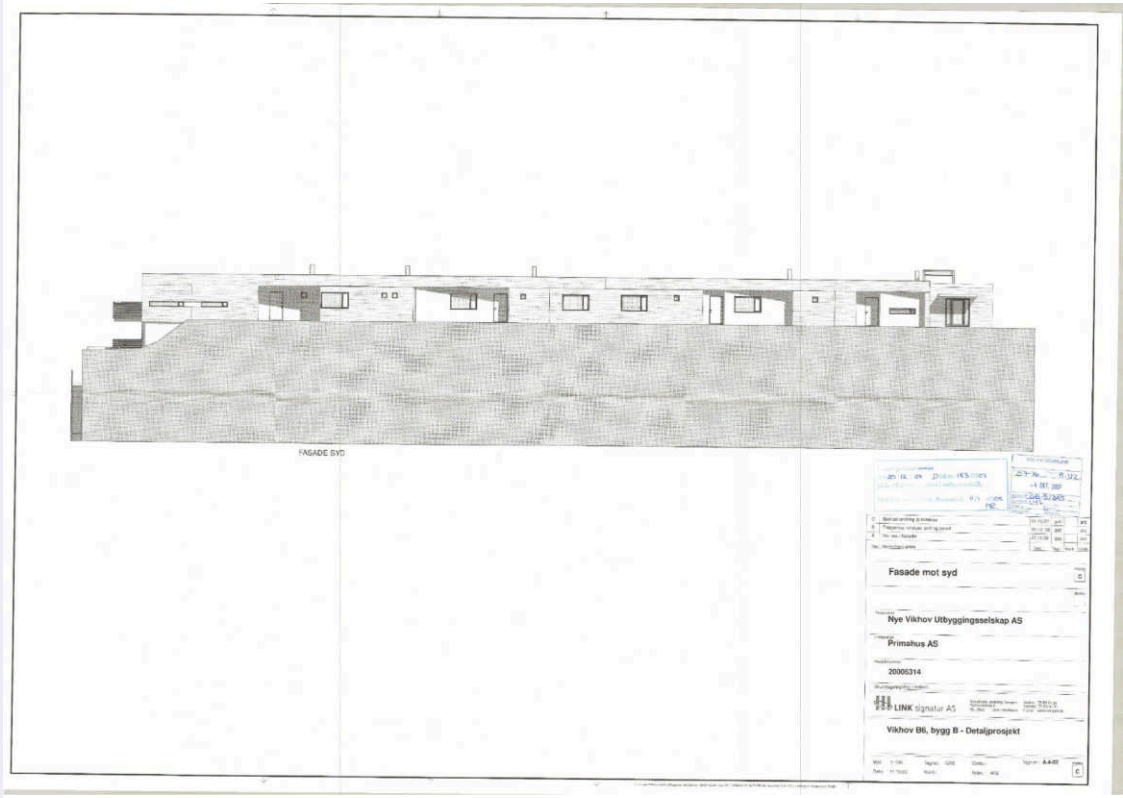

PARKERING
29 PARKERINGSPLASSER/BODER -BYGG B OG C
HC
HC
HC
SLUSE
HEIS
SNITT F
SNITT F
Rev. B:
Generelt endret alle boder og flyttet vegger
Rev. B:
Endret sluse, heis, trapp og ekstra bod
E5
plan p-kjeller
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS
Primahus AS
LINK signatur AS
Vikhov B6, bygg B - igangsettingstillatelse

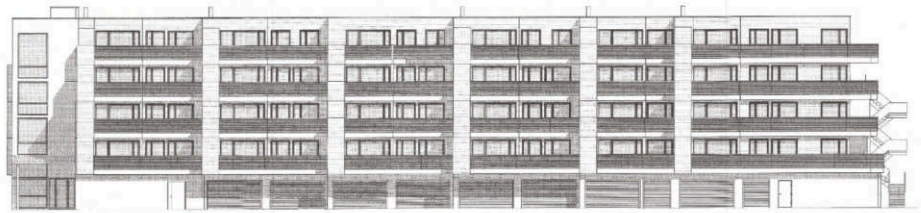

9 600
7 200
9 600
9 600
9 600
9 600
4 800
16 P-plasser HC
Rev. B:
Garasjeporter
Rev. B:
Boder
Rev. B:
Boder/dør
Rev. B:
Innregnet oar
Rev. B:
Endret vegg inga bybusserin
Rev. B:
Endret trappehus
bod
bod
SNITT F
E6
plan sokkel
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS
Primahus AS
LINK signatur AS
Vikhov B6, bygg B - igangsettingstillatelse


PARKERING
29 PARKERINGSPLASSER/BODER -BYGG B OG C
HC
HC
HC
SLUSE
HEIS
SNITT F
SNITT F
plan p-kjeller
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS
Primahus AS
LINK signatur AS
Vikhov B6, bygg B - igangsettingstillatelse

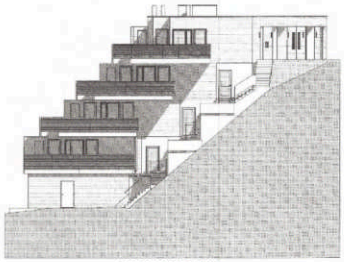

9 600
7 200
9 600
9 600
9 600
9 600
4 800
SNITT F
plan sokkel
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS
Primahus AS
LINK signatur AS
Vikhov B6, bygg B - igangsettingstillatelse


plan 1 etg
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS
Primahus AS
LINK signatur AS
Vikhov B6, bygg B - igangsettingstillatelse


FASADE SYD
Fasade mot syd
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS
Primahus AS
20005314
LINK signatur AS
Vikhov B6, bygg B - Detaljprosjekt



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

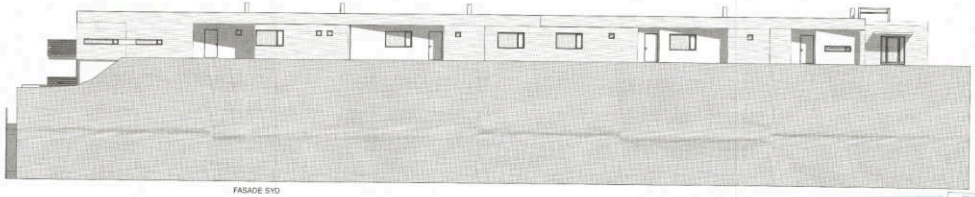
Fasader nord og vest

Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS

Primahus AS

LINK signatur AS

Vikhov B6, bygg B - igangsettingstillatelse



FASADE SYD

Fasade mot syd

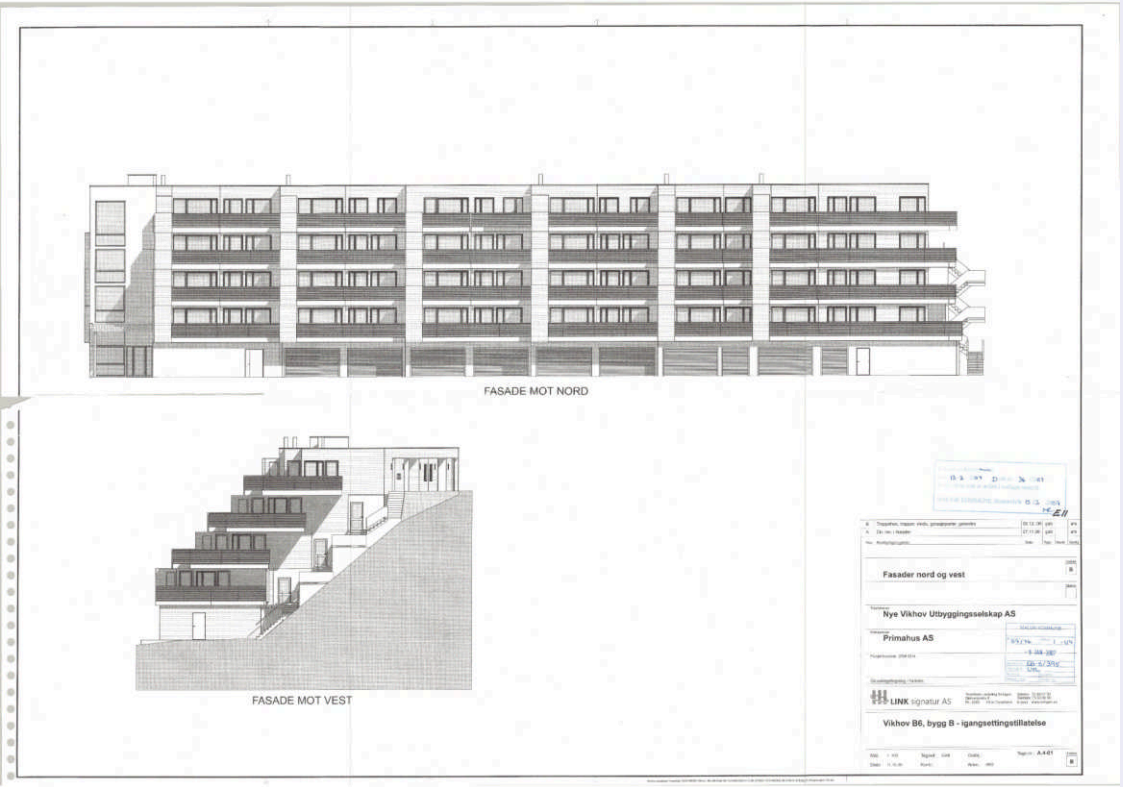
Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS

Primahus AS

20006314

LINK signatur AS

Vikhov B6, bygg B - Detaljprosjekt



MALVIK KOMMUNE
Plan, Byggesak og Landbruk

Vår dato
28.04.2008
Vår saksbehandler
Svein Stræte 73 97 20 00

Vår referanse
07/76-14/GB 5/408
Deres referanse

Link Signatur
Fjordgata 11
Postboks 285
7402 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 16. april 1999, § 99 nr. 2 og 3)

Tiltakshaver: Nye Vikhov Utbyggingsselskap AS, Postboks 33, 7560 VIKHAMMER

Byggested:	**Vikhov B6 bygg B**
Gnr/Bnr/Fnr/Seknr:	**5/408**
Deres søknad:	**29.11.2004 og anmodning om brukstill. 15.04.08**
Arbeidets art:	**Nybygg.**
Byggets art:	**Terrasse-/ boligblokk, totalt 22 leiligheter**
Vedtak dato:	**20.12.2007**
Saksnr:	**183/07**

Kontrollerklæring for utførelse foreligger. Sluttmelding fra rørlegger er mottatt og godkjent av Virksomhet for FDV- Kommunalteknikk.

I henhold til kontrollplan/kontrollerklæring er tiltaket besiktiget og i medhold av Pbl. § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for: Leiligheter i 1., 2. og 3. etg. – 18 leiligheter.

Merknader:
Vi viser til kontrollerklæringer fra ansvarlig foretak.
Brukstillatelsen gjelder 18 leiligheter.
Utomhusarbeider ikke ferdigstilt, se brev mottatt 16.04.08.
Parkering som beskrevet i brev mottatt 16.04.08.
Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.08.

Med hilsen

Oddvar Lundberg
Virksomhetsleder

Svein Stræte
saksbehandler

Kopi:
Virksomhet for FDV-Kommunalteknikk, v/ansvarlig kommunale gebyrer, her Melhus ligningskontor, Rådhuset, 7224 Melhus
Tiltakshaver

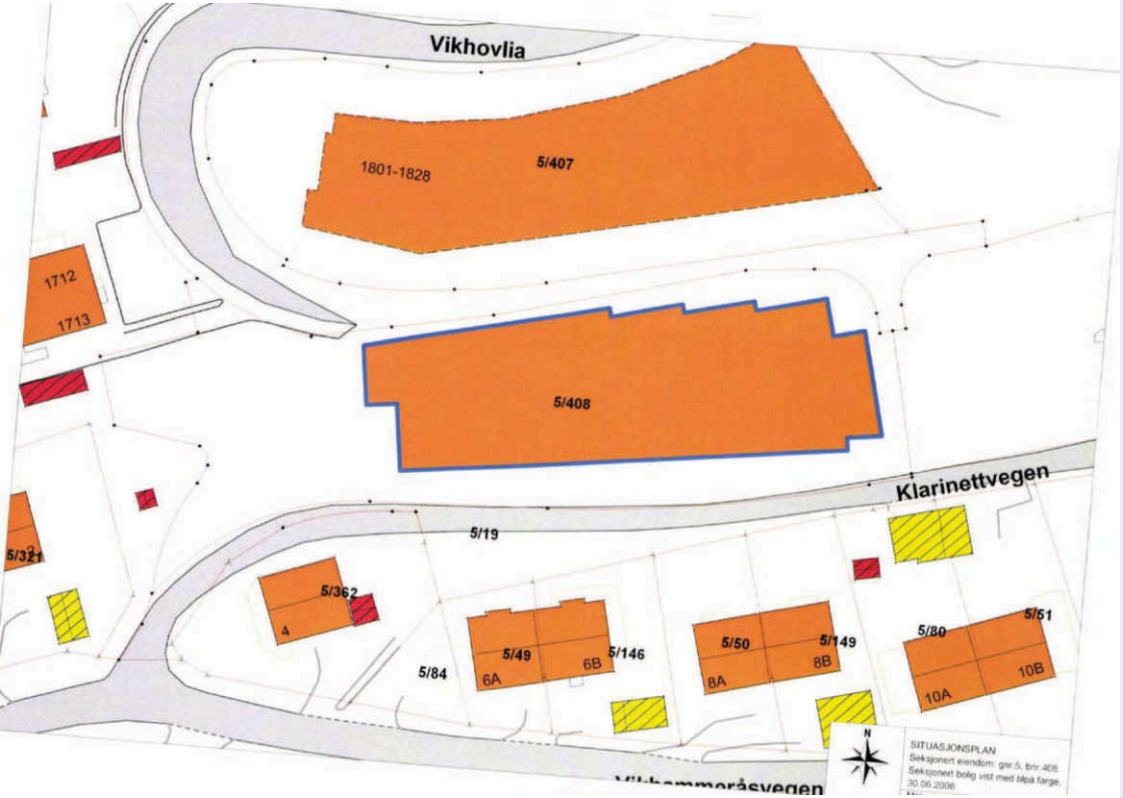
Postadresse: Malvik kommune, Postboks 140, 7551 HOMMELVIK
Telefon: 73972000
Telefax: 73972001 Malvik kommune, 73972051 Tekniske virksomheter, 73972161 Barne-og familietjenesten, 73972031 Økonomi
E-postadresse: postmottak@malvik.kommune.no
Bankgiro: 7874.05.97697
Bankgiro: 4218.07.50309
Bankgiro skatt: 6345.06.16631
Org.nr.: 971 035 560

MOTTATT
18 JUNI 2008

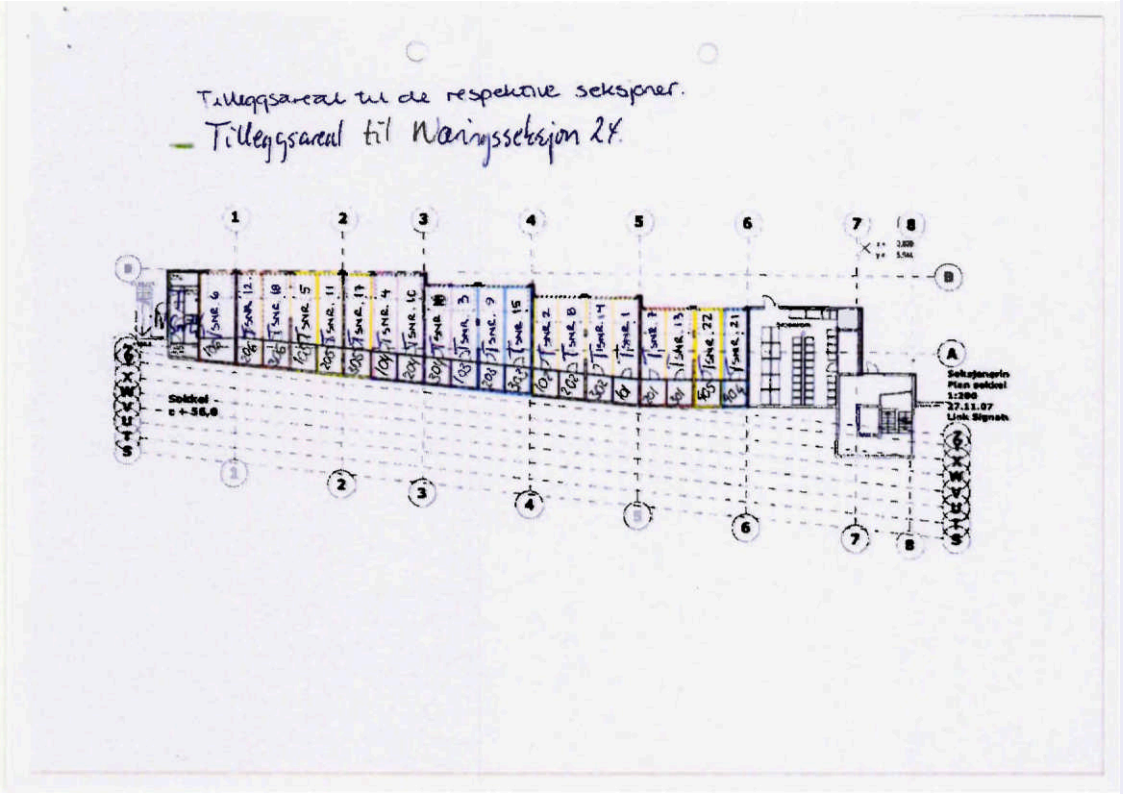


Tilleggsareal til de respektive seksjoner.
- Tilleggsareal til Næringsseksjon 24.




Vikhovlia
1801-1828
5/407
1712
1713
5/408
Klarinettvegen
5/19
5/362
4
5/49
6A
6B
5/146
5/84
5/50
8A
5/149
8B
5/80
10A
5/51
10B
SITUASJONSPLAN
Seksjonert eiendom: gnr.5, bnr.408
Seksjonert bolig vist med blå farge.
30.06.2006


MOTTA
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
Plan 1.etg
c + 58,9
Seksjonering
Plan 1. etasje
1:200
27.11.07
Link Signatur AS



SAMEIET DIRIGENTEN

ÅRSMØTE 2025

Tid: Torsdag 3. april 2025, kl. 18.00 – 20.00
Sted: Malvik Videregående Skole, Vikhammer

Dagsorden:

1. Konstituering
   - Valg av møteleder, referent, 2 personer til å underskrive protokoll
2. Regnskap 2024
3. Budsjett 2025
   a. Fastsettelse av økt husleie
   b. Avsetninger
4. Styrehonorar
5. Valg (formann, styre, velferd og valgkomite)

Det serveres kaffe og kake.

Med vennlig hilsen
Sameiet Dirigenten
Styret

Vedlegg
1. Regnskap 2024
2. Budsjett 2025

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Dirigenten Org.nr. 892982112

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Dirigenten

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		252 672	196 620	289 511	335 165
Felleskostnader lik fordeling		406 560	392 040	414 914	490 070
Kabel TV		133 188	118 140	134 930	138 436
Parkering/Garasje		217 216	191 898	234 714	234 000
Andre inntekter	1	101 126	78 344	83 960	108 101
Sum inntekter		**1 110 762**	**977 042**	**1 158 029**	**1 305 772**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	107 857	126 240	121 464	108 124
Drifts- og serviceavtaler	3	127 299	105 512	114 550	40 460
Forretningsførsel	4	67 305	64 190	67 305	69 585
Revisjon	5	13 125	11 875	12 500	13 800
Velforeningskontingent		38 904	0	0	58 356
Forsikring		69 562	62 164	69 300	78 800
Renovasjon		115 599	94 933	99 700	116 673
Strøm		74 176	84 977	89 300	79 250
Renhold		41 356	38 564	41 350	43 500
Vakthold/Alarm		28 585	14 811	15 840	30 000
Kabel-TV		134 928	128 736	134 930	138 436
Vedlikehold	6	213 210	276 570	262 090	398 208
Vedlikeholdsavsetning	11	105 000	105 000	105 000	105 000
Kontorkostnader		11 960	8 216	11 100	12 580
Andre kostnader	7	23 089	12 292	13 600	13 000
Sum kostnader		**1 171 954**	**1 134 078**	**1 158 029**	**1 305 772**
Driftsresultat		**-61 192**	**-157 037**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		70 091	59 129	0	0
Rentekostnader		0	119	0	0
Sum finans	**8**	**70 091**	**59 010**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**8 899**	**-98 026**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		8 899	-98 026	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Dirigenten

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 441
Opptjente ikke fakt inntekt		29 772	4 281
Andre fordringer		6 334	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 720	58 445
Sum fordringer	**9**	**95 826**	**66 167**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 518 110**	**1 522 303**
Sum omløpsmidler		**1 613 936**	**1 588 469**
Sum eiendeler		**1 613 936**	**1 588 469**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Dirigenten

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		209 380	307 406
Årets resultat		8 899	-98 026
Sum opptjent egenkapital		**218 279**	**209 380**
Sum egenkapital		**218 279**	**209 380**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	1 281 296	1 288 796
Sum avsetninger		**1 281 296**	**1 288 796**
Leverandørgjeld		56 491	18 431
Kortsiktig gjeld til det offentlige		4 458	2 733
Forskudd fra kunder		22 419	5 305
Skyldige lønnskostnader		8 173	9 423
Påløpte kostnader	12	22 820	54 402
Sum kortsiktig gjeld		**114 361**	**90 293**
Sum egenkapital og gjeld		**1 613 936**	**1 588 469**

Malvik, 26.02.2025,
Styret for Sameiet Dirigenten

Kristin Thrana Styreleder	Gunn Anita Skifte Styremedlem
Julie Hennum Styremedlem	Bjørn Moseng Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Dirigenten

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppelrom	3 000	3 000	3 000	3 000
Annen inntekt*	98 126	75 344	80 960	80 960
Sum andre inntekter	**101 126**	**78 344**	**83 960**	**83 960**

*Gjelder viderefakturering Sameiet Vikhov Park Harmonien; herunder det inngått avtaler om fordeling av kostnader som matteleie, heiskostnader, strøm og brannalarmoverføring i tillegg til bestillingsarbeider som kan variere fra år til år.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	5 000	5 000	0	0
Lønn til vaktmester	0	0	5 000	5 000
Lønn til renholder	60 384	75 384	81 000	81 000
Feriepenger	8 173	4 391	0	0
Feriepenger	0	5 032	0	0
Yrkesskadeforsikring	1 223	1 064	1 223	1 223
Godtgjørelse til styre	19 900	19 900	0	0
Arbeidsgiveravgift	12 025	14 140	11 421	11 421
Arbeidsgiveravgift av påløpte	1 152	885	0	0
Arbeidsgiv.avg. av pål. feriep	0	443	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	0	22 820	22 820
Sum lønnskostnader	**107 857**	**126 240**	**121 464**	**121 464**

Boligselskapet har 1 ansatt som tar seg av renhold i korridorer og trapperom.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 22 820 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vintervedlikehold	38 659	24 395	25 900	25 900
Sommervedlikehold	44 170	31 958	34 200	34 200
Skadedyrbehandling	10 164	9 540	10 050	10 050
Serviceavtale Heis	14 056	13 666	14 400	14 400
Serviceavtale Brann	20 251	25 953	30 000	30 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**127 299**	**105 512**	**114 550**	**114 550**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	59 920	57 160	59 920	59 920
Adm. p-kjeller	7 385	7 030	7 385	7 385
Sum forvaltningshonorar	**67 305**	**64 190**	**67 305**	**67 305**

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 125	11 875	12 500	12 500
Sum revisjonshonorar	**13 125**	**11 875**	**12 500**	**12 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Orkla Revisjon AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	18 002	40 894	40 000	40 000
Vedlikehold bygning	30 753	7 409	16 361	16 361
Rep/vedl. heis	66 520	40 325	48 000	48 000
Utomhus	18 531	0	0	0
Beplantning/gartner	2 154	1 192	0	0
Bortkjøring søppel	3 881	674	0	0
Parkeringskjeller/garasje	66 537	97 052	68 729	68 729
Nøkler, sylindre mm	1 413	0	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	5 420	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	89 024	89 000	89 000
Sum vedlikehold	**213 210**	**276 570**	**262 090**	**262 090**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	3 746	5 194	5 500	5 500
Årsmøte	250	1 036	1 500	1 500
Bankgebyrer	2 352	2 162	2 600	2 600
Annen kostnad*	16 741	3 900	4 000	4 000
Sum andre kostnader	**23 089**	**12 292**	**13 600**	**13 600**

*Gjelder startkapital Sameiet Vikhovlia (veglag).

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	70 091	59 129	0	0
Sum rentekostnader	0	119	0	0
Sum finans	70 091	59 010	0	0

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	0	3 441
Sum kundefordringer	**0**	**3 441**
Opptjent, ikke fakturert inntekt*	29 772	4 281
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**29 772**	**4 281**
Andre kortsiktige fordringer	6 334	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**6 334**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader	41 809	42 616
Forskuddsbetalt forsikring	17 911	15 829
Sum andre fordringer	**59 720**	**58 445**
Sum fordringer	**95 826**	**66 167**

*Andel kostnader 4.kvartal til Sameiet Vikhov Park Harmonien.

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

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 1 887.

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bolig		
IB per 01.01.	996 641	916 641
Årets avsetning	80 000	80 000
Bruk av avsetning	0	0
Sum avsetning bolig	**1 076 641**	**996 641**
Garasje		
IB per 01.01.	292 155	267 155
Årets avsetning	25 000	25 000
Årets resultat garasje	-112 500	0
Sum avsetning garasje	**204 655**	**292 155**
Total sum avsetning	**1 281 296**	**1 288 796**

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	0	31 582
Avsetning styrehonorar	22 820	22 820
Sum påløpte kostnader	**22 820**	**54 402**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**1 498 176**	**1 491 202**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	8 899	-98 026
Vedlikeholdsavsetning	-7 500	105 000
B. Årets endring i disponible midler	1 399	6 974
C. Disponible midler 31.12	**1 499 575**	**1 498 176**

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

Garasjeregnskap

Garasjeregnskapet tilordnes en del av de administrative kostnadene som Sameiet Dirigenten har ved å ha p-kjelleren. I tillegg belastes direkte kostnader som bl.a. linjesjekk, strøm, forsikring og drift av gjesteplasser.

116 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Moseng, Bjørn	2025-02-26	Thrana, Kristin	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Moseng, Bjørn		bankID Thrana, Kristin	
Name	Date	Name	Date
Skifte, Gunn Anita	2025-02-26	Hennum, Julie	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Skifte, Gunn Anita		bankID Hennum, Julie	

SIGNICAT

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

Til årsmøtet i Sameiet Dirigenten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dirigenten sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 899. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og oppstilling over endringer i disponible midler 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 sameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig 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 til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette beviser at dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

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

Tiller, 26.02.2025
Orkla Revisjon AS

Nina-Christine Buås Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette beviser at dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.02.2025 07:33:50

Signaturmetode

Norwegian Buypass

buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter			**Boliger**		
Felleskostnader drift		252 672	196 620	289 511	289 511
Felleskostnader lik fordeling		406 560	392 040	414 914	414 914
Kabel TV		133 188	118 140	134 930	134 930
Andre inntekter	1	101 126	78 344	83 960	83 960
Sum inntekter		**893 546**	**785 144**	**923 315**	**923 315**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	101 045	119 394	114 618	114 618
Drifts- og serviceavtaler	3	110 385	89 494	89 500	89 500
Forretningsførsel	4	59 920	57 160	59 920	59 920
Revisjon	5	9 188	8 313	8 750	8 750
Velforeningskontingent		38 904	0	0	0
Forsikring		58 084	51 907	57 866	57 866
Renovasjon		115 599	94 933	99 700	99 700
Strøm		40 032	44 016	46 300	46 300
Renhold		41 356	38 564	41 350	41 350
Vakthold/Alarm		19 108	10 415	7 920	7 920
Kabel-TV		134 928	128 736	134 930	134 930
Vedlikehold	6	180 091	130 109	157 761	157 761
Vedlikeholdsavsetning	11	80 000	80 000	80 000	80 000
Kontorkostnader		11 960	8 216	11 100	11 100
Andre kostnader	7	23 089	12 292	13 600	13 600
Sum kostnader		**1 023 689**	**873 547**	**923 315**	**923 315**
Driftsresultat		**-130 143**	**-88 403**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		70 091	59 129	0	0
Rentekostnader		0	119	0	0
Sum finans	**8**	**70 091**	**59 010**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-60 052**	**-29 393**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-60 052	-29 393	0	0

Sameiet Dirigenten

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter			**Garasjer**		
Parkering/Garasje		217 216	191 898	234 714	234 714
Sum inntekter		**217 216**	**191 898**	**234 714**	**234 714**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	6 812	6 846	6 846	6 846
Drifts- og serviceavtaler	3	16 914	16 018	25 050	25 050
Forretningsførsel	4	7 385	7 030	7 385	7 385
Revisjon	5	3 938	3 563	3 750	3 750
Forsikring		11 478	10 257	11 434	11 434
Strøm		34 143	40 960	43 000	43 000
Vakthold/Alarm		9 477	4 396	7 920	7 920
Vedlikehold	6	33 119	146 461	104 329	104 329
Vedlikeholdsavsetning	11	25 000	25 000	25 000	25 000
Sum kostnader		**148 265**	**260 531**	**234 714**	**234 714**
Driftsresultat		**68 950**	**-68 633**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Resultat	**13**	**68 950**	**-68 633**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		68 950	-68 633	0	0

Budsjett 01.07.2025
Sameiet Dirigenten

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**1 110 762**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	**6,79 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	107 857	121 464	108 124	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	155 884	130 390	70 460	-59 930	
Forvaltningskostnader	67 305	67 305	69 585	2 280	
Revisjon	13 125	12 500	13 800	1 300	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	69 562	69 300	78 800	9 500	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	74 176	89 300	79 250	-10 050	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	213 210	262 090	329 108	67 018	
Vedlikeholdsavsetning	105 000	105 000	105 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 171 954**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	
DRIFTSRESULTAT	**-61 192**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**8 899**	**0**	**0**	**0**	

Se side 4 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Boliger

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**893 546**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	**8,59 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	101 045	114 618	101 278	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	129 493	97 420	55 060	-42 360	
Forvaltningskostnader	59 920	59 920	43 281	-16 639	
Revisjon	9 188	8 750	9 660	910	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	58 084	57 866	65 798	7 932	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	40 032	46 300	43 400	-2 900	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	180 091	157 761	221 650	63 889	
Vedlikeholdsavsetning	80 000	80 000	80 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 023 689**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	
DRIFTSRESULTAT	**-130 143**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-60 052**	**0**	**0**	**0**	

Garasjer

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
SUM INNTEKTER	**217 216**	**234 714**	**234 000**	**-714**	**-0,30 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	6 812	6 846	6 846	0	
Drifts- og serviceavtaler	26 391	32 970	15 400	-17 570	
Forvaltningskostnader	7 385	7 385	26 304	18 919	
Revisjon	3 938	3 750	4 140	390	
Forsikring	11 478	11 434	13 002	1 568	
Strøm	34 143	43 000	35 850	-7 150	
Vedlikehold	33 119	104 329	107 458	3 129	
Vedlikeholdsavsetning	25 000	25 000	25 000	0	
SUM KOSTNADER	**148 265**	**234 714**	**234 000**	**-714**	
DRIFTSRESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
RESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

		Felleskostnader pr seksjon pr mnd:							
Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt		Drifts-kostnader likt fordelt		Kabel-tv/ internett		Totale felleskostnader	
53	1	kr	764	kr	1 641	kr	524	kr	2 930
54	2	kr	779	kr	1 641	kr	524	kr	2 945
80	13	kr	1 154	kr	1 641	kr	524	kr	3 319
90	3	kr	1 298	kr	1 641	kr	524	kr	3 464
115	1	kr	1 659	kr	1 641	kr	524	kr	3 824
120	1	kr	1 731	kr	1 641	kr	524	kr	3 896
144	1	kr	2 077	kr	1 641	kr	524	kr	4 242
1850	**22**	**kr**	**26 680**	**kr**	**36 110**	**kr**	**11 536**	**kr**	**74 327**

		Endring pr seksjon pr mnd:							
Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt		Drifts-kostnader likt fordelt		Kabel-tv/ internett		Totale felleskostnader	
53	1	kr	73	kr	70	kr	13	kr	156
54	2	kr	75	kr	70	kr	13	kr	158
80	13	kr	110	kr	70	kr	13	kr	193
90	3	kr	124	kr	70	kr	13	kr	207
115	1	kr	159	kr	70	kr	13	kr	242
120	1	kr	166	kr	70	kr	13	kr	249
144	1	kr	199	kr	70	kr	13	kr	282

SAMEIET DIRIGENTEN

Protokoll fra årsmøte 2025

Tid: Torsdag 3. april 2025, kl. 18.00 – 20.00
Sted: Malvik Videregående Skole, Vikhammer

Tilstede:
Ellinor Nilsen (201)
Per Johan Nilsen (201)
Anne Cathrine W. Moseng (301)
Bjørn Moseng (301)
Bjørg Strand (303)
Grethe Knudsen (101)
Arvid Glørstad (205)
Oddveig Glørstad (205)
Kristin Thrana (304)
Eva Hammer (203)
Julie Hennum (202)
Gunn Anita Skifte (206)
Roger Hansen (101)
Eva Falch (306)
Gunnar Blix (105)
Synnøve Skaanes Blix (105)

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

Dagsorden

1. **Konstituering**
   Møteleder: Kristin Thrana
   Referent: Kristin Thrana
   Underskrift av protokoll: Oddveig Glørstad og Gunnar Blix

2. **Regnskap 2024**
   Gjennomgått av møteleder. Regnskapet er todelt; boliger og garasjer (parkeringskjeller).
   For boliger er resultatet kr. –60.052,- hvor kr 80.000,- ble avsatt til vedlikehold.
   For garasjer er resultatet kr 68.950,- hvor kr 25.000,- ble avsatt til vedlikehold.
   Resultatregnskap 2024 for sameiet Dirigenten (inneholder begge regnskapene) som viser et resultat på kr 8.899,-.
   Sameiets bankbeholdning pr. 31.12.2024 er kr 1.518.110,-. Sameiets økonomi er god.

   Regnskap 2024 enstemmig vedtatt.

3. **Budsjett 2025**
   Gjennomgått av møteleder.

   a. **Fastsettelse av husleie og garasjeleie.**
      Husleie økes fra 01.07.2025 ihht. budsjett.

   b. **Avsetninger**
      Det avsettes kr 105.000,- til vedlikehold (kr 80.000,- til boligdel og kr 25.000,- til fellesgarasje.

   Budsjett for 2025 enstemmig vedtatt.

4. **Styrehonorar**
   Samlet styrehonorar blir som før kr. 20.000,- pr år.
   Enstemmig vedtatt

5. **Valg (formann, styre, velferd og valgkomite)**

Styret har i 2024 hatt følgende medlemmer:
Kristin Thrana, styreleder
Bjørn Moseng, sekretær
Gunn Anita Skifte, styremedlem
Julie Hennum, styremedlem

Nytt styre:
Kristin Thrana, styreleder
Bjørn Moseng, sekretær
Gunn Anita Skifte, styremedlem
Gunnar Blix, styremedlem

Valgkomite velges for 1 år og har i 2024 bestått av:
Eva Falch

Ny valgkomite:
Eva Falch

Velferdskomite velges for 1 år og har i 2024 bestått av:
Ellinor Nilsen, Bjørg Strand, Oddveig Glørstad.

Ny velferdskomite:
Ellinor Nilsen, Bjørg Strand, Oddveig Glørstad.

Trondheim 3/4-25 2025

Kristin Thrana, referent

Møtet ble hevet kl.: 19.15 Protokollen signeres av

Oddveig Glørstad
Oddveig Glørstad

Gunnar Blix

Budsjett 01.07.2025
Sameiet Dirigenten

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**1 110 762**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	**6,79 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	107 857	121 464	108 124	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	155 884	130 390	70 460	-59 930	
Forvaltningskostnader	67 305	67 305	69 585	2 280	
Revisjon	13 125	12 500	13 800	1 300	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	69 562	69 300	78 800	9 500	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	74 176	89 300	79 250	-10 050	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	213 210	262 090	329 108	67 018	
Vedlikeholdsavsetning	105 000	105 000	105 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 171 954**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	
DRIFTSRESULTAT	**-61 192**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**8 899**	**0**	**0**	**0**	

Se side 4 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Boliger

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**893 546**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	**8,59 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	101 045	114 618	101 278	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	129 493	97 420	55 060	-42 360	
Forvaltningskostnader	59 920	59 920	43 281	-16 639	
Revisjon	9 188	8 750	9 660	910	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	58 084	57 866	65 798	7 932	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	40 032	46 300	43 400	-2 900	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	180 091	157 761	221 650	63 889	
Vedlikeholdsavsetning	80 000	80 000	80 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 023 689**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	
DRIFTSRESULTAT	**-130 143**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-60 052**	**0**	**0**	**0**	

Garasjer

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
SUM INNTEKTER	**217 216**	**234 714**	**234 000**	**-714**	**-0,30 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	6 812	6 846	6 846	0	
Drifts- og serviceavtaler	26 391	32 970	15 400	-17 570	
Forvaltningskostnader	7 385	7 385	26 304	18 919	
Revisjon	3 938	3 750	4 140	390	
Forsikring	11 478	11 434	13 002	1 568	
Strøm	34 143	43 000	35 850	-7 150	
Vedlikehold	33 119	104 329	107 458	3 129	
Vedlikeholdsavsetning	25 000	25 000	25 000	0	
SUM KOSTNADER	**148 265**	**234 714**	**234 000**	**-714**	
DRIFTSRESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
RESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	

Felleskostnader pr seksjon pr mnd:

Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt	Drifts-kostnader likt fordelt	Kabel-tv/ internett	Totale felleskostnader
53	1	kr 764	kr 1 641	kr 524	kr 2 930
54	2	kr 779	kr 1 641	kr 524	kr 2 945
80	13	kr 1 154	kr 1 641	kr 524	kr 3 319
90	3	kr 1 298	kr 1 641	kr 524	kr 3 464
115	1	kr 1 659	kr 1 641	kr 524	kr 3 824
120	1	kr 1 731	kr 1 641	kr 524	kr 3 896
144	1	kr 2 077	kr 1 641	kr 524	kr 4 242
1850	**22**	**kr 26 680**	**kr 36 110**	**kr 11 536**	**kr 74 327**

Endring pr seksjon pr mnd:

Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt	Drifts-kostnader likt fordelt	Kabel-tv/ internett	Totale felleskostnader
53	1	kr 73	kr 70	kr 13	kr 156
54	2	kr 75	kr 70	kr 13	kr 158
80	13	kr 110	kr 70	kr 13	kr 193
90	3	kr 124	kr 70	kr 13	kr 207
115	1	kr 159	kr 70	kr 13	kr 242
120	1	kr 166	kr 70	kr 13	kr 249
144	1	kr 199	kr 70	kr 13	kr 282

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET DIRIGENTEN
Vedtatt i konstituerende årsmøte den 15. mai 2008
Revidert 17. april 2024

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Dirigenten.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 5 bnr. 408, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 22 (opprinnelig 23) boligseksjoner. Sameiet drifter også en felles parkeringskjeller hvor parkeringsplassene en tinglyst på boligseksjoner i ulike sameier.
Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet.
Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3 flertall etter reglene i Lov om eierseksjoner.
Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger lov om eierseksjoner.
Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.
Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass eller lignende.
Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
PARKERING

Alle seksjonseiere i Sameiet disponerer 1 p-plass og bod fordelt på sokkel og p-kjeller (disse er tinglyst). For øvrig fordeles de øvrige plassene/bodene iht. følgende oversikt:

<u>Sokkel</u>
Det er totalt 20 parkeringsplasser i sokkel.
<u>P-kjeller</u>
Det er totalt 54 parkeringsplasser i p-kjeller. Disse disponeres som følger:
Sameiet Harmonien - 24 parkeringsplasser og 29 boder.
Sameiet B5 – 8 parkeringsplasser.
ECO – 6 parkeringsplasser.
Sameiet Kvartetten - 2 parkeringsplasser.
Dirigenten gjesteparkering - 8 parkeringsplasser.
Harmonien gjesteparkering – 6 parkeringsplasser.

<u>Gjesteparkering i P-kjeller:</u>
Regler for bruk av gjesteparkering.

- Skal primært brukes av besøkende og gjester
- Kan brukes av beboere i kortere perioder (noen dager og kanskje opp til noen uker i spesielle tilfeller)
- Skal ikke brukes fast av beboere - beboere med ekstra behov må leie ekstra parkeringsplass.

I tillegg er det regler om parkering for personer med nedsatt funksjonsevne (jfr. eierseksjonslovens § 26):

- vedtektsfestet bytteordning
- kreve å få byttet parkeringsplass (betinger at man har p-plass å bytte med). Styret kan kun nekte dersom det er saklig grunn til det.

§ 4
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.
Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter med en fast andel og en andel fordelt etter sameiebrøken.
Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.
Styret fastsetter akontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5
VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt (jfr. eierseksjonslovens § 32)
Formålet med vedlikeholdsplikten er å forbygge skader på bruksenheten.

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Noen viktige presiseringer:

- seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom for å hindre lekkasjer
- seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen (dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som tilhører bruksenheten)
- vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, med unntak av utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Seksjonseier har i tillegg ansvar for vedlikehold av

- Egen terrasse
- Utvendig bod på terrasse (innvendig/utvendig)
- Bod i egen garasje (innvendig/utvendig)
- Port åpnere til egen garasje

Sameiet Dirigenten er i utgangspunktet ansvarlig for vedlikehold av all utvendig infrastruktur. Dersom slik infrastruktur skades eller må repareres på grunn av at seksjonseier har opptrådt uforsvarlig vil seksjonseier være ansvarlig for dette. (Eksempel på dette kan være manglende sikring av gjenstander på terrasse i dårlig vær etc.)

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt (jfr. eierseksjonslovens § 33)
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 6
ERSTATNINGSANSVAR FOR MISLIGHOLD AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN

6.1 Seksjonseiernes erstatningsansvar (jfr. eierseksjonslovens § 34)
En seksjonseier blir erstatningsansvarlig når vedkommende ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Ansvaret gjelder overfor alle seksjonseiere som direkte eller indirekte lider tap, og gjelder også skader på fellesarealer. Erstatningsansvaret er begrenset til den delen av tapet som skyldes seksjonseierens eiertid.

Unntak:
Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
Det samme gjelder hvis mangelfullt vedlikehold skyldes en hindring hos tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre arbeidet.

En seksjonseier kan også bli erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom (utvist skyld).

6.2 Sameiets erstatningsansvar (jfr. eierseksjonslovens § 35)
Samme utgangspunkt som for seksjonseierne – objektivt erstatningsansvar ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Erstatningsplikten gjelder for tap påført seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet, jf. § 35 siste ledd.

§ 7
LEIETAKERS KJØPSRETT

Leietakers kjøpsrett er fjernet. Tidligere har leietaker ved seksjonering hatt rett til å kjøpe seksjonen for 80% av markedspris. Denne bestemmelsen er ikke videreført i den nye eierskapsloven.

§ 8
SEKSJONSEIERS RETT TIL Å ANLEGGE LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBAR HYBRID

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbare hybrider på en parkeringsplass som seksjonseier disponerer. Det kan også anlegges på andre steder som styret anviser. Styret kan kun nekte å samtykke til dette dersom det foreligger saklig grunn. Kostnadene må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 9
FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning (for eksempel opparbeidelse av lekeplass, overnattingsrom for seksjonseiernes gjester, sykkelparkering, innendørs svømmebasseng mv.), og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall.

Hvis tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % kreves det flertall på minst to tredjedeler.

§ 10
REGLER FOR DYREHOLD

Det er i utgangspunktet ingen restriksjoner mot dyrehold i Dirigenten. For at dyrehold ikke skal være til ulempe for naboer og andre beboere i Sameiet gjelder følgende regler.

- Dyr skal ikke slippes løs, men føres i bånd eller holdes i bur av ansvarlig person ved opphold utenfor egen leilighet.
- Den som lufter dyr på fellesområdet må ha kontroll med dette.
- Dyr skal holdes unna sandkasser, lekeplasser og andre steder der barn leker.
- Eier av dyr må påse at dyr ikke kommer inn på andres terrasser.
- Lufting av dyr som skal gjøre sitt fornødne bør skje utenfor boligområdet.
- Den som lar hund gjøre sitt fornødne innen boligområdet er ansvarlig for å fjerne ekskrementene umiddelbart.

Det forutsettes at dyreeiere overholder disse regler og at dyreholdet ikke er til sjenanse og ulempe for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på området. Styret håper at mindre problemer kan tas opp umiddelbart mellom gode naboer. Hvis dette ikke kan ordnes i minnelighet kan klage sendes til styret som har ansvar for å følge opp samt iverksette tiltak. Ved gjentatte brudd på overstående regler og manglende oppfølging av dyreeier kan styret vedta at dyr må fjernes fra Sameiet.

§ 11
ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Hvem som bestemmer kommunikasjonsform for meldinger etter loven.
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget til sameiet har bestemt for dette formålet.

Betryggende utarbeidelse og oppbevaring av dokumenter etter loven.
Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

§ 12
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 13
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Seksjonseiere av seksjon skal meldes til styret for registrering. For arbeid med eierskifte kan seksjonseiers forretningsfører kreve eierskiftegebyr.

§ 14
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre og høyst av fem medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden er to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøte-vedtak i det enkelte tilfelle.
To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 15
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.
Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av styret.
Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

§ 16
ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke gjennomført, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Hver boligenhet har en stemme. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

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

§ 17
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 18
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes senest en uke før ordinært årsmøtet. Denne sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal beskrive de saker som skal behandles i årsmøtet. Forslag som krever 2/3 flertall iht. lov om eierseksjoner skal være spesifisert i innkallingen.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 19
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver boligenhet en stemme.
Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene (gjelder ikke vedtektenes § 3 Parkering)
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 20
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.
Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 21
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.
Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 22
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 23
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 24
FRAVIKELSE

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

§ 25
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i:

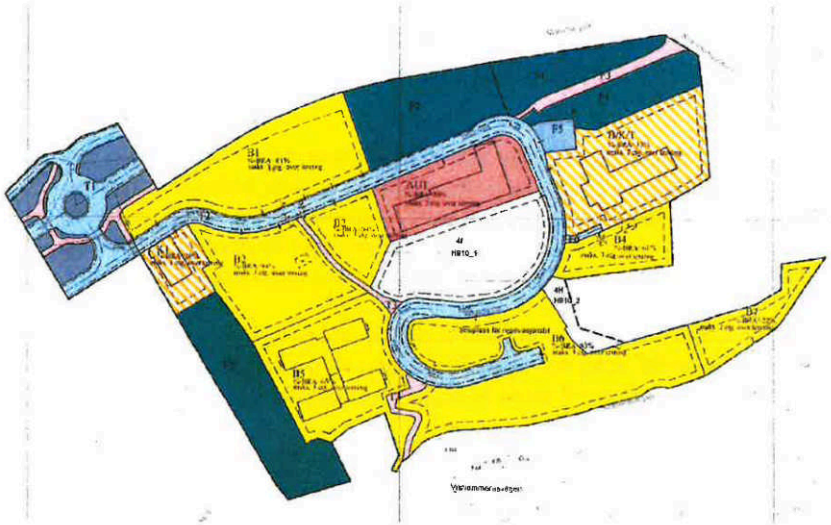
1) *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 22. juni 2018*
   https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65
2) *Lov om sameie (sameieloven) av 04. september 2015*
   https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6

VEDTEKTER FOR VIKHOVLIA

§ 1. VEGEN

Vikhovlia, heretter kalt veglaget, omfatter bilvegen fra Vikhammer skole til snuplassen ved Sameiet Dirigenten/Sameiet Vikhov Park Harmonien. Total lengde på bilvegen er ca. 510 m. Grunneier for hele denne strekningen er eier av gnr. 5, bnr. 19.

Kartutsnitt av reguleringsplan for Vikhov:



§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vegen. Veglaget skal i tillegg organisere vedlikeholdet på grøntarealer, gangveger og andre fellesområder, områdene F1, F2, F3, F4 og T3 ifølge reguleringsplan for Vikhov.

Vegen skal på tidsmessig måte tjene nærings- og boliginteressene innenfor vegens dekningsområde. Grøntarealer og andre fellesarealer skal vedlikeholdes med henblikk på å ivareta arealenes formål ifølge den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Større arbeider og inngrep, for eksempel felling av trær, etablering av installasjoner og bygging av lekeapparater, kan ikke finne sted uten samtykke fra eier av gnr. 5, bnr. 19. For å oppfylle formålet bør normal skjøtsel av områdene tillates uten samtykke.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. MEDEIERE

1. Følgende eiendommer er medeiere i bruksretten i vegen med slike andeler:

Gnr./bnr.	Eier	Andel
5/10	Sameiet Symfonien	26
5/19, 5/391	ECO Holding AS	5
5/323	ECO Bygg AS	5
5/390	Sameiet Vikhov Park B1	40
5/392	Sameiet Bakketunet Vikhov	41
5/393	Vikhov B4 Borettslag	17
5/394	Sameiet Vikhov Park B5	44
5/395	Sameiet Vikhov Park Harmonien	54
5/397	Apartment hjemmehotell	31
5/398	Vikhovlia Eiendom AS	43
5/407	Kvartetten borettslag	52
5/408	Sameiet Dirigenten	52
	SUM	410

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved endring av utnytting av eiendom(-mer), som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan styret endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Som nye medeiere kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veglaget ønsker å ha med.

2. Følgende eiendommer er medeiere i bruksretten til grøntarealer, felles gangveier og andre fellesområder med slike andeler i felleskostnadene:

Gnr./bnr.	Eier	Andel
5/10	Sameiet Symfonien	14
5/19, 5/391	ECO Holding AS	2
5/323	ECO Bygg AS	2
5/390	Sameiet Vikhov Park B1	53
5/392	Sameiet Bakketunet Vikhov	27
5/393	Vikhov B4 Borettslag	15
5/394	Sameiet Vikhov Park B5	22
5/395	Sameiet Vikhov Park Harmonien	24
5/397	Apartment hjemmehotell	2
5/398	Vikhovlia Eiendom AS	2
5/407	Kvartetten borettslag	25
5/408	Sameiet Dirigenten	23
	SUM	211

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved endring av utnytting av eiendom(-mer), som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan styret endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Andelene i punkt nr. 2 skal kun brukes i forbindelse med fordeling av felleskostnader til vedlikehold av grøntarealer med videre.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai hvert år. Bare medeierne har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Lederen innkaller til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal følge innkallinga. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 1. april.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Ved avstemning og valg har hver medeier stemme i forhold til sin andel etter § 3 avhengig av hvilket tema avstemmingen gjelder. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver har en stemme. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge leder.
- Vedta retningslinjer for vegen og vilkår for tildelinga av vedlikeholdet.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 13.

- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskott.
- Vedta andre saker som angår vegen.
- Velge en revisor for tre år.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga.
Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. STYRET

1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer, med to vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når bare tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det. Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskott.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, kontroll av stikkrenner/veggrøfter o.l.
- Lyse ut på anbud sommer – og intervedlikeholdet og godta skriftlige tilbud.
- Nekte bruk av vegen ved manglende betaling.
- Nekte bruk av vegen for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll
Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§ 8. LEDER
Lederen i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

§ 9. ANSVAR FOR SKADER
Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selve ansvarlige for skader de slik påfører vegen. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens/brukerens regning.

§ 10. OVER - OG UNDERSKOTT
Underskott må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskott skal gå til drift av laget.

§ 11. INVESTERINGER/VEDLIKEHOLD
Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskottsvis.
Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte.
Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 12. UTMELDING
Det er ikke lov til å melde seg ut av laget.

§ 13. ENDRINGER
For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak er §§ 2, 12 og 13 som ikke kan endres.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DIRIGENTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

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

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

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

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier, i heisrommet, eller i trapper.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealer.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Vedtatt på stiftelsesmøte .....

Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Deres Ref.: 50260093

Trondheim, 13.03.2026

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Sameiet/Eiendom:

Sameie:	Sameiet Dirigenten
Organisasjonsnr:	892982112
Gårds/bruksnr.:	5/408
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Storebrand Forsikring AS
Polisenr:	8727558

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Kristin Thrana
E-post:	kristin.thrana@styremail.no
Tlf:	934 01 531

Lån:

Sameiet har ikke fells lån.

Seksjon:

Eier:	Eco Eiendomsforvaltning AS
Seksjonsnummer:	4
Adresse:	Vikhovlia 1832 , 7560 VIKHAMMER

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	72 437

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr. 3 319,fordelt på følgende poster:

Kommunikasjonspakke	524,00
Felleskostnader likt fordelt	1 641,00
Felleskostnader brøkfordelt	1 154,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Alle seksjoner i Sameiet Dirigenten har 1 p-plass. Disse har egne innkjøringsporter på gateplan/sokkel. Unntak er seksjon 20 og 22 som disponerer en p-plass i p-kjeller. Sameiet har også 8 gjesteparkeringer i p-kjeller.

Dyrehold:

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

Info:

Sameiet er medeier i Vikhovlia veglag. Veglagets formål er å sørge for tilstrekkelig vegstandard og organisere vedlikeholdet på grøntarealer, gangveger og andre fellesområder. Veglaget har ansvar for områdene F1-F4 og T3 ifølge reguleringsplan for Vikhov, se kart i veglagets vedtekter. Driftskostnader betales via felleskostnadene i sameiet.

www.sameietdirigenten.no

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Sameiet, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Sameiet måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av boligsameiets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.725 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.365 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Ida Finseth
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

SAMEIET DIRIGENTEN

ÅRSMØTE 2025

Tid: Torsdag 3. april 2025, kl. 18.00 – 20.00
Sted: Malvik Videregående Skole, Vikhammer

Dagsorden:

1. Konstituering
   - Valg av møteleder, referent, 2 personer til å underskrive protokoll
2. Regnskap 2024
3. Budsjett 2025
   a. Fastsettelse av økt husleie
   b. Avsetninger
4. Styrehonorar
5. Valg (formann, styre, velferd og valgkomite)

Det serveres kaffe og kake.

Med vennlig hilsen
Sameiet Dirigenten
Styret

Vedlegg
1. Regnskap 2024
2. Budsjett 2025

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Dirigenten Org.nr. 892982112
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		252 672	196 620	289 511	335 165
Felleskostnader lik fordeling		406 560	392 040	414 914	490 070
Kabel TV		133 188	118 140	134 930	138 436
Parkering/Garasje		217 216	191 898	234 714	234 000
Andre inntekter	1	101 126	78 344	83 960	108 101
Sum inntekter		**1 110 762**	**977 042**	**1 158 029**	**1 305 772**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	107 857	126 240	121 464	108 124
Drifts- og serviceavtaler	3	127 299	105 512	114 550	40 460
Forretningsførsel	4	67 305	64 190	67 305	69 585
Revisjon	5	13 125	11 875	12 500	13 800
Velforeningskontingent		38 904	0	0	58 356
Forsikring		69 562	62 164	69 300	78 800
Renovasjon		115 599	94 933	99 700	116 673
Strøm		74 176	84 977	89 300	79 250
Renhold		41 356	38 564	41 350	43 500
Vakthold/Alarm		28 585	14 811	15 840	30 000
Kabel-TV		134 928	128 736	134 930	138 436
Vedlikehold	6	213 210	276 570	262 090	398 208
Vedlikeholdsavsetning	11	105 000	105 000	105 000	105 000
Kontorkostnader		11 960	8 216	11 100	12 580
Andre kostnader	7	23 089	12 292	13 600	13 000
Sum kostnader		**1 171 954**	**1 134 078**	**1 158 029**	**1 305 772**
Driftsresultat		**-61 192**	**-157 037**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		70 091	59 129	0	0
Rentekostnader		0	119	0	0
Sum finans	**8**	**70 091**	**59 010**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**8 899**	**-98 026**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		8 899	-98 026	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Dirigenten

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	3 441
Opptjente ikke fakt inntekt		29 772	4 281
Andre fordringer		6 334	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 720	58 445
Sum fordringer	**9**	**95 826**	**66 167**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 518 110**	**1 522 303**
Sum omløpsmidler		**1 613 936**	**1 588 469**
Sum eiendeler		**1 613 936**	**1 588 469**

Balanserapport 2024 for Sameiet Dirigenten

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		209 380	307 406
Årets resultat		8 899	-98 026
Sum opptjent egenkapital		**218 279**	**209 380**
Sum egenkapital		**218 279**	**209 380**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	1 281 296	1 288 796
Sum avsetninger		**1 281 296**	**1 288 796**
Leverandørgjeld		56 491	18 431
Kortsiktig gjeld til det offentlige		4 458	2 733
Forskudd fra kunder		22 419	5 305
Skyldige lønnskostnader		8 173	9 423
Påløpte kostnader	12	22 820	54 402
Sum kortsiktig gjeld		**114 361**	**90 293**
Sum egenkapital og gjeld		**1 613 936**	**1 588 469**

Malvik, 26.02.2025,
Styret for Sameiet Dirigenten

Kristin Thrana Styreleder	Gunn Anita Skifte Styremedlem
Julie Hennum Styremedlem	Bjørn Moseng Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppelrom	3 000	3 000	3 000	3 000
Annen inntekt*	98 126	75 344	80 960	80 960
Sum andre inntekter	**101 126**	**78 344**	**83 960**	**83 960**

*Gjelder viderefakturering Sameiet Vikhov Park Harmonien; herunder det inngått avtaler om fordeling av kostnader som matteleie, heiskostnader, strøm og brannalarmoverføring i tillegg til bestillingsarbeider som kan variere fra år til år.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	5 000	5 000	0	0
Lønn til vaktmester	0	0	5 000	5 000
Lønn til renholder	60 384	75 384	81 000	81 000
Feriepenger	8 173	4 391	0	0
Feriepenger	0	5 032	0	0
Yrkesskadeforsikring	1 223	1 064	1 223	1 223
Godtgjørelse til styre	19 900	19 900	0	0
Arbeidsgiveravgift	12 025	14 140	11 421	11 421
Arbeidsgiveravgift av påløpte	1 152	885	0	0
Arbeidsgiv.avg. av pål. feriep	0	443	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	0	22 820	22 820
Sum lønnskostnader	**107 857**	**126 240**	**121 464**	**121 464**

Boligselskapet har 1 ansatt som tar seg av renhold i korridorer og trapperom.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 22 820 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vintervedlikehold	38 659	24 395	25 900	25 900
Sommervedlikehold	44 170	31 958	34 200	34 200
Skadedyrbehandling	10 164	9 540	10 050	10 050
Serviceavtale Heis	14 056	13 666	14 400	14 400
Serviceavtale Brann	20 251	25 953	30 000	30 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**127 299**	**105 512**	**114 550**	**114 550**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	59 920	57 160	59 920	59 920
Adm. p-kjeller	7 385	7 030	7 385	7 385
Sum forvaltningshonorar	**67 305**	**64 190**	**67 305**	**67 305**

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 125	11 875	12 500	12 500
Sum revisjonshonorar	**13 125**	**11 875**	**12 500**	**12 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Orkla Revisjon AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	18 002	40 894	40 000	40 000
Vedlikehold bygning	30 753	7 409	16 361	16 361
Rep/vedl. heis	66 520	40 325	48 000	48 000
Utomhus	18 531	0	0	0
Beplantning/gartner	2 154	1 192	0	0
Bortkjøring søppel	3 881	674	0	0
Parkeringskjeller/garasje	66 537	97 052	68 729	68 729
Nøkler, sylindre mm	1 413	0	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	5 420	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	89 024	89 000	89 000
Sum vedlikehold	**213 210**	**276 570**	**262 090**	**262 090**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	3 746	5 194	5 500	5 500
Årsmøte	250	1 036	1 500	1 500
Bankgebyrer	2 352	2 162	2 600	2 600
Annen kostnad*	16 741	3 900	4 000	4 000
Sum andre kostnader	**23 089**	**12 292**	**13 600**	**13 600**

*Gjelder startkapital Sameiet Vikhovlia (veglag).

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	70 091	59 129	0	0
Sum rentekostnader	0	119	0	0
Sum finans	70 091	59 010	0	0

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	0	3 441
Sum kundefordringer	**0**	**3 441**
Opptjent, ikke fakturert inntekt*	29 772	4 281
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**29 772**	**4 281**
Andre kortsiktige fordringer	6 334	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**6 334**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader	41 809	42 616
Forskuddsbetalt forsikring	17 911	15 829
Sum andre fordringer	**59 720**	**58 445**
Sum fordringer	**95 826**	**66 167**

*Andel kostnader 4.kvartal til Sameiet Vikhov Park Harmonien.

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

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 1 887.

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bolig		
IB per 01.01.	996 641	916 641
Årets avsetning	80 000	80 000
Bruk av avsetning	0	0
Sum avsetning bolig	**1 076 641**	**996 641**
Garasje		
IB per 01.01.	292 155	267 155
Årets avsetning	25 000	25 000
Årets resultat garasje	-112 500	0
Sum avsetning garasje	**204 655**	**292 155**
Total sum avsetning	**1 281 296**	**1 288 796**

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	0	31 582
Avsetning styrehonorar	22 820	22 820
Sum påløpte kostnader	**22 820**	**54 402**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**1 498 176**	**1 491 202**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	8 899	-98 026
Vedlikeholdsavsetning	-7 500	105 000
B. Årets endring i disponible midler	1 399	6 974
C. Disponible midler 31.12	**1 499 575**	**1 498 176**

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

Garasjeregnskap

Garasjeregnskapet tilordnes en del av de administrative kostnadene som Sameiet Dirigenten har ved å ha p-kjelleren. I tillegg belastes direkte kostnader som bl.a. linjesjekk, strøm, forsikring og drift av gjesteplasser.

116 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Moseng, Bjørn	2025-02-26	Thrana, Kristin	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Moseng, Bjørn		bankID Thrana, Kristin	
Name	Date	Name	Date
Skifte, Gunn Anita	2025-02-26	Hennum, Julie	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Skifte, Gunn Anita		bankID Hennum, Julie	

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

ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Dirigenten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dirigenten sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 8 899. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og oppstilling over endringer i disponible midler 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 sameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig 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 til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette beskytter innholdet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

ORKLA REVISJON

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

Tiller, 26.02.2025
Orkla Revisjon AS

Nina-Christine Buås Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturtjeneste for å sikre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
27.02.2025 07:33:50

Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		**Boliger**			
Felleskostnader drift		252 672	196 620	289 511	289 511
Felleskostnader lik fordeling		406 560	392 040	414 914	414 914
Kabel TV		133 188	118 140	134 930	134 930
Andre inntekter	1	101 126	78 344	83 960	83 960
Sum inntekter		**893 546**	**785 144**	**923 315**	**923 315**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	101 045	119 394	114 618	114 618
Drifts- og serviceavtaler	3	110 385	89 494	89 500	89 500
Forretningsførsel	4	59 920	57 160	59 920	59 920
Revisjon	5	9 188	8 313	8 750	8 750
Velforeningskontingent		38 904	0	0	0
Forsikring		58 084	51 907	57 866	57 866
Renovasjon		115 599	94 933	99 700	99 700
Strøm		40 032	44 016	46 300	46 300
Renhold		41 356	38 564	41 350	41 350
Vakthold/Alarm		19 108	10 415	7 920	7 920
Kabel-TV		134 928	128 736	134 930	134 930
Vedlikehold	6	180 091	130 109	157 761	157 761
Vedlikeholdsavsetning	11	80 000	80 000	80 000	80 000
Kontorkostnader		11 960	8 216	11 100	11 100
Andre kostnader	7	23 089	12 292	13 600	13 600
Sum kostnader		**1 023 689**	**873 547**	**923 315**	**923 315**
Driftsresultat		**-130 143**	**-88 403**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		70 091	59 129	0	0
Rentekostnader		0	119	0	0
Sum finans	**8**	**70 091**	**59 010**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-60 052**	**-29 393**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-60 052	-29 393	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter		**Garasjer**			
Parkering/Garasje		217 216	191 898	234 714	234 714
Sum inntekter		**217 216**	**191 898**	**234 714**	**234 714**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	6 812	6 846	6 846	6 846
Drifts- og serviceavtaler	3	16 914	16 018	25 050	25 050
Forretningsførsel	4	7 385	7 030	7 385	7 385
Revisjon	5	3 938	3 563	3 750	3 750
Forsikring		11 478	10 257	11 434	11 434
Strøm		34 143	40 960	43 000	43 000
Vakthold/Alarm		9 477	4 396	7 920	7 920
Vedlikehold	6	33 119	146 461	104 329	104 329
Vedlikeholdsavsetning	11	25 000	25 000	25 000	25 000
Sum kostnader		**148 265**	**260 531**	**234 714**	**234 714**
Driftsresultat		**68 950**	**-68 633**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Resultat	**13**	**68 950**	**-68 633**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		68 950	-68 633	0	0

Budsjett 01.07.2025
Sameiet Dirigenten

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**1 110 762**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	**6,79 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	107 857	121 464	108 124	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	155 884	130 390	70 460	-59 930	
Forvaltningskostnader	67 305	67 305	69 585	2 280	
Revisjon	13 125	12 500	13 800	1 300	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	69 562	69 300	78 800	9 500	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	74 176	89 300	79 250	-10 050	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	213 210	262 090	329 108	67 018	
Vedlikeholdsavsetning	105 000	105 000	105 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 171 954**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	
DRIFTSRESULTAT	**-61 192**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**8 899**	**0**	**0**	**0**	

Se side 4 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Boliger

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**893 546**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	**8,59 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	101 045	114 618	101 278	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	129 493	97 420	55 060	-42 360	
Forvaltningskostnader	59 920	59 920	43 281	-16 639	
Revisjon	9 188	8 750	9 660	910	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	58 084	57 866	65 798	7 932	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	40 032	46 300	43 400	-2 900	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	180 091	157 761	221 650	63 889	
Vedlikeholdsavsetning	80 000	80 000	80 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 023 689**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	
DRIFTSRESULTAT	**-130 143**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-60 052**	**0**	**0**	**0**	

Garasjer

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
SUM INNTEKTER	**217 216**	**234 714**	**234 000**	**-714**	**-0,30 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	6 812	6 846	6 846	0	
Drifts- og serviceavtaler	26 391	32 970	15 400	-17 570	
Forvaltningskostnader	7 385	7 385	26 304	18 919	
Revisjon	3 938	3 750	4 140	390	
Forsikring	11 478	11 434	13 002	1 568	
Strøm	34 143	43 000	35 850	-7 150	
Vedlikehold	33 119	104 329	107 458	3 129	
Vedlikeholdsavsetning	25 000	25 000	25 000	0	
SUM KOSTNADER	**148 265**	**234 714**	**234 000**	**-714**	
DRIFTSRESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
RESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	

Felleskostnader pr seksjon pr mnd:

Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt	Drifts-kostnader likt fordelt	Kabel-tv/ internett	Totale felleskostnader
53	1	kr 764	kr 1 641	kr 524	kr 2 930
54	2	kr 779	kr 1 641	kr 524	kr 2 945
80	13	kr 1 154	kr 1 641	kr 524	kr 3 319
90	3	kr 1 298	kr 1 641	kr 524	kr 3 464
115	1	kr 1 659	kr 1 641	kr 524	kr 3 824
120	1	kr 1 731	kr 1 641	kr 524	kr 3 896
144	1	kr 2 077	kr 1 641	kr 524	kr 4 242
1850	**22**	**kr 26 680**	**kr 36 110**	**kr 11 536**	**kr 74 327**

Endring pr seksjon pr mnd:

Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt	Drifts-kostnader likt fordelt	Kabel-tv/ internett	Totale felleskostnader
53	1	kr 73	kr 70	kr 13	kr 156
54	2	kr 75	kr 70	kr 13	kr 158
80	13	kr 110	kr 70	kr 13	kr 193
90	3	kr 124	kr 70	kr 13	kr 207
115	1	kr 159	kr 70	kr 13	kr 242
120	1	kr 166	kr 70	kr 13	kr 249
144	1	kr 199	kr 70	kr 13	kr 282

SAMEIET DIRIGENTEN

Protokoll fra årsmøte 2025

Tid: Torsdag 3. april 2025, kl. 18.00 – 20.00
Sted: Malvik Videregående Skole, Vikhammer

Tilstede:
Ellinor Nilsen (201)
Per Johan Nilsen (201)
Anne Cathrine W. Moseng (301)
Bjørn Moseng (301)
Bjørg Strand (303)
Grethe Knudsen (101)
Arvid Glørstad (205)
Oddveig Glørstad (205)
Kristin Thrana (304)
Eva Hammer (203)
Julie Hennum (202)
Gunn Anita Skifte (206)
Roger Hansen (101)
Eva Falch (306)
Gunnar Blix (105)
Synnøve Skaanes Blix (105)

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

Dagsorden

1. **Konstituering**
   Møteleder: Kristin Thrana
   Referent: Kristin Thrana
   Underskrift av protokoll: Oddveig Glørstad og Gunnar Blix

2. **Regnskap 2024**
   Gjennomgått av møteleder. Regnskapet er todelt; boliger og garasjer (parkeringskjeller).
   For boliger er resultatet kr. –60.052,- hvor kr 80.000,- ble avsatt til vedlikehold.
   For garasjer er resultatet kr 68.950,- hvor kr 25.000,- ble avsatt til vedlikehold.
   Resultatregnskap 2024 for sameiet Dirigenten (inneholder begge regnskapene) som viser et resultat på kr 8.899,-.
   Sameiets bankbeholdning pr. 31.12.2024 er kr 1.518.110,-. Sameiets økonomi er god.

   Regnskap 2024 enstemmig vedtatt.

3. **Budsjett 2025**
   Gjennomgått av møteleder.

   a. **Fastsettelse av husleie og garasjeleie.**
      Husleie økes fra 01.07.2025 ihht. budsjett.

   b. **Avsetninger**
      Det avsettes kr 105.000,- til vedlikehold (kr 80.000,- til boligdel og kr 25.000,- til fellesgarasje.

   Budsjett for 2025 enstemmig vedtatt.

4. **Styrehonorar**
   Samlet styrehonorar blir som før kr. 20.000,- pr år.
   Enstemmig vedtatt

5. **Valg (formann, styre, velferd og valgkomite)**

Styret har i 2024 hatt følgende medlemmer:
Kristin Thrana, styreleder
Bjørn Moseng, sekretær
Gunn Anita Skifte, styremedlem
Julie Hennum, styremedlem

Nytt styre:
Kristin Thrana, styreleder
Bjørn Moseng, sekretær
Gunn Anita Skifte, styremedlem
Gunnar Blix, styremedlem

Valgkomite velges for 1 år og har i 2024 bestått av:
Eva Falch

Ny valgkomite:
Eva Falch

Velferdskomite velges for 1 år og har i 2024 bestått av:
Ellinor Nilsen, Bjørg Strand, Oddveig Glørstad.

Ny velferdskomite:
Ellinor Nilsen, Bjørg Strand, Oddveig Glørstad.

Trondheim 3/4-25 2025

Kristin Thrana, referent

Møtet ble hevet kl.: 19.15 Protokollen signeres av

Oddveig Glørstad
Oddveig Glørstad

Gunnar Blix
Gunnar Blix

Budsjett 01.07.2025
Sameiet Dirigenten

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**1 110 762**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	**6,79 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	107 857	121 464	108 124	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	155 884	130 390	70 460	-59 930	
Forvaltningskostnader	67 305	67 305	69 585	2 280	
Revisjon	13 125	12 500	13 800	1 300	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	69 562	69 300	78 800	9 500	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	74 176	89 300	79 250	-10 050	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	213 210	262 090	329 108	67 018	
Vedlikeholdsavsetning	105 000	105 000	105 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 171 954**	**1 158 029**	**1 236 672**	**78 643**	
DRIFTSRESULTAT	**-61 192**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**8 899**	**0**	**0**	**0**	

Se side 4 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Boliger

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader drift	252 672	289 511	320 165	30 654	11 %
Felleskostnader lik fordeling	406 560	414 914	433 320	18 406	4 %
Kabel-TV/Bredbånd	133 188	134 930	138 436	3 506	Kr 524 pr mnd
Andre inntekter	101 126	83 960	110 751	26 791	32 %
SUM INNTEKTER	**893 546**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	**8,59 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	101 045	114 618	101 278	-13 340	
Drifts- og serviceavtaler	129 493	97 420	55 060	-42 360	
Forvaltningskostnader	59 920	59 920	43 281	-16 639	
Revisjon	9 188	8 750	9 660	910	
Velforeningskontingent	38 904	0	58 356	58 356	
Forsikring	58 084	57 866	65 798	7 932	
Eiendomsavgifter	115 599	99 700	116 673	16 973	
Strøm	40 032	46 300	43 400	-2 900	
Renhold	41 356	41 350	43 500	2 150	
Kabel-TV/Bredbånd	134 928	134 930	138 436	3 506	
Vedlikehold	180 091	157 761	221 650	63 889	
Vedlikeholdsavsetning	80 000	80 000	80 000	0	
Kontorkostnader	11 960	11 100	12 580	1 480	
Andre kostnader	23 089	13 600	13 000	-600	
SUM KOSTNADER	**1 023 689**	**923 315**	**1 002 672**	**79 357**	
DRIFTSRESULTAT	**-130 143**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	70 091	0	0	0	
SUM FINANS	**70 091**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-60 052**	**0**	**0**	**0**	

Garasjer

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Parkering/Garasje	217 216	234 714	234 000	-714	0 %
SUM INNTEKTER	**217 216**	**234 714**	**234 000**	**-714**	**-0,30 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	6 812	6 846	6 846	0	
Drifts- og serviceavtaler	26 391	32 970	15 400	-17 570	
Forvaltningskostnader	7 385	7 385	26 304	18 919	
Revisjon	3 938	3 750	4 140	390	
Forsikring	11 478	11 434	13 002	1 568	
Strøm	34 143	43 000	35 850	-7 150	
Vedlikehold	33 119	104 329	107 458	3 129	
Vedlikeholdsavsetning	25 000	25 000	25 000	0	
SUM KOSTNADER	**148 265**	**234 714**	**234 000**	**-714**	
DRIFTSRESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
RESULTAT	**68 950**	**0**	**0**	**0**	

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

		Felleskostnader pr seksjon pr mnd:							
Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt		Drifts-kostnader likt fordelt		Kabel-tv/ internett		Totale felleskostnader	
53	1	kr	764	kr	1 641	kr	524	kr	2 930
54	2	kr	779	kr	1 641	kr	524	kr	2 945
80	13	kr	1 154	kr	1 641	kr	524	kr	3 319
90	3	kr	1 298	kr	1 641	kr	524	kr	3 464
115	1	kr	1 659	kr	1 641	kr	524	kr	3 824
120	1	kr	1 731	kr	1 641	kr	524	kr	3 896
144	1	kr	2 077	kr	1 641	kr	524	kr	4 242
1850	**22**	**kr**	**26 680**	**kr**	**36 110**	**kr**	**11 536**	**kr**	**74 327**

		Endring pr seksjon pr mnd:							
Sameierbrøk	Antall leiligheter	Drifts- kostnader brøkfordelt		Drifts-kostnader likt fordelt		Kabel-tv/ internett		Totale felleskostnader	
53	1	kr	73	kr	70	kr	13	kr	156
54	2	kr	75	kr	70	kr	13	kr	158
80	13	kr	110	kr	70	kr	13	kr	193
90	3	kr	124	kr	70	kr	13	kr	207
115	1	kr	159	kr	70	kr	13	kr	242
120	1	kr	166	kr	70	kr	13	kr	249
144	1	kr	199	kr	70	kr	13	kr	282

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET DIRIGENTEN

Vedtatt i konstituerende årsmøte den 15. mai 2008
Revidert 17. april 2024

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Dirigenten.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 5 bnr. 408, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 22 (opprinnelig 23) boligseksjoner. Sameiet drifter også en felles parkeringskjeller hvor parkeringsplassene en tinglyst på boligseksjoner i ulike sameier.
Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet.
Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3 flertall etter reglene i Lov om eierseksjoner.
Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger lov om eierseksjoner.
Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.
Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass eller lignende.
Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
PARKERING

Alle seksjonseiere i Sameiet disponerer 1 p-plass og bod fordelt på sokkel og p-kjeller (disse er tinglyst). For øvrig fordeles de øvrige plassene/bodene iht. følgende oversikt:

Sokkel
Det er totalt 20 parkeringsplasser i sokkel.
P-kjeller
Det er totalt 54 parkeringsplasser i p-kjeller. Disse disponeres som følger:
Sameiet Harmonien - 24 parkeringsplasser og 29 boder.
Sameiet B5 – 8 parkeringsplasser.
ECO – 6 parkeringsplasser.
Sameiet Kvartetten - 2 parkeringsplasser.
Dirigenten gjesteparkering - 8 parkeringsplasser.
Harmonien gjesteparkering – 6 parkeringsplasser.

Gjesteparkering i P-kjeller:
Regler for bruk av gjesteparkering.

- Skal primært brukes av besøkende og gjester
- Kan brukes av beboere i kortere perioder (noen dager og kanskje opp til noen uker i spesielle tilfeller)
- Skal ikke brukes fast av beboere - beboere med ekstra behov må leie ekstra parkeringsplass.

I tillegg er det regler om parkering for personer med nedsatt funksjonsevne (jfr. eierseksjonslovens § 26):

- vedtektsfestet bytteordning
- kreve å få byttet parkeringsplass (betinger at man har p-plass å bytte med). Styret kan kun nekte dersom det er saklig grunn til det.

§ 4
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.
Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter med en fast andel og en andel fordelt etter sameiebrøken.
Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.
Styret fastsetter akontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5
VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt (jfr. eierseksjonslovens § 32)
Formålet med vedlikeholdsplikten er å forbygge skader på bruksenheten.

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Noen viktige presiseringer:

- seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom for å hindre lekkasjer
- seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen (dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som tilhører bruksenheten)
- vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, med unntak av utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Seksjonseier har i tillegg ansvar for vedlikehold av

- Egen terrasse
- Utvendig bod på terrasse (innvendig/utvendig)
- Bod i egen garasje (innvendig/utvendig)
- Port åpnere til egen garasje

Sameiet Dirigenten er i utgangspunktet ansvarlig for vedlikehold av all utvendig infrastruktur. Dersom slik infrastruktur skades eller må repareres på grunn av at seksjonseier har opptrådt uforsvarlig vil seksjonseier være ansvarlig for dette. (Eksempel på dette kan være manglende sikring av gjenstander på terrasse i dårlig vær etc.)

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt (jfr. eierseksjonslovens § 33)
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 6
ERSTATNINGSANSVAR FOR MISLIGHOLD AV VEDLIKEHOLDSPLIKTEN

6.1 Seksjonseiernes erstatningsansvar (jfr. eierseksjonslovens § 34)
En seksjonseier blir erstatningsansvarlig når vedkommende ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Ansvaret gjelder overfor alle seksjonseiere som direkte eller indirekte lider tap, og gjelder også skader på fellesarealer. Erstatningsansvaret er begrenset til den delen av tapet som skyldes seksjonseierens eiertid.

Unntak:
Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
Det samme gjelder hvis mangelfullt vedlikehold skyldes en hindring hos tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre arbeidet.

En seksjonseier kan også bli erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom (utvist skyld).

6.2 Sameiets erstatningsansvar (jfr. eierseksjonslovens § 35)
Samme utgangspunkt som for seksjonseierne – objektivt erstatningsansvar ved mislighold av vedlikeholdsplikten. Erstatningsplikten gjelder for tap påført seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet, jf. § 35 siste ledd.

§ 7
LEIETAKERS KJØPSRETT

Leietakers kjøpsrett er fjernet. Tidligere har leietaker ved seksjonering hatt rett til å kjøpe seksjonen for 80% av markedspris. Denne bestemmelsen er ikke videreført i den nye eierskapsloven.

§ 8
SEKSJONSEIERS RETT TIL Å ANLEGGE LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBAR HYBRID

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbare hybrider på en parkeringsplass som seksjonseier disponerer. Det kan også anlegges på andre steder som styret anviser. Styret kan kun nekte å samtykke til dette dersom det foreligger saklig grunn. Kostnadene må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 9
FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning (for eksempel opparbeidelse av lekeplass, overnattingsrom for seksjonseiernes gjester, sykkelparkering, innendørs svømmebasseng mv.), og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall.

Hvis tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % kreves det flertall på minst to tredjedeler.

§ 10
REGLER FOR DYREHOLD

Det er i utgangspunktet ingen restriksjoner mot dyrehold i Dirigenten. For at dyrehold ikke skal være til ulempe for naboer og andre beboere i Sameiet gjelder følgende regler.

- Dyr skal ikke slippes løs, men føres i bånd eller holdes i bur av ansvarlig person ved opphold utenfor egen leilighet.
- Den som lufter dyr på fellesområdet må ha kontroll med dette.
- Dyr skal holdes unna sandkasser, lekeplasser og andre steder der barn leker.
- Eier av dyr må påse at dyr ikke kommer inn på andres terrasser.
- Lufting av dyr som skal gjøre sitt fornødne bør skje utenfor boligområdet.
- Den som lar hund gjøre sitt fornødne innen boligområdet er ansvarlig for å fjerne ekskrementene umiddelbart.

Det forutsettes at dyreeiere overholder disse regler og at dyreholdet ikke er til sjenanse og ulempe for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på området. Styret håper at mindre problemer kan tas opp umiddelbart mellom gode naboer. Hvis dette ikke kan ordnes i minnelighet kan klage sendes til styret som har ansvar for å følge opp samt iverksette tiltak. Ved gjentatte brudd på overstående regler og manglende oppfølging av dyreeier kan styret vedta at dyr må fjernes fra Sameiet.

§ 11
ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Hvem som bestemmer kommunikasjonsform for meldinger etter loven.
Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget til sameiet har bestemt for dette formålet.

Betryggende utarbeidelse og oppbevaring av dokumenter etter loven.
Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

§ 12
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 13
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Seksjonseiere av seksjon skal meldes til styret for registrering. For arbeid med eierskifte kan seksjonseiers forretningsfører kreve eierskiftegebyr.

§ 14
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre og høyst av fem medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden er to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøte-vedtak i det enkelte tilfelle.
To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 15
STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.
Protokollen skal godkjennes av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av styret.
Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

§ 16
ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke gjennomført, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Hver boligenhet har en stemme. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

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

§ 17
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 18
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes senest en uke før ordinært årsmøtet. Denne sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal beskrive de saker som skal behandles i årsmøtet. Forslag som krever 2/3 flertall iht. lov om eierseksjoner skal være spesifisert i innkallingen.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 19
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver boligenhet en stemme.
Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene (gjelder ikke vedtektenes § 3 Parkering)
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 20
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.
Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.
Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 21
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.
Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 22
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 23
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 24
FRAVIKELSE

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

§ 25
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i:

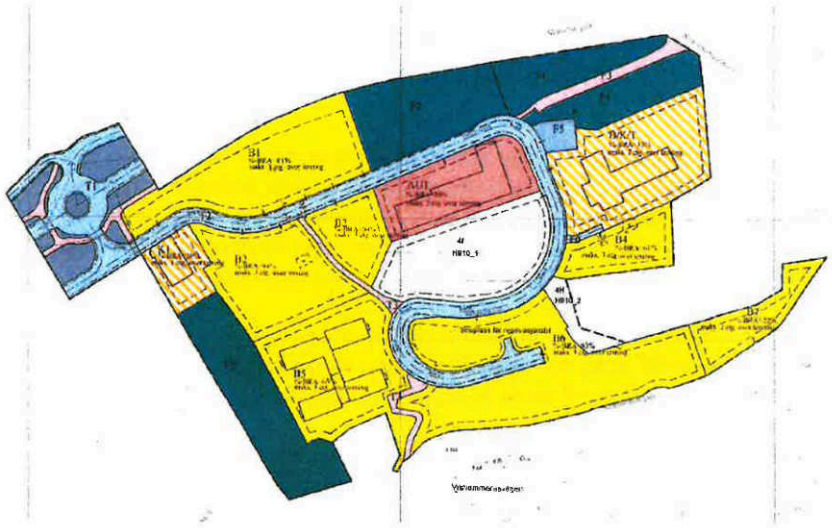
1) *Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 22. juni 2018*
   https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65
2) *Lov om sameie (sameieloven) av 04. september 2015*
   https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6

VEDTEKTER FOR VIKHOVLIA

§ 1. VEGEN

Vikhovlia, heretter kalt veglaget, omfatter bilvegen fra Vikhammer skole til snuplassen ved Sameiet Dirigenten/Sameiet Vikhov Park Harmonien. Total lengde på bilvegen er ca. 510 m. Grunneier for hele denne strekningen er eier av gnr. 5, bnr. 19.

Kartutsnitt av reguleringsplan for Vikhov:



§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vegen. Veglaget skal i tillegg organisere vedlikeholdet på grøntarealer, gangveger og andre fellesområder, områdene F1, F2, F3, F4 og T3 ifølge reguleringsplan for Vikhov.

Vegen skal på tidsmessig måte tjene nærings- og boliginteressene innenfor vegens dekningsområde. Grøntarealer og andre fellesarealer skal vedlikeholdes med henblikk på å ivareta arealenes formål ifølge den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Større arbeider og inngrep, for eksempel felling av trær, etablering av installasjoner og bygging av lekeapparater, kan ikke finne sted uten samtykke fra eier av gnr. 5, bnr. 19. For å oppfylle formålet bør normal skjøtsel av områdene tillates uten samtykke.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. MEDEIERE

1. Følgende eiendommer er medeiere i bruksretten i vegen med slike andeler:

Gnr./bnr.	Eier	Andel
5/10	Sameiet Symfonien	26
5/19, 5/391	ECO Holding AS	5
5/323	ECO Bygg AS	5
5/390	Sameiet Vikhov Park B1	40
5/392	Sameiet Bakketunet Vikhov	41
5/393	Vikhov B4 Borettslag	17
5/394	Sameiet Vikhov Park B5	44
5/395	Sameiet Vikhov Park Harmonien	54
5/397	Apartment hjemmehotell	31
5/398	Vikhovlia Eiendom AS	43
5/407	Kvartetten borettslag	52
5/408	Sameiet Dirigenten	52
	SUM	410

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved endring av utnytting av eiendom(-mer), som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan styret endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Som nye medeiere kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veglaget ønsker å ha med.

2. Følgende eiendommer er medeiere i bruksretten til grøntarealer, felles gangveier og andre fellesområder med slike andeler i felleskostnadene:

Gnr./bnr.	Eier	Andel
5/10	Sameiet Symfonien	14
5/19, 5/391	ECO Holding AS	2
5/323	ECO Bygg AS	2
5/390	Sameiet Vikhov Park B1	53
5/392	Sameiet Bakketunet Vikhov	27
5/393	Vikhov B4 Borettslag	15
5/394	Sameiet Vikhov Park B5	22
5/395	Sameiet Vikhov Park Harmonien	24
5/397	Apartment hjemmehotell	2
5/398	Vikhovlia Eiendom AS	2
5/407	Kvartetten borettslag	25
5/408	Sameiet Dirigenten	23
	SUM	211

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved endring av utnytting av eiendom(-mer), som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan styret endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Andelene i punkt nr. 2 skal kun brukes i forbindelse med fordeling av felleskostnader til vedlikehold av grøntarealer med videre.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai hvert år. Bare medeierne har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.
Lederen innkaller til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal følge innkallinga. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 1. april.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Ved avstemning og valg har hver medeier stemme i forhold til sin andel etter § 3 avhengig av hvilket tema avstemmingen gjelder. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver har en stemme. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge leder.
- Vedta retningslinjer for vegen og vilkår for tildelinga av vedlikeholdet.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 13.

- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskott.
- Vedta andre saker som angår vegen.
- Velge en revisor for tre år.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. STYRET
1. Sammensetting
Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer, med to vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når bare tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det. Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:
- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskott.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, kontroll av stikkrenner/veggrøfter o.l.
- Lyse ut på anbud sommer – og vintervedlikeholdet og godta skriftlige tilbud.
- Nekte bruk av vegen ved manglende betaling.
- Nekte bruk av vegen for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll
Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§ 8. LEDER
Lederen i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

§ 9. ANSVAR FOR SKADER
Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selve ansvarlige for skader de slik påfører vegen. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens/brukerens regning.

§ 10. OVER - OG UNDERSKOTT
Underskott må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskott skal gå til drift av laget.

§ 11. INVESTERINGER/VEDLIKEHOLD
Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskottsvis.
Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte.
Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 12. UTMELDING
Det er ikke lov til å melde seg ut av laget.

§ 13. ENDRINGER
For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak er §§ 2, 12 og 13 som ikke kan endres.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DIRIGENTEN

VELKOMMEN TIL SAMEIET

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

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

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

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

TILKOMSTAREALER

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

PARKERING

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

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

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

DYREHOLD

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

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

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier, i heisrommet, eller i trapper.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

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

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealer.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Vedtatt på stiftelsesmøte .....

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: 50260093 / Morten Løvseth, tlf. 901 31 606
Vikhovlia 1832, 7560 Vikhammer.
Gnr. 5, Bnr. 408, Snr. 4, Malvik 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 11 500,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 50260093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Morten Løvseth
Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

901 31 606
morten.lovseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no